



⁰Årsredovisning 2022/23

HSB Brf Vikingen i Kista

Org. 702002-8218



Kallelse till ordinarie årsstämma

Medlemmarna i HSB:s brf Vikingen kallas härmed till årsstämma

Tid: Tisdagen 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 2022-07-01 - 2023-06-30.

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. 11
Flerårsöversikt	s. 11
Förändringar i eget kapital	s. 12
Resultatdisposition	s. 12
Resultaträkning	s. 13
Balansräkning	s. 14
Kassaflödesanalys	s. 16
Noter	s. 17
Underskrifter	s. 25



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.

WL

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.

Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Bosättningskrav

I föreningens Stadgar finns inskrivet ett bosättningskrav, med detta menas att en förvärvare av en bostadsrätt måste låta sig folkbokföras i lägenheten och att detta gäller under hela tiden bostadsrätthavaren innehar bostadsrätten. Föreningen utövar löpande kontroll av att detta vidmakthålls oftast i samband med misstänkt andrahandsuthyrning eller boendestörningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-07-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-18 hos Bolagsverket. Bostadsrättsföreningen är momsregistrerad för parkeringsverksamhet samt frivillig skattskyldighet för uthyrning av lokaler. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Säte

Föreningens har sitt säte i Stockholm.

Föreningens fastigheter

Föreningens fastigheter bebyggdes 1974 och består av 11 flerbostadshus samt två byggnader avsedda för barnverksamhet. 3 fristående cykelhus samt en kvartersgård med förvaltningskontor, fastighetsexpedition samt samlingslokal. Utöver detta finns ett varmgarage i två plan med en parkering på taket, uppfört 2018-2020.

W

Kvarteret Stavanger 1	Stavangergatan 16-46
Kvarteret Lofoten 2	Lofotengatan 37-43
Kvarteret Tromsö 1	Parkeringsplatsen Stavangergatan 2
Kvarteret Tromsö 2	Stavangergatan 2-14
Kvarteret Tromsö 3	Narviksgatan 3-19
Kvarteret Tromsö 4	Lofotengatan 9-35
Kvarteret Tromsö 5	Garaget Lofotengatan 1-7

Lägenhetsfördelning

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, total BOA uppgår till 39.559 Kv, och är fördelade enligt nedan,

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 och kök
77 st	4 rum och kök

Lokaler och extraförråd

Inom föreningen finns 4 uthyrda lokaler,

Förskola:	Lofotengatan 43	961 Kvm	2024-09-30
Förskola:	Lofotengatan 37-39	622 Kvm	2025-09-30
Kontor:	Lofotengatan 15	036 Kvm	2025-09-30
Förråd:	Lofotengatan 29	010 Kvm	2024-04-30

Utöver lokaler finns ett 30 tal källarförråd som hyrs ut på korttidskontrakt.

Information

Föreningen har flera kanaler för att nå ut med information till alla medlemmar.

Nyhetsbrevet Vi i Vikingen

Utkommer med 6-10 nummer per år och innehåller information till medlemmar om vad som är på gång i föreningen, tips och information om kommande arbeten och åtgärder.

Portanslag Varje port finns anslagstavlor där förvaltaren anslår information angående åtgärder eller händelser i trapphuset eller gården.

Informationshäfte A-Ö

Häftet är en sammanställning av information om föreningen och hur det fungerar att bo i HSB Vikingen. Häftet finns även på engelska. Alla nya medlemmar erhåller häftet när medlemskapet är beviljat. Det finns även på vikingen.org

Hemsidan vikingen.org

Föreningen har en egen site där man kan läsa om det mesta i föreningen.



Facebook grupp

Föreningen har en egen Facebook grupp, där medlemmar kan kommunicera med varandra. Förvaltaren använder även gruppen för att nå ut med information.

Tomträttsavgäld

Den årliga Tomträttsavgälden för samtliga tomter uppgick till 2 239 700kr. Från och med 2023-07-01 kommer tomträttsavgälden att uppgå till 1 381 600kr, avgälden gäller till och med 2033-06-30.

Tomträtt innebär att föreningen får besittningsrätt till kommunal mark i utbyte mot en årlig avgift, så kallad tomträttsavgäld. Avgälden betalas kvartalsvis, Tomträttsavgälden bestäms utifrån taxeringsvärdet på marken och är avdragsgill. Tomträttsavgälden ändras i 10 års perioder.

Under verksamhetsåret erhöll föreningen efter förfrågan ett erbjudande om att köpa loss tomträtterna, Tromsö 2-4 samt Stavanger 1, priset motsvarade mer än föreningens totala lån. Vid en ränta om 4% skulle köpet innebära en avgiftshöjning med drygt 20%. Staden var inte intresserade att sälja Lofoten 2 eller Tromsö 5. Styrelsen fann att det inte var läge att förvärva tomträtterna nu. När Staden kan erbjuda en rabatt kan det vara intressant att titta på ett förvärv igen.

Fastighetstaxering

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter uppgår till 741.498.000 kr varav marken 245.028.000 kr.

Försäkring

Bostadsrättsföreningen har en fullvärdesförsäkring i Folksam i försäkringen ingår sanering mot ohyra och ansvarsförsäkring för Styrelsen. Det är viktigt att varje bostadsrättslägenhet har en hemförsäkring med bostadsrättstillägget. Kontrollera särskilt att det ingår ansvarsförsäkring i bostadsrättstillägget.

Stämmor

Ordinarie årsstämma var den 2022-12-06.

Styrelse

Sedan Ordinarie årsstämman den 2022-12-06 har Styrelsen utgjorts enligt nedan,

Ordinarie ledamöter

Anna Lundin	Stavangergatan 14
Bo Sundin	Stavangergatan 46
Volkan Demir	Stavangergatan 34
Ros-Marie Malmkvist	Narviksgatan 9
Gheorghe Petrineanu	Stavangergatan 22
Adriana Sobrado	Nordkapsgratan 13
Arne Brovig	HSB representant

Suppleanter

George Aroyan	Stavangergatan 22
Johan Lundberg	Lofotengatan 15
Asif Hayat	Lofotengatan 11

I tur att avgå är Anna Lundin, Bo Sundin, Volkan Demir samt suppleanterna, George Aroyan, Johan Lundberg och Asif Hayat.

WL

Revisorer

Har varit Ingegerd Elgenmark (ordinarie)	Narviksgatan 11
Sara Wottke Haque (suppleant)	Stavangergatan 16
Borevision AB	Externt revisionsbolag

Firmatecknare

Firmatecknare har varit två i förening, Anna Lundin, Bo Sundin, Ros-Marie Malmkvist och Adriana Sobrado.

Fritidskommittè

Stämman beslöt att fritidskommittén skall utgöras av:

Ros-Marie Malmqvist	Narviksgatan 9
Elisabeth Nordström	Stavangergatan 26

Valberedning

Stämman beslöt att valberedningens skall utgöras av 5 ledamöter, och följande ledamöter valdes

Gökhan Özbek	Stavangergatan 18A, sammankallande
Elisabet Delang	Stavangergatan 16
Mohamad Aslam	Lofotengatan 9
Abubakar Butt	Narviksgatan 17
Syed Irfan Ali	Lofotengatan 31

Arvoden förtroendevalda

Stämman beslöt att arvode till förtroendevalda skall vara:

8,00 prisbasbelopp till Styrelsen 420 000 kr
0,49 prisbasbelopp till Revisorerna 25 725 kr
0,82 prisbasbelopp till Valberedningen 43 050 kr
0,57 prisbasbelopp till Fritidskommittén 29 925 kr

Prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring (1962:381), har för 2023 fastställts till 52 500 kronor.

Styrelsemöten och ansvarsområden

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 styrelsemöten, 2 markbesiktningar och 1 fastighetsbesiktning.

Anna Lundin:	Ordförande, övergripande ansvar samt bredband
Bo Sundin:	Ekonomi och Vikingen.org
Ros-Marie Malmkvist:	Vikingen, städning Narvik och Lofotengårdarna
Volkan Demir:	Brand & säkerhet samt Facebookgruppen
Gheorghe Petrineanu:	Bastun, tvättstugor och städning Stavangergårdarna
George Aroyan:	Gästrummet Tvättstugorna
Johan Lundberg:	Mark & miljö 

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 gästkok lagar mat till självkostnad. Det kan bli allt från frågesport till karaoke. Eva och Rosie håller även i fiket till vår- och höststädningarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetslån

Under verksamhetsåret har cirka halva låneportföljen omsatts, fördelade på 12 olika lån. Under garageprojektet drev banken igenom att nya lån skulle tas upp i takt med att arbetet fakturerades. Detta innebar att det blev väldigt många olika lån. Styrelsen ambition har nu varit att i samband med konverteringar slå ihop mindre lån till större. Vid budgetarbetet inför verksamhetsåret 2022/23 fanns således lån för drygt 90 miljoner

Som skulle omförhandlas i en period av turbulens på den ekonomiska marknaden och stigande inflation och räntor. Självklart beror genomslaget av denna eventuella kostnadsökning på hur vår mix av rörliga och bundna räntor ser och vår skuldsättning.

Vi har haft bundna räntor med ett snitt på cirka 1,4% där nu drygt 90 miljoner löpt ut under året med kraftigt stigande räntekostnader jämfört med för ett år sedan. Styrelsen policy de senaste 20 åren har varit att se långsiktigt och binda lån på 3-4 år och sträva efter att få ungefär lika mycket kapital som omsätts årligen för att minska riskexponering.

Vi kan konstatera att Riksbankens referensränta under verksamhetsåret ökat med 3%. Det finns flaggningar för ytterligare 1-2 höjningar för att sedan kanske börja gå ned igen. Däremot förväntar vi oss inte att det kommer tillbaka till de extrema låga räntenivåer vi haft de senaste åren utan vi bör förbereda och bygga upp ekonomisk motståndskraft via likviditetsbuffertar och amorteringar för att möta framtida investeringsbehov och andra ekonomiska utmaningar.

Styrelsen beslöt att se över sin fördelning i ränteportföljen genom att avvakta att binda lån på 3-4 år till förmån för korta placeringar. Vår likviditet är tämligen stark och vi anser att det är bättre alternativ att välja rörliga räntor och invänta tills räntorna pressas tillbaka igen. Den strategin kan bli dyrare här och nu men att binda kan bli dyrare i längden.

Den 2023-06-30 löstes ett lån om 543.750 kr i sin helhet och 2023-09-01 löstes två lån om totalt 1.665.175 kronor.

Projekt

Inpassering och bokningssystem

Vårt inpasseringssystem var från 2008 och omodernt, nyckelbrickor kunde kopieras, och många boende var oroliga för att ambulans eller läkare inte kunde komma in vid ett nödläge. Styrelsen beslutade därför att gradera upp systemet med nya läsare med ny teknik som bland annat medger att en boende med Aptusappen kan öppna dörren från sin lägenhet. Genom ett samarbete med Blåljus i samverkan kommer blåljuspersonal genom ett samtal till Ledningscentralen att kunna komma in i våra portar.

Således har under året har samtliga inpasseringsläsare bytts ut mot nya som kommunicerar med 32 bitars kryptering. Detta innebär betydligt högre säkerhet. Bostadsfastigheterna och garaget ligger nu i samma system. De nya läsarna kan kompletteras med en kod om man ytterligare vill höja säkerheten. Bokningstavlorna till tvättstugorna har också utbytt till den nya standarden. Nya dekal har satts upp intill portarna för att informera om samarbetet med Blåljus i samverkan. Alla bostadsrätter har erhållit nya nyckelbrickor. (taggar)

Solpaneler

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



Värmeåtervinning frånluft

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 2024 när betongen bedöms vara torr. SOS Alarm har kontrakterats för brand- och sprinkleranläggningen.

Dold tillgång

Utöver tillgångar i balansräkningen finns dolda tillgångar som utgörs av byggrätten på det nyuppförda garaget (2018-19). Byggnaden har förstärkts för att möjliggöra påbyggnad av minst 6 våningsplan. Värdet av byggrätten är svårbedömd då fastigheten är en tomträtt och användningen är klassad för parkeringsändamål. Vidare Kv Tromsö 1 som idag nyttjas som parkeringsplats är möjlig att förädla, ett parkeringsgarage eller möjligtvis garage i 1-2 plan med 2-3 plan bostäder. Även värdet av detta är svårbedömt.

Samfällighetsföreningar

Akalla Husby Nätort (AHN)

Akalla-Husby Nätort består av sex samverkande bostadsrättsföreningar i Husby och Akalla, nämligen Brf Vikingen, Brf Trädgårdsstaden, Pargas, Lofoten, Akallahöjden samt Akalladalens samfällighet. Gemensamt har vi ett bredbandsnät (fibernät) som verkar för att skapa framtidens informationssamhälle i stadsdelarna Akalla och Husby i Stockholm med bredband och kabel-TV. En infrastruktur som länkar samman alla boende, företag och samhällsfunktioner i ett informationsnät med bredband, kabel-TV.

Genom att själva äga och driva nätet kan vi upplåta nätet till flera operatörer, och på så sätt skapa konkurrens mellan dessa. De föreningar som ingår i AHN kan dessutom använda nätet för styrsystem för t.ex. för el, värme och vatten. Syftet med detta är att få ner förbrukning, säkerställa funktioner samt få felindikationer, vilket ger kostnads- och miljöbesparingar.

Övervakningssystem och kontroll av portar ska förhindra inbrott och ge större trygghet. Även inom bostaden kan boende använda nätet för att skapa så kallade "smarta hus".

I styrelsen ingår en ledamot samt en suppleant från varje förening som är medlem i AHN.

Under året har ComHem blivit Tele2 som har uppgraderat det gamla analoga nätet för att öka hastigheten.

Samfällighetsföreningen för sopsug i Husby-Akalla

Samfällighetsföreningen äger och förvaltar gemensamhetsanläggningar för Sopsug i Helsingforsgatan 1 inom stadsdelarna Husby och Akalla i Stockholm. För sopsugsanläggningens underhåll och service finns serviceavtal med Envac AB. Avtalet gäller fr o m 2016-04-01 tom 2020-12-31 (förlängs med 3 år i taget dock längst tom 2030-01-01). Samfällighetsföreningen administreras av Svenska Bostäder.

Avtal med leverantörer

El	Elkraft Sverige AB
Värme	Stockholm Exergi AB
Vatten/avlopp	Stockholm vatten och Avlopp
Städning	Tarjas AB och Städa Rent AB
Kabel-TV	Tele2 gm AHN
Jour	Dygnet Runt Service AB
Störningsjour	Bevakningsassistans AB
Inpassage	Säkra Fastigheter AB
IT	Ricoh Sverige AB
Sprinkler garage	A-Sprinkler AB
Garageportar	Nordisk Portservice AB
Tvättutrustning	Podab AB
Entrémattor	CWS-Boko Sweden AB
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Hissar	I.T.K AB
Fastighetsförvaltning	Spetsudden AB
Fastighetsskötsel	Spetsudden AB
Mark	Spetsudden AB

Underhåll

Under året har en högtrycksspolning och kontroll av vägg- och golvbrunnar genomförts. Senaste spolningen genomfördes 2018. Utvald entreprenör var som tidigare Lybecks Högtryckstjänst. Över lag få anmärkningar av totalt besökta lägenheter drygt 3% noterade fel. Entreprenaden har löpt på bra. Av samtliga lägenheter hade knappt 16 % inte lämnat tillträde. De mest frekventa anmärkningarna har varit dåliga packningar i golvbrunnar och läckande köksblandare.

Skyltning i området har setts över, skadade och rostiga skyltar har bytts ut. Skyltarna med ett stort förbudsmärke att parkera på gården vid infart till alla gårdar har ersatts mot en välkomnande skylt. Det räcker med tilläggstavlan, att det är parkeringsförbud efter 15 minuter.

Samtliga 44 vindfång har maskinskurats och impregnerats. Storstädning och golvvård har genomförts i alla tvättstugor.

De gamla entrémattorna var mycket slitna och vi har nu ersatt dem med nya som vi gett en ny layout.

Stockholms Stads har låtit installera digitala lås i portar och deras brukares lägenheter. Hemtjänsts personal har fått enklare att bedriva sin verksamhet då man fått en digital nyckel till portar och lägenheter. Personalen får varje morgon aktivera en digital nyckel som ger tillträde till de portar och lägenheter de har kunder. Den digitala nyckeln fungerar bara en dag i taget. (ingen kostnad för föreningen)

Belysningen i tvättstugorna har bytts ut mot moderna LED lampor med närvarostyrning. Brytskydd har börjat monteras på entréer och cykelrum efter inbrottsförsök. Lekställningen på Stavangergården var hårt sliten och ersatts med en ny.

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



Kostnader för fukt- och vattenskador har gått ned cirka 1 miljon sedan föregående år och uppgår till 1,5 miljoner kronor motsvarande 2.700 kr per lägenhet. Regressarbeten pågår till några medlemmars försäkringsbolag och vi räknar med att få ersättning med 230.000 kr.

Kommentarer till resultatet

Resultatet är 1 miljon bättre än föregående år och ökat avskrivningar med 6.9 miljoner kronor ett överskott om 2,3 miljoner.

Elförbrukningen under verksamhetsåret var lägre än tidigare år men priset har varit betydligt högre än föregående år. Föreningen har erhållit el stöd vilket redovisas under intäkter, elkostnaden avräknat el stödet är 6.687.044 vilket är 0,5 miljoner kronor lägre än föregående år.

Kostnader för vattenskador är cirka 1 miljon lägre än föregående år och utslaget per lägenhet knappt 3.000 kr/år. Räntekostnaden är en miljon högre än föregående år detta på grund av de ökade marknadsräntorna.

Nyckeltal

Räntekänslighet

Föreningens samtliga låneräntor i förhållande till årsavgifterna ger ett värde för räntekänslighet. Föreningens låneportföljen som är föremål för konvertering under verksamhetsåret mot årsavgifterna om räntan ökar 1%. Under 5 är mycket bra, över 10 mindre bra, över 20 = hög risk. Skuldkvoten indikerar också föreningens räntekänslighet. Det vill säga hur många procent månadsavgiften kan behöva höjas om räntan går upp en procent.

Under innevarande verksamhetsår är 117.511.514 kr föremål för konvertering vilket ger 3,5%, vilket är mycket bra.

Soliditet

Eget kapital genom totalt kapital, bra soliditet för ett bostadsbolag anses vara 40% och däröver. 59 %, god soliditet.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar genom kortfristiga skulder, bra kassalikviditet anses vara 15% och däröver. 237 %, bra kassalikviditet.

Belåningsgrad

Föreningens belåning per kvadratmeter. Genom att dela föreningens skulder med total bostadsyta får man fram belåningsgraden som vanligtvis ligger mellan 0-12.000kr. Tumregeln är att allt under 5 000 kr/kvm är bra, över 10 000 kr/kvm bör man sätta sig in lite mer i varför belåningen är så hög. Föreningens belåning är 4 967kr/Kvm, således bra.

Skuldkvot

Skuldkvoten kan ge dig en riktlinje för hur tungt belånad föreningen är. En skuldkvot under 5 är bra, ligger den på mellan 10 till 15 är det dåligt och över 15 visar på att bostadsrättsföreningens ekonomiska situation är ohållbar. Föreningens skuldkvot är 4,9, således bra.

(Långfristiga skulder/ Nettoomsättning)

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

I juli 2023 ansökte och erhöll föreningen drygt 1,4 miljoner kronor i el-stöd. Inlåningskonton i Swedbank och SEB har avslutats och kapitalet har överförts till Handelsbanken. Fem miljoner kronor utgörande överlikviditet har överförts till ett räntebärande konto.

Under september 2023 löstes ytterligare två lån i sin helhet med 1.665.175 kr.

Lekplatsbesiktningar har utförts under julimånad 2023. 

Efter rapporter om att det varit ett flertal inbrott i HSB Lofotens garage där man bland annat klippt upp burar och stulit katalysatorer och i vissa fall hela bilar samt att det På taket till vårt garage har varit flera tillgrepp av utrustning. Kontaktade föreningen polisen för att efterhöra vad de hade för rekommendation till åtgärder. Deras svar var enhälligt att

Kameraövervakningen är det som är bäst. Om det blir inbrott kan de kontrollera filmer och identifiera förövarna samt det faktum att en kamerainstallation bara i sig avskräcker. Förvaltaren har pratat med många medlemmar som uttryckt oro och att de känt en otrygghet. Styrelsen beslöt att låta installera kameraövervakning i hela garaget och på taket. Installationen färdigställdes under hösten.

Ett återkommande problem är att bygg- och grovsopor dumpas i allmänna utrymmen av och utanför portarna av oansvariga boenden. Invid återvinningsstationen på Narviksgatan ställs löpande bygg och grovsopor.

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.

Hyreshöjning för garaget

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

Utsikter för 2023/24

Fastställd budget för verksamhetsåret 2023-07-01 – 2024-06-30 uppvisar ett positivt kassaflöde med 1,4 miljoner kronor. Resultat efter avskrivningar är ett underskott om 5,5 miljoner kronor. För att uppvisa ett balanserat resultat efter avskrivningar skulle avgiften behöva höjas med 15,5%. 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 elpriset sjunker till normala nivåer. Inga större underhållsarbeten är föremål för utförande under året. När vi erhåller bygglov för att färga in garaget kommer det att genomföras.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan är digitaliserad i ett system som heter Planima. Det ger en mycket god överblick över de kommande 30 åren samt möjlighet att på ett enkelt sätt ta fram olika scenarier och hur det kan påverka föreningens ekonomi. Underhållsplanen är förvaltaren och styrelsens instrument för detaljerad dokumentation av fastigheternas kommande behov av underhåll, utifrån ett tids- och kostnadsperspektiv på lång sikt.

Planerade åtgärder för perioden prissätts och utgör underlag för behovet av årliga fondavsättningar. Något som i sin tur kan påverka årsavgifterna. Underhållsplanen är ett styrinstrument som kan justeras efter vad verkligheten speglar och vad som framkommer vid den årliga fastighetsbesiktningen

Underhållsplanen har under året uppdaterats, planen omfattar 30 år, 2020-2049.

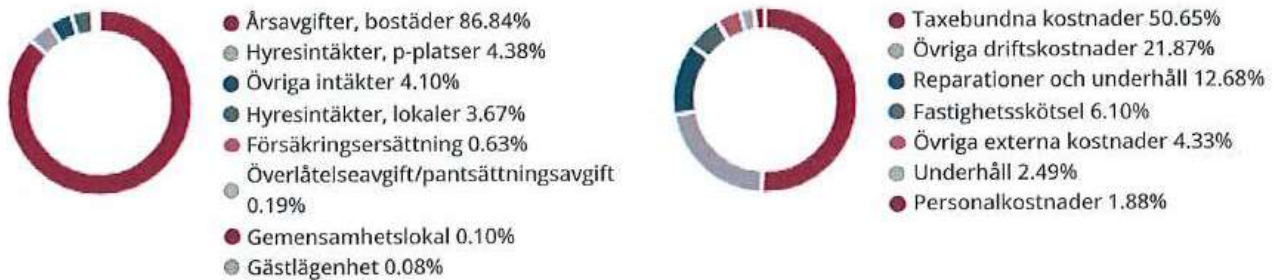
Underhållet för 30 års perioden är beräknat till 54,1 miljoner, vilket ger ett underlag till årlig fondering med 1.803.482 kronor



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.

Fördelning av intäkter och kostnader



Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 674 st. Tillkommande medlemmar under året var 45 och avgående medlemmar under året var 40. Vid räkenskapsårets slut fanns det 679 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 32 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med 10% av prisbasbeloppet (2023 = 5 250 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning, Kkr	37 477	35 889	35 310	33 828	31 101
Resultat efter fin. poster, Kkr	-4 623	-5 632	-1 177	-2 707	-9 347
Soliditet, %	58	59	59	59	60
Yttre fond, Kkr	7 925	5 943	3 962	1 981	-
Taxeringsvärde, Kkr	741 498	741 498	583 711	593 111	600 873
Bostadsyta, kvm	39 559	39 559	39 559	39 559	39 559
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	860	819	808	773	736
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 647	4 662	4 662	4 691	4 598
Genomsnittlig skuldränta, %	1,87	1,32	1,59	1,49	1,6
Belåningsgrad, %	41,59	41,13	51,63	51,35	49,5

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2022-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-06-30
Insatser	2 969 758	-	-	2 969 758
Upplåtelseavgifter	610 516	-	-	610 516
Fond, yttre underhåll	5 943 492	-	1 981 164	7 924 656
Uppskrivningsfond	288 000 000	-3 000 000	-	285 000 000
Balanserat resultat	-20 096 813	-5 631 645	1 018 836	-24 709 621
Årets resultat	-5 631 645	5 631 645	-4 622 721	-4 622 721
Eget kapital	271 795 309	-3 000 000	-1 622 721	267 172 588

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-24 709 621
Årets resultat	-4 622 721
Totalt	-29 332 342

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 981 164
Att från yttre fond i anspråk ta	-834 503
Balanseras i ny räkning	-30 479 003
	-29 332 342

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2022 - 2023	2021 - 2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		37 477 355	35 889 463
Rörelseintäkter		1 700 285	461 102
Summa rörelseintäkter		39 177 640	36 350 565
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-31 386 377	-30 555 095
Övriga externa kostnader	8	-1 449 044	-1 507 670
Personalkostnader	9	-627 627	-572 645
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 910 657	-6 901 600
Summa rörelsekostnader		-40 373 705	-39 537 010
RÖRELSERESULTAT		-1 196 065	-3 186 444
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 770	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 436 426	-2 445 200
Summa finansiella poster		-3 426 656	-2 445 200
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 622 721	-5 631 645
ÅRETS RESULTAT		-4 622 721	-5 631 645

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-06-30	2022-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	11	441 932 095	448 395 374
Maskiner och inventarier	12	63 579	72 663
Pågående projekt	13	1 247 579	0
Summa materiella anläggningstillgångar		443 243 254	448 468 037
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		443 243 754	448 468 537
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		396 330	431 611
Övriga fordringar	14	5 161	92 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	4 574 306	3 163 086
Summa kortfristiga fordringar		4 975 797	3 686 854
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 351 591	9 694 755
Summa kassa och bank		9 351 591	9 694 755
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		14 327 388	13 381 609
SUMMA TILLGÅNGAR		457 571 141	461 850 146

m

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 580 274	3 580 274
Uppskrivningsfond		285 000 000	288 000 000
Fond för yttre underhåll		7 924 656	5 943 492
Summa bundet eget kapital		296 504 930	297 523 766
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-24 709 621	-20 096 813
Årets resultat		-4 622 721	-5 631 645
Summa ansamlad förlust		-29 332 342	-25 728 457
SUMMA EGET KAPITAL		267 172 588	271 795 309
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	66 308 740	80 381 129
Summa långfristiga skulder		66 308 740	80 381 129
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		117 511 514	104 026 625
Leverantörsskulder		2 043 798	1 567 210
Skatteskulder		-44 577	0
Övriga kortfristiga skulder		12 898	26 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	4 566 181	4 052 986
Summa kortfristiga skulder		124 089 814	109 673 708
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		457 571 141	461 850 146

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2022 - 2023	2021 - 2022
Likvida medel vid årets början	9 694 755	8 717 925
Resultat efter finansiella poster	-4 622 721	-5 631 645
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	6 910 657	6 901 600
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 287 936	1 269 955
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 288 943	166 971
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	931 217	-197 255
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 930 210	1 239 671
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-1 685 874	-237 840
Kassaflöde från investeringar	-1 685 874	-237 840
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-587 500	-25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-587 500	-25 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-343 164	976 831
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	9 351 591	9 694 755

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.

Redovisning av intäkter

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

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 - 7,38 %
Fastighetsförbättringar	2 - 33,33 %
Installationer	10 %
Garaget	1 - 3,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. 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 1 589 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.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022 - 2023	2021 - 2022
Årsavgifter, bostäder	34 020 475	32 405 076
Hysesintäkter, lokaler	1 438 637	1 398 190
Hysesintäkter, p-platser	1 715 834	1 739 596
Övriga intäkter	1 607 150	181 326
Gemensamhetslokal	39 000	14 000
Gästlägenhet	32 100	60 100
Överlåtelseavgift/pantsättningsavgift	76 300	117 384
Övriga fakturerade kostnader	0	89 990
Försäkringssättning	248 144	344 903
Summa	39 177 640	36 350 565

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022 - 2023	2021 - 2022
Bevakning	53 863	36 396
Städning och entrémattor	1 425 181	1 367 199
Övrigt	10 254	9 511
Fastighetsskötsel	310 126	243 476
Snöskottning	241 016	193 448
Summa	2 040 440	1 850 030

NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL	2022 - 2023	2021 - 2022
Lokaler	163 514	135 796
Gemensamma utrymmen	295 206	486 377
Tvättstuga	737 951	745 502
Installationer	178 176	36 811
VVS	93 883	120 789
Värmeanläggning/undercentral	0	2 974
Hiss	790 498	906 547
Mark/gård/utemiljö	170 723	14 881
Garage och p-platser	227 105	169 983
Försäkringsskador	1 585 379	2 600 283
Summa	4 242 436	5 219 941

NOT 5, UNDERHÅLL	2022 - 2023	2021 - 2022
Gemensamma utrymmen	834 503	313 602
Lokaler	0	66 489
Garage och p-platser	0	2 580
Summa	834 503	382 671

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsel	8 112 097	7 622 250
Uppvärmning	5 509 076	5 328 242
Vatten	1 859 591	1 698 380
Sophämtning	1 468 297	1 495 723
Summa	16 949 061	16 144 595

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Övrigt	319 629	238 354
Fastighetsförsäkringar	832 275	743 740
Tomträttsavgälder	2 239 700	2 239 700
Kabel-TV	800 804	801 291
Förvaltningsarvode	2 119 066	1 965 230
Fastighetsskatt	1 008 464	969 544
Summa	7 319 938	6 957 859

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Förbrukningsmaterial	408 119	130 601
Administration	716 479	520 070
Kundförluster	-77 163	259 572
Revisionsarvoden extern revisor	38 572	37 327
Föreningskostnader	41 330	59 795
Trivselåtgärder	6 405	10 778
Tele- och datakommunikation, kontorsmaterial	115 409	73 965
Konsultkostnader	34 248	293 347
Föreningsavgifter	68 830	70 630
Övriga externa tjänster	96 814	51 585
Summa	1 449 044	1 507 670

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Arvoden förtroendevalda	518 700	477 204
Sociala avgifter	108 927	95 441
Summa	627 627	572 645

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 435 860	2 442 280
Övriga räntekostnader	566	2 920
Summa	3 436 426	2 445 200

NOT 11, BYGGNAD

Ackumulerat anskaffningsvärde

Ingående	502 927 450	403 984 634
Årets inköp	296 500	237 840
Utrangering	-28 705	0
Omklassificeringar	0	98 704 976
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	503 195 245	502 927 450

Ackumulerad avskrivning

Ingående	-54 532 076	-46 794 959
Årets avskrivning	-6 731 073	-6 881 399
Omklassificeringar	0	-855 718
Utgående ackumulerad avskrivning	-61 263 149	-54 532 076

Utgående restvärde enligt plan

441 932 095	448 395 374
-------------	-------------

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

Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	247 830	247 830
Utgående anskaffningsvärde	247 830	247 830
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-175 167	-166 083
Avskrivningar	-9 084	-9 084
Utgående avskrivning	-184 251	-175 167
Utgående restvärde enligt plan	63 579	72 663

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	98 704 976
Årets inköp	1 247 579	
Omklassificeringar	0	-98 704 976
Utgående anskaffningsvärde	1 247 579	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	-855 718
Avskrivningar	0	0
Omklassificeringar	0	855 718
Utgående avskrivning	0	0
Utgående restvärde enligt plan	1 247 579	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	632	173
Skattefordringar	0	83 497
Övriga fordringar	4 529	8 487
Summa	5 161	92 157

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-06-30	2022-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 158 363	1 553 976
Städning	117 789	88 104
El	294 755	352 736
Försäkringspremier	437 085	380 609
Kabel-TV	199 033	156 880
Räntor	0	48 975
Vatten	20 381	20 381
Tomträtt	346 900	561 425
Summa	4 574 306	3 163 086

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-06-30	Skuld 2023-06-30	Skuld 2022-06-30
Stadshypotek	2026-06-01	1,13%	10 800 000	10 800 000
Swedbank	2023-04-25	1,47%		7 500 000
Swedbank	2024-01-25	1,28%	8 300 000	8 300 000
Swedbank	2023-04-25	1,50%		8 000 000
Swedbank	2022-11-25	1,51%		19 250 000
Stadshypotek	2026-07-30	0,97%	3 700 000	3 700 000
Stadshypotek	2024-01-30	4,02%	2 350 000	2 368 750
Stadshypotek	2024-04-30	4,05%	6 862 500	6 862 500
Stadshypotek	2023-06-01	1,59%		3 131 250
Stadshypotek	2024-01-30	1,49%	928 534	928 534
Stadshypotek	2023-09-01	1,57%	5 217 700	5 217 700
Stadshypotek	2025-03-01	1,35%	11 920 000	11 920 000
Stadshypotek	2026-06-01	1,12%	8 880 300	8 880 300
Stadshypotek	2026-03-30	2,30%	1 727 315	1 727 315
Stadshypotek	2026-04-30	2,49%	2 475 000	2 500 000
Stadshypotek	2024-03-01	4,11%	8 100 000	8 100 000
Stadshypotek	2024-03-01	4,11%	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	2024-03-28	3,71%	9 362 500	9 362 500
Stadshypotek	2023-06-01	1,59%		543 750
Stadshypotek	2023-06-30	1,52%		1 726 875
Stadshypotek	2023-09-01	1,57%	766 875	766 875
Stadshypotek	2023-12-30	1,41%	5 250 105	5 250 105
Stadshypotek	2026-03-30	2,30%	1 817 000	1 817 000
Nordea	2023-10-30	3,99%	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2023-06-30	1,52%		5 156 000
Stadshypotek	2023-09-01	1,57%	898 300	898 300
Swedbank	2024-01-25	1,28%	5 700 000	5 700 000
Swedbank	2024-02-23	1,34%	12 000 000	12 000 000
Nordea	2023-06-30	2,39%		15 000 000
Nordea	2023-11-27	4,15%	19 250 000	
Stadshypotek	2024-04-25	4,01%	15 500 000	
Stadshypotek	2025-06-30	4,54%	15 726 000	
Stadshypotek	2025-06-30	4,54%	9 288 125	
Summa			183 820 254	184 407 754
Varav kortfristig del			117 511 514	104 026 625

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	2023-06-30	2022-06-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	414 232	381 667
Uppvärmning	235 810	225 857
Utgiftsräntor	507 482	198 176
Förutbetalda avgifter/hyror	3 368 657	3 207 286
Beräknat revisionsarvode	40 000	40 000
Summa	4 566 181	4 052 986

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	185 599 050	185 599 050

Underskrifter

Stockholm, 2023-10-11

Ort och datum



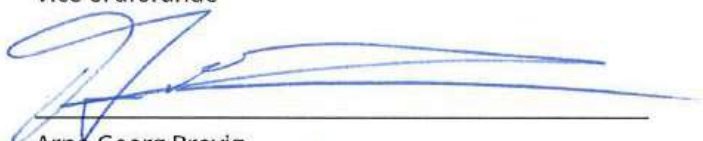
Anna Lundin
Ordförande



Malmqvist, Ingrid Ros-Marie
Vice ordförande



Adriana Sobrado
Styrelseledamot



Arne Georg Brovig
Styrelseledamot



Bo Sundin
Styrelseledamot



Petrineanu, Gheorghe
Styrelseledamot



Volkan Demir
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-10-11



Ingegerd Elsa Katarina Elgenmark
Revisor



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 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 2023 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. Revisorernas 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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. Risken 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 2022-07-01 - 2023-06-30 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 revisorssed 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 10/11 2023


William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

2023-10-12


Ingered Elsa Katarina Elgenmark
Av föreningen vald revisor

Ordlista

*För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan
förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.*

Anläggningstillgångar, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

Balansräkningen, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera - dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

Förvaltningsberättelse, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kortfristiga skulder, är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

Likviditet, man ställer föreningens snabba tillgångar dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar).
Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

Långfristiga skulder, är skulder vars löptid överstiger ett år.

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

Omsättningstillgångar, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvid- konton. Omsättningstillgångarna tillsammans med anläggningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

Resultaträkningen, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

Revisionberättelsen, är den rapport föreningens valda revisor skriver efter ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

Soliditet, är föreningens egna kapital ställt i relation till totalt kapital.

Ställda pantar, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen utaga s.k. överhypotek.

Upplupna intäker, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

Upplupna kostnader, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

Överhypotek, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapital- skuld och pantbrevets värde.

