



Årsredovisning 2023/24

HSB Brf Vikingen i Kista
Org. 702002-8218



Kallelse till ordinarie årsstämma

Medlemmarna i HSB:s brf Vikingen kallas härmed till årsstämma

Tid: Tordagen den 21 november kl. 18:00
Plats: Folkets Husby, Edvard Griegsgången 16

Förslag till dagordning

- § 1 Stämmans öppnande
- § 2 Val av mötesordförande
- § 3 Godkännande av dagordning
- § 4 Anmälan av ordförandens val av protokollförare
- § 5 Val av två justerare att jämte ordföranden justera protokollet
- § 6 Fråga om kallelse behörigen skett
- § 7 Fastställande av röstlängd
- § 8 Styrelsens årsredovisning
- § 9 Revisorernas berättelse
- § 10 Fråga om fastställande av resultat- och balansräkning
- § 11 Fråga om ansvarsfrihet
- § 12 Beslut om resultatdisposition
- § 13 Arvode till, a) styrelseledamöter och suppleanter
 - b) revisorer
 - c) valberedning
 - d) fritidskommitte
- § 14 Val av styrelseledamöter samt suppleanter
- § 15 Val av revisorer
- § 16 Val av valberedning
- § 17 Val av fritidskommitte
- § 18 Erforderligt val av representation i HSB
- § 19 Inkomna motioner
- § 20 Stämmans avslutande

Välkomna
Styrelsen

Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf Vikingen i Kista

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 9
Flerårsöversikt	s. 10
Upplysning vid förlust	s. 11
Förändringar i eget kapital	s. 11
Resultatdisposition	s. 11
Resultaträkning	s. 12
Balansräkning	s. 13
Kassaflödesanalys	s. 15
Noter	s. 16
Underskrifter	s. 23

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningens ändamål

Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Vikingen i Kista. Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-07-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad avseende parkeringsverksamhet samt frivillig skattskyldighet för uthyrning av lokaler.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun	Adress
Kv Lofoten 2	1974	Stockholm	Lofotengatan 37-43 (förskolor)
Kv Stavanger nr 1	1974	Stockholm	Stavangergatan 16-46
Kv Tromsö nr 1	1974	Stockholm	Stavangerparkeringen
Kv Tromsö nr 2	1974	Stockholm	Stavangergatan 4-14
Kv Tromsö nr 3	1974	Stockholm	Narviksgatan 3-19
Kv Tromsö nr 4	1974	Stockholm	Lofotengatan 9-35
Kv Tromsö nr 5	1974	Stockholm	Lofotengatan 1-7 (garaget)

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun, avtalet skrevs om under 2023 och gäller till och med 2033-06-30. Tomträttsavgälden per 2024-06-30 för samtliga fastigheter uppgår till 1 381 600 kr/år. 

Försäkringar

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår skadedjurs- samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Observera att detta är en försäkring för fastigheterna och att varje lägenhetsinnehavare skall ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg i händelse av brand, vattenskada, eller inbrott.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1974

Värdeåret är 1974

Fastigheterna består av 11 flerbostadshus samt två byggnader avsedda för barnverksamhet. Utöver detta finns ett varmgarage uppfört 2018-2020.

Lägenhetsfördelning

31 st	1 rum och kök
7 st	1 rum och kök
79 st	2 rum och kök
108 st	2 rum och kök
254 st	3 rum o h kök
77 st	4 rum och kök

Föreningen har 556 bostadsrätter om totalt BOA 39 559 kvm och 5 lokaler om LOA 1 629 kvm samt ett garage på 3033 kvm. Byggnadernas totalyta är 44 221 kvm.

I föreningens finns ett bosättningskrav, vilket innebär att man måste vara folkbokförd i lägenheten.

Kommersiella lokaler

Inom föreningen finns 5 uthyrda lokaler:

Förskola	Lofotengatan 43	961 kvm	2027-09-30
Förskola	Lofotengatan 37	622 kvm	2025-09-30
Kontor	Lofotengatan 15	036 kvm	2025-09-30
Förråd	Lofotengatan 29	010 kvm	2024-12-31
Förråd	Stavangergatan 16	036 kvm	2024-11-30

Utöver dessa finns 42 extraförråd belägna i källare

Lokaler

Föreningen disponerar en lokal för egen verksamhet, Vikingen på Narviksgatan 19. Där arbetar fastighetssköterna och förvaltaren. I byggnaden finns även en samlingslokal som medlemmar kan hyra. Fritidskommitten har ett café på tisdagarna till självkostnad. Sista fredagen i månaden förutom juli och december håller fritidskommitten pub också detta till självkostnad. Inom föreningen finns 1 hobbyrum, 3 st grovtvättstugor, 10 st tvättstugor, bastu, gästlägenhet, samt ett flertal barnvagns- och cykelrum. På Stavangergatan finns en parkeringsplats med 108 platser, varav 10 st är för besökande, på Lofotengatan 1-5 finns ett garage med 154 platser varav 30 st i säkerhetsbur, på taket finns ytterligare 103 platser varav 10 st är besöksparkering.

Styrelsens sammansättning

Anna Lundin	Ordförande
Adriana Sobrado	Styrelseledamot, sekreterare
Bo Sundin	Styrelseledamot, ekonomiansvarig
Ros-Marie Malmqvist	Styrelseledamot, vice ordförande
Arne Brovig	HSB ledamot
Georges Aroyan	Styrelseledamot
Gheorghe Petraneanu	Styrelseledamot
Volkan Demir	Styrelseledamot
Johan Lundberg	Styrelseledamot
Fia Christina Lundgren	Styrelseledamot
Ava Hirori	Styrelseledamot

I tur att avgå är Ros-Marie Malmqvist, Gheorghe Petraneanu, Adriana Sobrado, Fia Christina Lundgren samt Ava Hirori. Samtliga ledamöter ordinarie, inga suppleanter.

Valberedning

Gökhan Özbek S 18A, sammankallande
Elisabet Delang S 16
Mohamad Aslam L 9
Abubakar Butt N 17
Syed Irfan Ali L 31

Fritidskommitté

Ros-Marie Malmqvist	Narviksgatan 9
Elisabeth Nordström	Stavangergatan 26
Sadia Khan	Narviksgatan 11

Arvoden förtroendevalda

8,00 prisbasbelopp till Styrelsen
0,49 prisbasbelopp till Revisorerna
0,82 prisbasbelopp till Valberedningen
0,57 prisbasbelopp till Fritidskommittén

Prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring (1962:381), har för 2024 fastställts till 57.300 kronor. Samtliga arvoden exklusive sociala kostnader.

Firmateckning

Föreningens firma har förutom av hela styrelsen tecknats av Anna Lundin, Ros-Marie Malmqvist, Adriana Sobrado och Bo Sundin två i förening.

Revisorer

Ingegerd Elgenmark	Internrevisor	Ordinarie
Sara Wottke Haque	Revisorssuppleant	
William Lindström	Revisor	Kungsbron Borevision 

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden. I övrigt har styrelsen genomfört två markbesiktningar och en fastighetsbesiktning.

Fritidskommittén verksamhet

Fritidskommittén anordnar till självkostnad ett café i vikingen de flesta tisdagar 11-13. Sista fredagen varje månad utom juli och december anordnas en pub också det i vikingen där medlemmarna kan köpa öl, vin, bordsvatten, en gästköck lagar mat till självkostnad. Det kan bli allt från frågesport till karaoke. Eva och Rosie håller även i fikat till vår- och höststädningarna. Sadia har startat upp aktiviteter för barn i Samlingslokalen en fredag i månaden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan omfattar 30 år (2019-2048). Syftet med planen är att kunna planera underhåll och avsättning till yttre fonden. Underhållsplanen uppdateras årligen i samband med budgetarbetet och beslut om årsavgiftens storlek för att säkerställa att erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Underhållet för 30 års perioden är beräknat till 59,4 miljoner, vilket ger ett underlag till årlig fondering med knappt 2 miljoner kronor.

Utförda historiska underhåll

- 2024 • Förskolan Lofotengatan 43 nytt tak
Förskolan målning väggar
Förskolan Lofotengatan 43 installation av fettavskiljare
Förskolan Lofotengatan 43 Ny ventilation
- 2023 • Högtrycksspolning köksstammar
- 2020 • 3 nya undercentraler
- 2019 • Utbyte tvättmaskiner, tumlare och torkskåp
- 2018 • Inpassering och tvättstugebokning
Balkongsidor bottenvåningar
- 2015 • Nya värmeväxlare i 3 undercentraler
- 2012 • Takfläktar
Utbyte 20 entrédörrar
- 2011 • Vattenreningssystem
- 2007-2011 • Nya hissar

2007 • Utbyte manglar
Fönsterbyte bångar och karmar

2005 • Utbyte takpapp

Samfällighetsföreningar

Akalla Husby Nötort (AHN)

AHN:s idé är att i stadsdelarna Akalla och Husby i Stockholm skapa framtidens informations-samhälle. Samtliga boende, företag och samhällsfunktioner länkas samman i ett informationsnät för telefon, TV och datakommunikation. Infrastrukturen ska ge nya möjligheter för samhället att förbättra och utveckla nya tjänster och skapa förutsättningar för ökad service, trygghet och integration. Genom att själva äga och driva nätet kan vi upplåta nätet till flera operatörer, och på så sätt skapa konkurrens mellan operatörer för att få ned kostnaderna. I styrelsen ingår en ledamot samt en suppleant från varje förening som är medlem i AHN, föreningens andel är 25,3%.

Sophantering

Föreningens fastigheter är anslutna till Sopsug i Husby-Akalla, som är en ekonomisk förening där föreningen är medlem och har styrelserepresentation, föreningens andel är 6%. Sopnedkasten är anslutna till en central sopsugsanläggning. Från sopnedkasten förs soporna med hjälp av vakuum genom rörledningar till en centralanläggning vid Helsingforsgatan.

Information

Bostadsrättsföreningen har flera kanaler för att på bästa sätt tillgodose medlemmar och utomstående behov av information. Föreningen har en egen hemsida där det mesta finns. www.vikingen.org Föreningens nyhetsbrev, Vi i Vikingen utkommer 7-10 gånger per år och är avsett enbart för medlemmarna och ger information i det korta perspektivet. Nyhetsbrevet speglar händelser, nyheter, allmän information samt olika tips. Vi i Vikingen upprättas av Styrelsen och förvaltaren och delas ut i alla brevlådor.

Portanslag ger brådskande information till våra boende och lokalhyresgäster. Föreningen har en egen Facebookgrupp där medlemmar kan kommunicera med varandra.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, mark och trädgård	Spetsudden
Ekonomisk förvaltning samt lägenhetsförteckning och hyresadministration	Simpleko
Städning av Narvik- och Lofotengårdarna	Städa Rent
Städning av Stavangergårdarna	Tarjas Städ
Hyresadmin av uthyrning av samtliga platser samt parkeringsbevakning av alla gårdar	Smart Park
El	Elkraft Sverige
Värme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm Vatten
Kabel-TV	Tele2
Hissar	ITKAB
Jour	Dygnet Runt Sverige
Störningsjour	Bevakningsassistans
Passersystem	Säkra Fastigheter

Fastighetslån

Under verksamhetsåret var drygt 110 miljoner kronor föremål för konvertering varav knappt 6,2 miljoner kronor amorterades.

Låneportföljen har bestått av bundna lån och Stibor lån. Siborlånen har löpt på 90 dagar med 1 års bindning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett återkommande problem är att bygg- och grovsopor dumpas i allmänna utrymmen och utanför portarna. Detta kostar föreningen mycket pengar. Invid återvinningsstationen på Narviksgatan ställs löpande bygg och grovsopor vilket inte är tillåtet. Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts i förskolan Lofotengatan 43. Besiktningen uppvisade att luftmängden var otillräcklig för att bli godkänd för den barn- och personalbelastning som finns på skolan.

Cykelrummet i Stavangergatan 16 har tömts på cyklar och hyrts ut som förråd i enlighet med beslut på stämman. Cykelrummet i Narviksgatan 17 har också evakuerats och ligger för uthyrning. En brandskyddsbesiktning har genomförts och de anmärkningar som uppkommit är under åtgärdande.

Vid sandupptagningen under våren dumpade oseriösa fastighetsägare vid minst två tillfällen flera ton halkstopp på föreningens mark. En efterforskning blev tyvärr resultatlös. Kameran på taket täcker inte fastighetsplatserna på gaveln varför en extra kamera har installerats.

Revisionsbesiktning av garagets sprinkleranläggning har genomförts utan några större anmärkningar.

Staden lät bygga upp en lekgata vid vändplanen Lofotengatan vilken helt blockerade bilinfarten till Lofotengatan 9-35 för att angöra entréerna var man tvungen att köra upp på trottoaren för att köra in. Installationen äventyrade sannolikt säkerheten vid en eventuell insats från räddningstjänsten. Inga hänvisningsskyltar hade monterats, bilar körde över gräsmattor, passerade från Narviksgatan genom parkvägar. Lekgatas utformning med sin placering utgjorde en stor risk för de barn som skulle leka där att bli påkörda.

Den 1 juni genomfördes ett 50 års jubileum då det var 50 år sedan de första medlemmarna flytta in 1974. Många var det som deltog i festligheterna. Det var aktiviteter för barnen, en tipspromenad och gillar hade ställts ut för korvgrillning. En foodcourt från Grekiska Kolgrillsbaren var uppställd på Narviksgården där föreningen bjöd på mat. Fika och saft till barnen fanns också. Upp emot 400 personer deltog i festligheterna denna soliga lördag.

Sopsugssamfälligheten där HSB Vikingen ingår har höjt avgiften med 5%.

Dold tillgång

Utöver tillgångarna i balansräkningen finns en dold tillgång som utgörs av byggrätten på det nyuppförda garaget. Byggnaden har förstärkts för att möjliggöra en påbyggnad av minst sex våningsplan. Värdet av byggrätten är svårbedömt då dels fastigheten är tomträtt och användningen är klassad för parkeringsändamål.

Utfört underhåll

Underhåll har genomförts på förskolan Lofotengatan 43 där kostnaderna härför har delats mellan föreningen och hyresgästen. Åtgärderna har varit, utbyte av takpapp, installation av fettavskiljare, ny ventilation, invändig målning samt ett nytt miljöhus.

Kvartalsvis har applicering av ett antimögemedel skett runt bostadsfastigheterna detta medel har visat sig vara mycket effektivt mot råttor då de skyr doften.

Arbeten efter den årliga fastighetsbesiktningen har genomförts.



Vid brandsbesiktningen noterades att det var svårt att orientera sig i källarna och hitta ut om det uppstår ett nödläge. Orienteringsskyltar har monterats och alla utgångar har försetts med en nödutgångsbelysning. Flera sektioneringar i källarna kan utgöra ett hinder då grindarna bara går att öppna från ett håll. Några sektioner har demonterats och kvarvarande grindar kommer att kompletteras med en taggläsare, detta kommer att ske etappvis. Hobbyrummet har försetts med en taggläsare för att enklare och säkrare kunna disponeras av medlemmarna. Övre och undre källargången i Stavangergatan 32-40 har det installerats taggläsare.

Mindre städrum som inte nyttjas har tömts och hyrs ut som förråd.

Kommande projekt

Låssystem

Föreningens låssystem är i princip från 1974, några uppdateringar har skett. Leverantören kan inte längre tillhandahålla uppdateringar eller nya delningar. Vi har beslutat att inte byta ut låssystemet utan i stället bygga ut de beröringsfria läsarna i Aptussystemet. Planen är att på sikt kommer alla dörrar till allmänna utrymmen att vara försedda med en taggläsare. Fördelen med Aptussystemet är att det är mycket säkrare då en tappad eller stulen tagg enkelt kan spärras och taggarna kan få ändrad behörighet.

Solpaneler

Arbete pågår med att jämföra olika lösningar och teknik. Lönsamhetsberäkningar och identifiering vilka tak som skulle ge maximal effekt.

Frånluftsåtervinning

En första utredning har genomförts som bygger på att byggnaden Lofotengatan 23-29 blir pilotprojektet med en värmepumpsanläggning. Inom föreningen finns fyra undercentraler där värme produceras och fördelas varav Lofotengatan 23.29 är en av dessa.

Garaget

Entreprenaden är slutbesiktigad och godkänd. Garantitid till och med 2024-10-29. Det som kvarstår är att måla garagebyggnaden vilket är planerat till våren 2025 när betongen bedöms vara torr. SOS Alarm har kontrakterats för brand- och sprinkleranläggningen.

Avgiftshöjning

1 juli 2023 höjdes månadsavgiften med 5 % för våra medlemmar. I samband med den årliga budgetgenomgången beslutade styrelsen att höja månadsavgifterna. Detta för att kunna bibehålla en sund ekonomi. En höjning var och blev absolut nödvändigt för att på både kort och lång sikt säkerställa att föreningen har en god ekonomi och ett positivt kassaflöde. Från och med 1 april 2024 höjdes månadsavgifterna med 3%. Bakgrunden till höjningen var höjda taxor från Stockholms Stad från och med 2024-01-01, för fjärrvärme, vatten och sophämtning. Fjärrvärmesaxen höjdes med 12%, Vatten och avlopp höjdes med 25%, Sophämtningen höjdes med 5%. De ökade taxorna utgör drygt 700.000 kronor på årsbas.

Från och med den 1 juli 2024 höjdes månadsavgifterna med 5% föranlett av budget för 2024/25 som visar att räntekostnaderna är kvar på en hög nivå med en bedömd snittränta på 3,4%. Planerat underhåll enligt underhållsplanen kommer att genomföras för 2 miljoner kronor. Ingen höjning av garage eller parkeringsplatser.

Hyreshöjning för garaget

1 juli 2023 höjdes hyran för garageplatser och takplatser på garaget med 10%. 

Utsikter för verksamhetsåret 2024/25

Fastställd budget för verksamhetsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 uppvisar ett positivt kassaflöde med 4,4 miljoner. Resultat efter avskrivningar är ett underskott om 2,5 miljoner kronor.

För att uppvisa ett balanserat resultat efter avskrivningar skulle avgiften behöva höjas med 6,5%. Att uppnå en budget i balans det vill säga att månadsavgiften även skulle täcka avskrivningar är något som på sikt bör eftersträvas. Positiva kassaflöden kommer att användas i första hand för att amortera ned lånen.

Vi har valt att inte starta upp något projekt i avvaktan på att räntekostnaderna sjunker. Inga större underhållsarbeten är föremål för utförande under året. När vi erhåller bygglov för att färga in garaget kommer det att genomföras.

Framtida utveckling

Föreningen behöver alltid arbeta med den långsiktiga planeringen för att underhålla och förbättra fastigheterna. Under rubriken projekt finns mer information. Andra viktiga faktorer att bevaka är förändringar i vårt närområde, samt politiska beslut som kan påverka föreningen. För att nämna några, skatter, miljöfrågor och kommunala taxor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 678 st. Tillkommande medlemmar under året var 25 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 680 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 23 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024=573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5730 kronor/per år och tillstånd).



Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	39 604 937	37 477 355	35 889 463	35 310 132
Resultat efter fin. poster	-4 395 743	-4 622 721	-5 631 645	-1 176 782
Soliditet (%)	59	58	59	59
Yttre fond	9 071 317	7 924 656	5 943 492	3 962 328
Taxeringsvärde	741 498 000	741 498 000	741 498 000	583 711 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	910	860	819	808
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,8	86,8	89,1	90,18
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 491	4 647	4 662	4 662
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 017	4 157	4 170	4 171
Sparande per kvm totalyta, kr	69	71	37	135
Elkostnad per kvm totalyta, kr	121	183	172	99
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	143	125	120	120
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	42	38	34
Energikostnad per kvm totalyta, kr	316	350	331	252
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,33	1,87	1,32	1,59
Räntekänslighet (%)	4,94	5,40	5,69	5,77

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Kommentarer till årets resultat

Underskottet i resultaträkningen inklusive avskrivningar uppgår till -4,4 miljoner kronor vilket är 1,1 miljoner bättre än fastställd budget. Likvidmässigt resultat uppgår till drygt 2,5 miljoner kronor.

Under verksamhetsåret har 6,2 miljoner kronor amorterats på föreningens lån. Räntan på fastighetslånen uppgick till drygt 6 miljoner kronor vilket var 2,5 miljoner kronor mer än f.g år.

Avskrivningarna uppgår till 6,9 miljoner kronor, men de utgör ingen utbetalning som övriga resultatpåverkande poster.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-07-01 med 5% och 2024-04-01 med 3%.

Förändringar i eget kapital

	2023-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-06-30
Insatser	2 969 758	-	-	2 969 758
Upplåtelseavgifter	610 516	-	-	610 516
Fond, yttre underhåll	7 924 656	-	1 146 661	9 071 317
Uppskrivningsfond	285 000 000	-3 000 000	-	282 000 000
Balanserat resultat	-24 709 621	-4 622 721	1 853 339	-27 479 003
Årets resultat	-4 622 721	4 622 721	-4 395 743	-4 395 743
Eget kapital	267 172 588	-3 000 000	-1 395 743	262 776 845

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-27 479 003
Årets resultat	-4 395 743
Totalt	-31 874 746

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 803 482
Att från yttre fond i anspråk ta	-509 623
Balanseras i ny räkning	-33 168 605
	-31 874 746

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter. 

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		39 604 937	37 477 373
Övriga rörelseintäkter		24 734	1 700 267
Summa rörelseintäkter		39 629 671	39 177 640
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-29 008 335	-31 386 377
Övriga externa kostnader	8	-1 490 054	-1 449 044
Personalkostnader	9	-685 010	-627 627
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 938 123	-6 910 657
Summa rörelsekostnader		-38 121 522	-40 373 705
RÖRELSERESULTAT		1 508 149	-1 196 065
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		111 088	9 770
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-6 014 980	-3 436 426
Summa finansiella poster		-5 903 892	-3 426 656
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 395 743	-4 622 721
ÅRETS RESULTAT		-4 395 743	-4 622 721

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	435 003 056	441 932 095
Maskiner och inventarier	12	54 495	63 579
Pågående projekt	13	2 239 502	1 247 579
Summa materiella anläggningstillgångar		437 297 054	443 243 254
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		437 297 554	443 243 754
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		620 874	396 330
Övriga fordringar	14	61 801	49 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	3 046 885	4 574 306
Summa kortfristiga fordringar		3 729 560	5 020 374
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 057 824	9 351 591
Summa kassa och bank		7 057 824	9 351 591
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 787 384	14 371 965
SUMMA TILLGÅNGAR		448 084 938	457 615 718

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 580 274	3 580 274
Uppskrivningsfond		282 000 000	285 000 000
Fond för yttre underhåll		9 071 317	7 924 656
Summa bundet eget kapital		294 651 591	296 504 930
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-27 479 003	-24 709 621
Årets resultat		-4 395 743	-4 622 721
Summa ansamlad förlust		-31 874 746	-29 332 342
SUMMA EGET KAPITAL		262 776 845	267 172 588
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	67 406 406	66 308 740
Summa långfristiga skulder		67 406 406	66 308 740
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	110 234 125	117 511 514
Leverantörsskulder		2 493 361	2 043 798
Övriga kortfristiga skulder		9 152	12 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	5 165 049	4 566 181
Summa kortfristiga skulder		117 901 687	124 134 391
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		448 084 938	457 615 718

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 508 149	-1 196 065
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	6 938 123	6 910 657
	8 446 272	5 714 592
Erhållen ränta	111 088	9 770
Erlagd ränta	-5 966 836	-3 078 145
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 590 524	2 646 217
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 290 814	-1 337 918
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	996 541	621 911
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 877 880	1 930 210
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-991 923	-1 685 874
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-991 923	-1 685 874
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-6 179 723	-587 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-6 179 723	-587 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 293 767	-343 164
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 351 591	9 694 755
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 057 824	9 351 591

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Brf Vikingen i Kista har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), Årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 2,5 %
Fastighetsförbättringar	2 - 33,33 %
Installationer	10 %
Om- och tillbyggnad	1 - 3,5 %

Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	35 994 816	34 020 475
Hysesintäkter, lokaler	1 492 452	1 438 637
Hysesintäkter, p-platser	1 776 269	1 715 834
Övriga intäkter	252 600	1 607 150
Gemensamhetslokal	28 000	39 000
Gästlägenhet	35 850	32 100
Överlåtelseavgift/pantsättningsavgift	49 684	76 300
Försäkringsersättning	0	248 144
Summa	39 629 671	39 177 640

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023 - 2024	2022 - 2023
Bevakning	35 742	53 863
Städning och entrémattor	1 493 417	1 425 181
Övrigt	0	10 254
Fastighetsskötsel	212 164	310 126
Snöskottning	228 222	241 016
Summa	1 969 546	2 040 440

NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL	2023 - 2024	2022 - 2023
Lokaler	177 236	163 514
Gemensamma utrymmen	751 271	295 206
Tvättstuga	769 756	737 951
VVS	177 984	93 883
Värmeanläggning/undercentral	8 336	0
Installationer	7 945	178 176
Hiss	1 117 944	790 498
Mark/gård/utemiljö	3 342	170 723
Garage och p-platser	193 845	227 105
Försäkringsskador	1 263 286	1 585 379
Summa	4 470 942	4 242 436

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2023 - 2024	2022 - 2023
Gemensamma utrymmen	509 623	834 503
Summa	509 623	834 503

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	5 367 223	8 112 097
Uppvärmning	6 323 553	5 509 076
Vatten	2 262 331	1 859 591
Sophämtning	1 576 261	1 468 297
Summa	15 529 368	16 949 061

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023 - 2024	2022 - 2023
Övrigt	175 907	319 629
Fastighetsförsäkringar	928 813	832 275
Tomträttsavgälder	1 381 600	2 239 700
Kabel-TV	796 132	800 804
Förvaltningsarvode	2 215 144	2 119 066
Fastighetsskatt	1 031 260	1 008 464
Summa	6 528 856	7 319 938

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023 - 2024	2022 - 2023
Förbrukningsmaterial	234 143	408 119
Administration	897 131	716 479
Kundförluster	0	-77 163
Revisionsarvoden extern revisor	42 927	38 572
Föreningskostnader	25 270	41 330
Trivselåtgärder	66 373	6 405
Tele- och datakommunikation, kontorsmaterial	62 003	115 409
Konsultkostnader	66 230	34 248
Föreningsavgifter	76 690	68 830
Övriga externa tjänster	19 288	96 814
Summa	1 490 054	1 449 044

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023 - 2024	2022 - 2023
Arvoden förtroendevalda	566 124	518 700
Sociala avgifter	118 886	108 927
Summa	685 010	627 627

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	6 014 233	3 435 860
Övriga räntekostnader	747	566
Summa	6 014 980	3 436 426

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	503 195 245	502 927 450
Årets inköp	0	296 500
Utrangering	0	-28 705
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	503 195 245	503 195 245
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-61 263 149	-54 532 076
Årets avskrivning	-6 929 039	-6 731 073
Utgående ackumulerad avskrivning	-68 192 188	-61 263 149
Utgående restvärde enligt plan	435 003 056	441 932 095
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	496 470 000	496 470 000
Taxeringsvärde mark	245 028 000	245 028 000
Summa	741 498 000	741 498 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	247 830	247 830
Utgående anskaffningsvärde	247 830	247 830
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-184 251	-175 167
Avskrivningar	-9 084	-9 084
Utgående avskrivning	-193 335	-184 251
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	54 495	63 579

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT **2024-06-30** **2023-06-30**

Ackumulerat anskaffningsvärde

Ingående	1 247 579	0
Årets inköp	991 923	1 247 579
Utgående anskaffningsvärde	2 239 502	1 247 579

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR **2024-06-30** **2023-06-30**

Skattekonto	3 393	632
Skattefordringar	44 182	44 577
Övriga fordringar	14 226	4 529
Summa	61 801	49 738

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2024-06-30	2023-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 661 512	3 158 363
Städning	47 869	117 789
El	285 061	294 755
Försäkringspremier	476 139	437 085
Kabel-TV	209 033	199 033
Vatten	20 371	20 381
Tomträtt	346 900	346 900
Summa	3 046 885	4 574 306

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-06-30	SKULD 2024-06-30	SKULD 2023-06-30
Handelsbanken Stadshypote	2026-06-01	1,13 %	10 800 000	10 800 000
Swedbank	2025-01-24	4,13 %	8 000 000	8 300 000
Handelsbanken Stadshypote	2026-07-30	0,97 %	3 700 000	3 700 000
Handelsbanken Stadshypote	2025-01-30	4,09 %	2 000 000	2 350 000
Handelsbanken Stadshypote	2025-04-30	4,01 %	6 800 000	6 862 500
Handelsbanken Stadshypote	2024-01-30	1,49 %		928 534
Handelsbanken Stadshypote	2025-09-01	4,47 %	5 217 700	5 217 700
Handelsbanken Stadshypote	2025-03-01	1,35 %	11 920 000	11 920 000
Handelsbanken Stadshypote	2026-06-01	1,12 %	8 880 300	8 880 300
Handelsbanken Stadshypote	2026-03-30	2,30 %	1 727 315	1 727 315
Handelsbanken Stadshypote	2026-04-30	2,49 %	2 450 000	2 475 000
Handelsbanken Stadshypote	2024-03-01	4,11 %		8 100 000
Handelsbanken Stadshypote	2024-03-31	4,11 %		7 000 000
Handelsbanken Stadshypote	2025-03-30	3,99 %	9 000 000	9 362 500
Handelsbanken Stadshypote	2023-09-01	1,57 %		766 875
Handelsbanken Stadshypote	2025-12-30	3,40 %	5 000 000	5 250 105
Handelsbanken Stadshypote	2026-03-30	2,30 %	1 817 000	1 817 000
Nordea	2023-10-30	3,99 %		10 000 000
Handelsbanken Stadshypote	2023-09-01	1,57 %		898 300
Swedbank	2025-01-24	4,13 %	5 000 000	5 700 000
Swedbank	2024-02-23	1,34 %		12 000 000
Nordea	2023-11-27	4,15 %		19 250 000
Stadshypotek AB	2025-04-30	4,04 %	15 500 000	15 500 000
Handelsbanken Stadshypote	2025-06-30	4,54 %	15 726 000	15 726 000
Handelsbanken Stadshypote	2025-06-30	4,54 %	9 288 125	9 288 125
Handelsbanken Stadshypote	2026-10-30	4,25 %	5 281 000	
Handelsbanken Stadshypote	2026-10-30	4,25 %	4 533 091	
Handelsbanken Stadshypote	2026-12-01	4,05 %	1 511 000	
Handelsbanken Stadshypote	2026-12-01	4,05 %	16 489 000	
Handelsbanken Stadshypote	2025-03-01	4,23 %	12 000 000	
Handelsbanken Stadshypote	2025-03-01	4,24 %	15 000 000	
Summa			177 640 531	183 820 254
Varav kortfristig del			110 234 125	117 511 514

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 177 515 531 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2024-06-30	2023-06-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	576 953	414 232
Uppvärmning	264 687	235 810
Utgiftsräntor	555 626	507 482
Förutbetalda avgifter/hyror	3 727 783	3 368 657
Beräknat revisionsarvode	40 000	40 000
Summa	5 165 049	4 566 181

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	185 599 050	185 599 050

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Förskolan Lofotengatan 43 Ny ventilation 

Underskrifter

Stockholm, 2024-10-24

Ort och datum



Anna Lundin
Ordförande



Adriana Sobrado
Styrelseledamot, sekreterare



Bo Sundin
Styrelseledamot, ekonomiansvarig



Ros-Marie Malmqvist
Styrelseledamot, vice ordförande



Arne Brovig
HSB ledamot



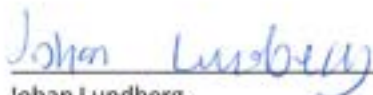
Georges Aroyan
Styrelseledamot



Gheorghe Petrineanu
Styrelseledamot



Volkan Demir
Styrelseledamot



Johan Lundberg
Styrelseledamot



Fia Christina Lundgren
Styrelseledamot



Ava Hirori
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-10-28



Ordinarie
Ingegerd Elgenmark
Internrevisor



Kungsbron Borevision
William Lindström
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Hsb Bostadsrättsförening Vikingen i Kista, org.nr. 702002-8218

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hsb Bostadsrättsförening Vikingen i Kista för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Hsb Bostadsrättsförening Vikingen i Kista för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 28/10 2024



William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ingered Elgenmark
Av föreningen vald revisor



