



Foto: Bergslagsbild AB

ÅRSREDOVISNING 2025

HSB BRF VIKEN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutändan handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Viken i Södertälje med säte i Södertälje org.nr. 715600-2003 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fältugnen 1	1967-11-23	1984
Lersträngen 7	1967-11-23	1984
Tegelstenen 1	1967-11-23	1984
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
217	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	22 437
92	p-platser	0
88	varmgarage	1 320
128	kallgarage	0
12	förråd	46
Totalt 537 objekt		23 803

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 2 rok, 68 st 3 rok, 1 st 3.5 rok, 91 st 4 rok, 32 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Ethel Jonsson	Ordförande	
Bo Ahlén	Ledamot	
Aina Andersson	Ledamot	
Isam Abdye	Ledamot	
Wander Dijkstra	Ledamot	2025-11-30
Johannes Deniz	Ledamot	2025-05-27
Dan Björklund	Ledamot utsedd av HSB Södertälje	

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ethel Jonsson, Bo Ahlén och Isam Abdye.

Revisorer har varit: Peeter Jensen vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Ingen vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-21.

Under året har följande större åtgärder genomförts:

Renovering av inomhusgarage i Profilstigens terrasshus vilket även inkluderar ett skyddsrum
Uppföljning åtgärder efter OVK i radhusen

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

Årtal	Åtgärd
2026	Fastighetsnära insamling, krav från kommunen
2027	Rensning ventilationskanaler
2027	OVK Obligatorisk ventilationskontroll, lägenheter
2028	Rensning avloppsledningar

Medlemsinformation

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 347 och under året har det tillkommit 24 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 351.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	225	227	237	317	432
Skuldsättning, kr/kvm	3 799	3 565	3 368	3 464	3 599
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 030	3 782	3 573	3 674	3 818
Räntekänslighet, %	5	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	234	222	212	195	174
Årsavgifter, kr/kvm	876	859	842	842	936
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	90	91	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	909	902	872	815	914
Nettoomsättning, tkr	20 481	19 777	19 500	19 321	21 420
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 220	-159	41	1 250	5 468
Soliditet, %	24	26	27	27	25

Förklaring till nyckeltalen finns i not 1.

*Enligt regelverket BFNAR 2023:1 skall även kvadratmeterytan för garage medräknas. Nyckeltal som inkluderar totalytan har därför räknats om för tidigare år.

Sparande har justerats för försäkringsintäkter och försäkringskostnader även för tidigare år.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar samt utrangering av anläggningstillgångar i samband med garage- och skyddsrumrenovering på Profilstigen. Ingen av dessa kostnader är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 2 133 964 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 225 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % fr o m 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	8 509 996	0	0	8 509 996
Underhållsfond, kr	7 371 126	0	366 365	7 737 491
S:a bundet eget kapital, kr	15 881 122	0	366 365	16 247 487
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	15 832 657	-159 230	-366 365	15 307 062
Årets resultat, kr	-159 230	159 230	-2 220 042	-2 220 042
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 673 427	0	-2 586 407	13 087 020
S:a eget kapital, kr	31 554 549	0	-2 220 042	29 334 507

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 900 000 kr samt ianspråktagande skett med 533 635 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	15 673 427
Årets resultat, kr	-2 220 042
Reservation till underhållsfond, kr	-900 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	533 635
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 087 020

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	13 087 020

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	20 481 081	19 776 969
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 144 828	1 695 322
Summa Rörelseintäkter		21 625 909	21 472 291
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-16 302 515	-14 601 505
Övriga externa kostnader	Not 5	-253 854	-239 097
Personalkostnader	Not 6	-412 292	-382 924
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 561 577	-3 161 038
Utrangering		-800 724	-916 490
Summa Rörelsekostnader		-21 330 963	-19 301 055
Rörelseresultat		294 946	2 171 236
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58 611	135 356
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 573 598	-2 458 566
Summa Finansiella poster		-2 514 988	-2 323 210
Resultat efter finansiella poster		-2 220 042	-151 973
Resultat före skatt		-2 220 042	-151 973
Skatter			
Övriga skatter		0	-7 257
Summa Skatter		0	-7 257
Årets resultat		-2 220 042	-159 230

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7	120 409 775114 421 514
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		120 409 775114 421 514
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		120 410 275114 422 014

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		2 94090 254
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 323 2501 773 422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	1 199 4381 012 311
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 525 6272 875 987
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 10	688 9654 533 256
<i>Summa Kassa och bank</i>		688 9654 533 256
Summa Omsättningstillgångar		3 214 5927 409 243
Summa Tillgångar		123 624 868121 831 257

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	8 509 996	8 509 996
Fond för yttre underhåll	7 737 491	7 371 126
Summa Bundet eget kapital	16 247 487	15 881 122

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	15 307 062	15 832 657
Årets resultat	-2 220 042	-159 230
Summa Fritt eget kapital	13 087 020	15 673 427

Summa Eget kapital	29 334 507	31 554 549
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	24 700 000	43 869 081
Summa Långfristiga skulder		24 700 000	43 869 081

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		65 718 339	40 984 834
Leverantörsskulder		983 464	850 589
Skatteskulder		102 262	83 097
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	191 806	167 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	2 594 489	4 321 752
Summa Kortfristiga skulder		69 590 361	46 407 628

Summa Skulder		94 290 361	90 276 709
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		123 624 868	121 831 257
--------------------------------	--	-------------	-------------



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	294 946	2 171 236
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 561 577	3 161 038
Utrangering	800 724	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 362 301	3 161 038
Erhållen ränta	58 611	135 356
Erlagd ränta	-2 581 894	-2 478 456
Betald inkomstskatt	0	-7 257
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 133 964	2 981 918
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-144 963	168 100
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 542 476	1 285 904
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 687 439	1 454 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten	446 525	4 435 922
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-10 350 563	-10 491 080
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 350 563	-10 491 080
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	5 564 424	4 690 813
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 564 424	4 690 813
Årets kassaflöde	-4 339 614	-1 364 345
Likvida medel vid årets början	6 277 606	7 641 951
Likvida medel vid årets slut	1 937 992	6 277 606

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	19 664 244	19 278 732
	Hyrer garage och parkeringsplatser	548 100	269 800
	Hyrer förbrukningsbaserad	59 128	34 757
	Hyrer övrigt	32 000	28 800
	Övriga primära intäkter	184 709	166 728
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	20 488 181	19 778 817
	Avgiftsbortfall	0	-48
	Hyresbortfall	-7 100	-1 800
	<i>Summa</i>	-7 100	-1 848
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	20 481 081	19 776 969
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	868 568	1 689 239
	Övriga sekundära intäkter	276 260	6 083
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 144 828	1 695 322
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 806 535	-1 861 657
	Snö och halk-bekämpning	-156 765	-256 705
	Reparationer	-879 640	-805 834
	Planerat underhåll	-533 635	-595 914
	Försäkringsskador	-3 814 845	-2 573 773
	El	-456 974	-431 996
	Uppvärmning	-3 356 019	-3 360 095
	Vatten	-1 758 571	-1 503 442
	Sophämtning	-561 870	-521 010
	Fastighetsförsäkring	-913 574	-812 212
	Kabel-TV och bredband	-514 305	-457 130
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 451 258	-1 372 165
	Övriga driftkostnader	-98 525	-49 572
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-16 302 515	-14 601 505

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 111	-12 958
	Administrationskostnader	-87 306	-69 454
	Extern revision	-43 000	-29 500
	Konsultkostnader	-26 031	-44 063
	Medlemsavgifter	-70 100	-70 100
	Föreningsverksamhet	-5 931	-8 647
	Övriga förvaltningskostnader	-17 375	-4 375
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-253 854	-239 097
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-157 250	-160 750
	Revisionsarvode	-6 500	0
	Övriga arvoden	-196 165	-173 400
	Sociala avgifter	-52 377	-48 774
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-412 292	-382 924

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	164 028 639	153 457 172
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 283 200	8 283 200
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	429 025	429 025
	Årets investeringar	10 350 562	11 746 068
	Årets försäljningar/utrangeringar	-1 035 000	-1 174 600
	Omklassificeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	182 056 426	172 740 865
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-58 319 351	-55 416 421
	Årets avskrivningar	-3 561 577	-3 161 038
	Återförd avskrivning utrangering	234 276	258 108
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-61 646 652	-58 319 351
	<i>Utgående redovisat värde</i>	120 409 774	114 421 514
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	154 123 000	194 123 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	85 200 000	98 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	239 323 000	292 323 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	149 611 400	149 611 400
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	149 611 400	149 611 400
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 249 027	1 744 350
	Övriga fordringar	74 223	29 072
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 323 250	1 773 422
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	1 150 868	913 574
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 570	98 737
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 199 438	1 012 311

Not 10	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB

688 965

4 533 256

*Summa Kassa och bank***688 965****4 533 256**

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek	4,61%	2026-06-17	6 537 500	175 000
Nordea Hypotek	2,51%	2026-05-22	4 250 000	100 000
Nordea Hypotek	2,42%	2026-06-18	6 537 500	175 000
Nordea Hypotek	2,77%	2027-06-16	13 100 000	300 000
Nordea Hypotek	2,44%	2026-09-16	4 020 000	200 000
SBAB Bank AB	2,81%	2026-11-09	4 825 000	100 000
SBAB Bank AB	2,72%	2026-01-23	4 825 000	100 000
SBAB Bank AB	2,90%	2028-05-11	12 100 000	200 000
SBAB Bank AB	3,90%	2026-05-19	10 200 000	200 000
SBAB Bank AB	2,89%	2026-09-24	6 875 000	100 000
SBAB Bank AB	2,87%	2026-06-18	7 850 000	200 000
SBAB Bank AB	2,72%	2026-11-09	5 366 513	552 666
SBAB Bank AB	2,85%	2026-09-02	3 931 826	100 000
			90 418 339	2 502 666

Långfristig del

24 700 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

500 000

Lån som ska konverteras inom ett år

65 218 339

Kortfristig del

65 718 339

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

2 502 666

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

10 010 664

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,01%

Finns swap-avtal

Nej

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld

35 148

26 334

Källskatt

56 087

54 497

Inre fond

72 817

72 817

Övriga kortfristiga skulder

27 754

13 708

*Summa Övriga skulder***191 806****167 356**

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 683 330	1 608 475
	Upplupna räntekostnader	54 527	62 823
	Övriga upplupna kostnader	856 632	2 650 454
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 594 489	4 321 752

Denna årsredovisning upprättades 2026-04-21. Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Viken i Södertälje
Org.nr 715600-2003

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Viken i Södertälje för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Viken i Södertäljes finansiella ställning per den 31 december 2025 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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 för LCE 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 för LCE 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

dess 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Viken i Södertälje för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Karl Ekman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peeter Jensen
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Viken i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ethel Jonsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 10:05:53



Isam Abdye

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 18:12:41



Bo Ahlén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 16:07:55



Aina Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 09:12:38



Dan Roger Björklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 10:32:44



Peeter Jensen

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 10:18:27



Karl Ekman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 13:52:59



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Viken i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Peeter Jensen

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 10:15:46



Karl Ekman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 13:51:48



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.