



# Årsredovisning

## Brf Vikingen 4

Organisationsnummer: 769634-6563  
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Föreningens säte: Göteborg

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten och föreningens ändamål*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätt med nyttjande utan begränsning i tiden åt medlemmarna.

Innan upplåtelse av bostadsrätter har skett har en ekonomisk plan upprättats. Intyg över den ekonomiska planen har lämnats av två av Boverket utsedda intygslämnare, samt registrering av planen har skett hos Bolagsverket.

Föreningen äger fastigheten Vikingen 4 i Helsingborg och byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa Försäkringar.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen är i skattesynpunkt en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Styrelsen består av ordförande Sam Tassori och ledamöterna Måns Nilsson, Amir Delic, Gustav Olsson, Mona Wickström, och Göran Wickström.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

#### *Årets underhållsarbete samt kommande planerat underhåll*

Underhåll sker enligt upprättad underhållsplan.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under räkenskapsåret har färdigställandet av arbetet för att säkerställa att Räddningstjänstens krav uppfylls slutförts. Räddningstjänsten har varit på plats, genomfört en besiktning och markerat ärendet som avslutat.

#### *Medlemsinformation*

Föreningen består av 31 bostadsrätter och har 34 medlemmar. Under perioden har två överlåtelser skett och vid periodens utgång var alla lägenheter upplåtna.

#### *Upplysning vid förlust*

Föreningen går med planerad bokföringsmässig förlust, men har ett planerat positivt kassaflöde.

## Flerårsöversikt

	<b>2024-01-01</b> <b>-2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>-2021-12-31</b>
Nettoomsättning (kr)	1 439 796	1 440 996	1 198 019	1 197 990
Resultat efter finansiella poster (kr)	-141 140	-171 327	-61 207	-210 360
Soliditet (%)	58,8	56,8	55,2	53,4
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta bostäder (kr)	3 174	3 174	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	94,2	0	0
Bankskuld/m2 bostadsrättsyta (kr)	27 146	28 498	0	0
Sparande/m2 bostadsrättsyta (kr)	299	248	0	0
Räntekänslighet (låneskuld/årsavgifter)	9	9	0	0
Belåningsgrad	16 389	17 205	0	0
Energikostnad/m2 byggnadsyta (kr)	327	375	0	0

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Balansomslutning

Föreningens samlade tillgångar.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Uppskrivn.- fond	Fond för- yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>16 870 000</b>	<b>2 109 758</b>	<b>12 185 126</b>	<b>330 000</b>	<b>-13 633 291</b>	<b>-171 327</b>	<b>17 690 266</b>
Årets kapitaltillskott		719 340					<b>719 340</b>
Balanseras i ny räkning					-171 327	171 327	<b>0</b>
Förändring av uppskrivningsfond			-101 336		101 336		<b>0</b>
Förändring av fond för yttre underhåll				55 000	-55 000		<b>0</b>
Årets resultat						-141 140	<b>-141 140</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>16 870 000</b>	<b>2 829 098</b>	<b>12 083 790</b>	<b>385 000</b>	<b>-13 758 282</b>	<b>-141 140</b>	<b>18 268 466</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	-13 758 282
Årets resultat	-141 140
<b>Medel att disponera</b>	<b>-13 899 422</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Reservering till fond för yttre underhåll	55 000
Balanseras i ny räkning	-13 954 422
<b>Summa</b>	<b>-13 899 422</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1 2	2024-12-31	2023-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning	3	1 439 796	1 440 996
Övriga rörelseintäkter		0	88 042
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 439 796</b>	<b>1 529 038</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	4	-795 641	-933 480
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-240 366	-240 366
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 036 007</b>	<b>-1 173 846</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>403 789</b>	<b>355 192</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 218	6 163
Räntekostnader och liknande resultatposter		-555 147	-532 682
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-544 929</b>	<b>-526 519</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-141 140</b>	<b>-171 327</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-141 140</b>	<b>-171 327</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-141 140</b>	<b>-171 327</b>

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	30 013 406	30 088 635
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 013 406</b>	<b>30 088 635</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	325 000	325 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>325 000</b>	<b>325 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 338 406</b>	<b>30 413 635</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		222 194	95 641
Övriga fordringar		96	30 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 962	19 733
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>243 252</b>	<b>146 263</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		490 916	582 383
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>490 916</b>	<b>582 383</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>734 168</b>	<b>728 646</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 072 574</b>	<b>31 142 281</b>

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 870 000	16 870 000
Kapitaltillskott		2 829 098	2 109 758
Uppskrivningsfond	7	12 083 790	12 185 126
Fond för yttre underhåll		385 000	330 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>32 167 888</b>	<b>31 494 884</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 758 282	-13 633 291
Årets resultat		-141 140	-171 327
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-13 899 422</b>	<b>-13 804 618</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 268 466</b>	<b>17 690 266</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	8		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	9	8 265 128	12 324 435
Övriga långfristiga skulder		3 434 899	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 700 027</b>	<b>12 324 435</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		90 912	613 854
Kortfristig del av övriga långfristiga skulder		533 497	0
Leverantörsskulder		73 741	131 049
Skatteskulder		188 540	188 540
Övriga skulder		54 302	39 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		163 089	154 701
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 104 081</b>	<b>1 127 580</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	10 11	<b>31 072 574</b>	<b>31 142 281</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		403 790	355 192
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
* Avskrivningar och nedskrivningar		240 366	240 366
Erhållen ränta		10 218	6 163
Erlagd ränta		-555 147	-532 682
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>99 227</b>	<b>69 039</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		-126 553	49 335
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		29 564	-31 725
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-57 308	117 564
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		23 254	43 718
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-31 816</b>	<b>247 931</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-165 139	0
Lämnade kapitaltillskott		719 340	730 307
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>554 201</b>	<b>730 307</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av skuld		-613 853	-603 507
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-613 853</b>	<b>-603 507</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-91 468</b>	<b>374 731</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>582 384</b>	<b>207 652</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>490 916</b>	<b>582 383</b>

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	65 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

### Not 3. Nettoomsättning

	2024-12-31	2023-12-31
Månadsavgifter	1 335 936	1 335 936
Övriga intäkter	0	0
El & Fiber	103 860	105 060
<b>Summa</b>	<b>1 439 796</b>	<b>1 440 996</b>

### Not 4. Övriga externa kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Drift</b>		
El	-74 766	-92 818
Värme	-130 754	-150 761
Vatten & Avlopp	-40 522	-38 047
Sophämtning	-22 824	-26 776
<b>Övrigt</b>		
Ersättning till revisor	-13 750	-10 000
Förbrukningsinventarier	-1 137	-19 779
Fastighetsskatt/avgift	-94 270	-94 270
Övriga externa kostnader	-417 618	-501 029
<b>Summa</b>	<b>-795 641</b>	<b>-933 480</b>

**Not 5. Byggnader och mark**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnader	9 036 918	9 036 918
Ingående anskaffningsvärden mark	9 293 457	9 293 457
Inköp	165 137	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>18 495 512</b>	<b>18 330 375</b>
Ingående avskrivningar byggnader	-926 866	-787 836
Årets avskrivningar byggnader	-139 030	-139 030
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 065 896</b>	<b>-926 866</b>
Ingående uppskrivningar byggnader	6 586 857	6 586 857
Ingående uppskrivningar mark	6 773 843	6 773 843
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-675 574	-574 238
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-101 336	-101 336
<b>Utgående uppskrivningar</b>	<b>12 583 790</b>	<b>12 685 126</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>30 013 406</b>	<b>30 088 635</b>
Bokfört värde byggnader: 13 946 106		
Bokfört värde mark: 16 067 300		
<b>Totalt bokfört (redovisat) värde byggnader och mark: 30 013 406</b>		
Taxeringsvärde byggnader: 6 000 000		
Taxeringsvärde mark: 3 427 000		
<b>Totalt taxeringsvärde byggnader och mark: 9 427 000</b>		

**Not 6. Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	325 000	325 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>325 000</b>	<b>325 000</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>325 000</b>	<b>325 000</b>

Posten avser ägande av Rum 103 "Frukostrummet".

#### Not 7. Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	12 185 126	12 286 462
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-101 336	-101 336
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 083 790</b>	<b>12 185 126</b>

#### Not 8. Övriga långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Summa övriga långfristiga skulder</b>	<b>3 968 396</b>	<b>0</b>

Lån Företagshotell i Sverige AB  
Räntesats: 2 %  
Villkorsändringsdag: 2031-12-31

Kortfristig del av övriga långfristiga skulder: 533 497

#### Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkors- ändringsdag	2024-12-31	2023-12-31
Sparbanken Skaraborg AB	4,15 %	2025-08-15	8 356 040	8 446 952
Lån Företagshotell i Sverige AB	0	0	0	4 491 337
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>8 356 040</b>	<b>12 938 289</b>
Kortfristig del av skulderna till kreditinstitut			-90 912	-613 854
<b>Långfristig del skulder till kreditinstitut</b>			<b>8 265 128</b>	<b>12 324 435</b>

Långfristiga skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen: 7 901 480

#### Not 10. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 000 000</b>	<b>15 000 000</b>

Fastighetsinteckningen avser VIKINGEN 4 i Helsingborg.

#### Not 11. Övrig information

Under räkenskapsåret 2024 har en skuld som tidigare redovisats som skuld till kreditinstitut omklassificerats till annan skuldkategori. Jämförelsetalet för 2023 har inte räknats om.

Göteborg den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Sam Tassori  
Styrelseordförande

Måns Nilsson

Amir Delic

Gustav Olsson

Mona Wickström

Göran Wickström

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Erik Hultén  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557548677561

## Dokument

Årsredovisning Brf Vikingen 4 769634-6563 2024-12-31

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2025-06-04 17:41:40 CEST (+0200) av E-revisor.se (E)

Färdigställt 2025-06-09 14:44:06 CEST (+0200)

Revisionsberättelse

Bilaga 1

2 sidor

Sammanfogad med huvuddokumentet

Bifogad av Erik Hultén (EH)

## Initierare

E-revisor.se (E)

FAA Solutions AB

signering@e-revisor.se

+46703876312

## Signerare

Sam Tassori (ST)

Personnummer [REDACTED]

stassori@hotmail.com

Måns Nilsson (MN)

Personnummer [REDACTED]

mans@linneahusen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sam Tassori"

Signerade 2025-06-09 12:02:35 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MÅNS NILSSON"

Signerade 2025-06-09 13:59:27 CEST (+0200)

Amir Delic (AD)

Personnummer [REDACTED]

amiir.delic@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AMIR DELIC"

Signerade 2025-06-09 13:28:28 CEST (+0200)



Gustav Olsson (GO)

Personnummer [REDACTED]

gustav.olsson93@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUSTAV MALTE VIKTOR OLSSON"

Signerade 2025-06-04 20:55:55 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557548677561

Mona Wickström (MW)

Personnummer [REDACTED]  
monawick@yahoo.se



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MONA KRISTINA WICKSTRÖM"  
Signerade 2025-06-05 09:12:32 CEST (+0200)

Göran Wickström (GW)

Personnummer [REDACTED]  
monawick@yahoo.se



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SVEN  
GÖRAN WICKSTRÖM"  
Signerade 2025-06-05 09:15:21 CEST (+0200)

Erik Hultén (EH)

Personnummer [REDACTED]  
erik.hulten@outlook.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Johan Erik Hultén"  
Signerade 2025-06-09 14:44:06 CEST (+0200)

## Godkännare

Ej namngiven part (1)

sam@corestonegroup.se  
Godkände 2025-06-04 17:45:46 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Till föreningsstämman i BRF Vikingen 4, org. nr 769634-6563.

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vikingen 4 för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

- 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 osäkerhetsfaktorerna 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.

# RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Vikingen 4 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 verksamhets art, 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar på granskningen av sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Erik Hultén

Förtroendevald revisor