



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Vikingen 1 i Sandviken



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Vikingen 1 i Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 785500-2114 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Sandviken kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vaccinet 1	1943-12-20	1946

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 728
33	p-platser	0
3	garageplatser MC	18
Totalt 70 objekt		1 746

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 30 st 1.5 rok, 1 st 2 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Asplund	Ordförande
Åke Wickström	Vice ordförande
Ann-Sofie Örn	Ledamot
Lena Nordlund	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hela styrelsen.
Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsen.

Revisorer har varit: Johanna Gustavsson, Sanrev AB, samt Håkan Mattson som suppleant vald vid föreningsstämman.
Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5,9%.

En förändring av årsavgiften med +10,2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-04-22.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2020	Vattenskada otät skorsten. Fuktskada källare avloppstam. Dränering fastighetsgrund. Kappilärbrytande skick samt dräneringsrör och ventiler inlagda runt fastigheterna. Staket framför gräsytor. Ny tvättmaskin. Stambyte läckage Vikingavägen 20.
2023	Låsbyte portar
2024	Byte tvättmaskin

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Miljöhus. Fasadtvätt. Utredning fönster samt renovering av tvättstuga.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	250	207	316	314	280
Skuldsättning, kr/kvm	4 778	4 893	5 068	5 190	5 325
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 828	4 944	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	315	308	276	273	259
Årsavgifter, kr/kvm	1 054	996	967	945	907
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 101	1 024	992	973	935
Nettoomsättning, tkr	1 895	1 779	1 714	1 681	1 616
Resultat efter finansiella poster, tkr	106	-152	273	269	200
Soliditet, %	16	15	16	13	11

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 923 203	1 779 377
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	8 082
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 923 203	1 787 459
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-992 922	-989 084
Underhåll enligt plan	Not 5	-57 436	-239 864
Övriga externa kostnader	Not 6	-125 632	-135 298
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-63 218	-58 967
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-273 273	-273 273
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 512 482	-1 696 486
RÖRELSERESULTAT		410 721	90 972
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 937	1 461
Räntekostnader och liknande resultatposter		-304 771	-244 018
Övriga finansiella poster	Not 9	-2 270	-905
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-305 104	-243 462
ÅRETS RESULTAT		105 617	-152 490



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	8 949 217	9 222 490
Summa materiella anläggningstillgångar		8 949 217	9 222 490
Summa anläggningstillgångar		8 949 217	9 222 490
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyes- och avgiftsfordringar		59 320	20 270
Avräkningskonto HSB		1 250 049	1 124 318
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 239	63
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	74 852	72 310
Summa kortfristiga fordringar		1 388 460	1 216 961
Kassa och bank			
Bank	Not 13	36 171	16 410
Summa kassa och bank		36 171	16 410
Summa omsättningstillgångar		1 424 631	1 233 371
SUMMA TILLGÅNGAR		10 373 848	10 455 861



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

24 895

24 895

Fond för yttre underhåll

670 641

660 077

Summa bundet eget kapital

695 536

684 972

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

839 181

1 002 235

Årets resultat

105 617

-152 490

Summa fritt eget kapital

944 797

849 745

Summa eget kapital**1 640 334****1 534 717**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

8 341 934

6 067 827

Summa långfristiga skulder

8 341 934

6 067 827

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

0

2 475 589

Medlemmarnas inre fond

Not 15

19 399

19 399

Leverantörsskulder

66 325

54 281

Aktuell skatteskuld

Not 16

0

3 429

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

450

450

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

305 406

300 169

Summa kortfristiga skulder

391 580

2 853 317

Summa skulder**8 733 514****8 921 144****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****10 373 848****10 455 861**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	410 721	90 972
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	273 273	273 273
	683 994	364 246
Erhållen ränta	1 937	1 461
Erlagd ränta	-301 973	-227 450
Övriga poster	-2 270	-905
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	381 688	137 351
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 768	13 241
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	11 054	27 868
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	346 974	178 461
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-201 482	-213 994
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-201 482	-213 994
ÅRETS KASSAFLÖDE	145 492	-35 533
Likvida medel vid årets början	1 140 728	1 176 262
Likvida medel vid årets slut	1 286 220	1 140 728
	145 492	-35 533

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 482 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 821 696	1 720 392
Hysesintäkt lokaler	2 400	2 400
Hysesintäkt garage och bilplatser	64 800	48 300
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 445	6 827
Övriga primära intäkter och ersättningar	28 862	1 458
	1 923 203	1 779 377
I Årsavgift ingår värme, Tv.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	0	8 082
	0	8 082
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-59 327	-65 723
El	-49 528	-50 797
Uppvärmning	-319 084	-328 063
Vatten	-180 770	-159 179
Renhållning	-74 233	-70 588
TV, bredband, iptelefoni	-39 289	-33 031
Förvaltningskostnader	-176 846	-192 886
Försäkringar	-47 708	-41 897
Fastighetsskatt	-41 082	-41 080
Övriga driftskostnader	-5 055	-5 842
	-992 922	-989 084
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-57 436	-239 864
	-57 436	-239 864
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 750	-14 656
Övriga förvaltningskostnader	-94 046	-89 751
Kostnader överlåtelse och panter	-5 323	-5 514
Kontorsutrustning och -material	0	-779
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-13 514	-11 160
Konsulter	0	-9 520
Förbrukningsinventarier	0	-3 919
	-125 632	-135 298
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-50 000	-47 000
Sociala avgifter	-13 218	-11 967
	-63 218	-58 967
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-185 148	-185 148
Markanläggningar	-88 125	-88 125
	-273 273	-273 273
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Kostnad låneavier + arvode Swedbank	-2 270	-905
	-2 270	-905

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

11 574 665

11 574 665

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

2 506 250

2 506 250

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**14 080 915****14 080 915****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-4 586 706

-4 401 557

Årets avskrivningar byggnader

-185 148

-185 148

Ingående avskrivningar markanläggningar

-271 719

-183 594

Årets avskrivningar markanläggningar

-88 125

-88 125

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-5 131 698****-4 858 425****Utgående redovisat värde****8 949 217****9 222 490**

Redovisade värden byggnader

6 802 810

6 987 959

Redovisade värden markanläggningar

2 146 406

2 234 531

Fastighetsbeteckning: Vaccinet 1**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1986

11 200 000

2 494 000

13 694 000

13 694 000

11 200 000**2 494 000****13 694 000****13 694 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

10 106 000

10 106 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**10 106 000****10 106 000****Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

3 906

63

Övrig skattefordran

333

0

4 239**63****Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

45 330

43 558

Förutbetalad kabel-TV och bredband

5 530

5 530

Förutbetalad administration

7 841

7 546

Förutbetalad fastighetsskötsel

16 181

15 676

74 882**72 310****Not 13 BANK**

Handelsbanken

8 512

16 283

Swedbank

27 659

127

36 171**16 410**

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		4,34%	2026-04-30	1 987 286	40 976
Stadshypotek		3,54%	2026-12-30	1 838 000	56 000
Stadshypotek		3,15%	2029-09-01	2 274 107	45 712
Swedbank		4,66%	2026-08-25	2 184 000	62 400
Sandvik				58 541	0
				8 341 934	205 088

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

8 136 846

Nästa års amortering av långfristig skuld

205 088

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

205 088

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,89%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

820 352

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

7 316 494

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

19 399

19 399

19 399

19 399

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

0

3 429

0

3 429

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder

450

450

450

450

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden

33 850

30 850

Upplupna sociala avgifter

10 636

9 693

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

56 327

62 461

Upplupna räntekostnader

27 970

25 172

Upplupen revision

13 000

12 750

Förutbetalda årsavgifter och hyror

163 623

135 183

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0

24 060

305 406

300 169

2024-12-31

2023-12-31

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Åke Wickström.....
Ann-Sofie Örn.....
Lena Nordlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Johanna Gustavsson
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vikingen 1 i Sandviken
Org.nr. 785500-2114

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vikingen 1 i Sandviken 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 och kassaflöde 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.

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.

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. 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, förfälskning, 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.



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 1 i Sandviken för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed 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 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

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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 granskningen på 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.

Sandviken den

Johanna Gustavsson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Vikingen 1 i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅKE WICKSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 19:29:37



LENA NORDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 17:26:21



ANN-SOFIE ÖRN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 07:47:53



JOHANNA GUSTAVSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 14:29:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Vikingen 1 i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHANNA GUSTAVSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 14:30:16



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.