

Bostadsrättsföreningen Vikingen i Höganäs

ÅRSREDOVISNING

2025

ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar(bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går avgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en månadsavgift till föreningen. De avgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare ansvarar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmning (t ex radiatorer/termostater) och bostadens ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 lägenheter.

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Medlemmar i HSB får lite mer

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs kostnadsfria juridiska rådgivning som är öppen vardagar kl. 9-16 på telefon 0771-472 472.

På vår hemsida hsbnvs.se hittar du bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av. Vi arrangerar även några aktiviteter per år för våra medlemmar, håll utkik på vår hemsida och anmäl dig där.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vikingen i Höganäs, org.nr 716407-0976, har upprättat årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades den 18 mars 1982. Föreningen har sitt säte i Höganäs kommun och äger fastigheten, inkl mark, Vikingen 10-13 med adress Fredsgatan 10-24 samt Viaduktsgatan 3-27 i Höganäs.

Föreningen har 21 bostadsrättslägenheter med taxerad boyta på 2 385 kvm. Föreningen äger en gemensamhetsanläggning Höganäs Vikingen Ga 2 i vilken föreningens garage, 21 st, finns på totalt 315 kvm. Gemensamhetsanläggningen har 21 andelar. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning och underhållsplan är utförd av Sustend år 2024.

Underhållsåtgärder som utförts under året:
- Renovering/byte av fogarna på några husfasader

För de närmsta tio åren planeras följande större underhållsåtgärder:
- Målning av plåtkupor och plåtdetaljer
- Omläggning av tak
- Fönsterbyte
- Elstamsbyte

Medlemsinformation

Under året har det skett 3 st överlåtelser (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 31. Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2025. Föreningen höll även en extra stämma den 26 november 2025 p.g.a ordförande och vice ordförande skulle avflytta, ny styrelse valdes.

Vid årets slut var styrelsens ledamöter Anders Paulsson (ordförande), Ylva Bryant, Björn Delin och Oscar Hjort. Suppleant har varit Viktor Englund.

Revisor har varit BoRevision AB, vald vid föreningensstämman.

Föreningen höjde sina årsavgifter med 3,6% per den 1 januari 2025. Styrelsen har tagit beslut om avgiftshöjning på 3,5% per 1 januari 2026.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Dokument-ID 092221155557576342339 Signerat AP, YB, BD, OH, AC

Flerårsöversikt

	2025	*2024*	*2023*	*2022*
Nettoomsättning, tkr	1 462	1 375	1 323	1 323
Årets resultat, tkr	345	-17	241	29
Soliditet (%)	56%	54%	52%	49%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	613	577	555	555
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100%	100%	99,5%	100%
Energikostnader, kr/kvm	125	106	86	76
Lån, kr/kvm	996	1 101	1 188	1 293
Lån, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	996	1 101	1 188	-
Sparande kr/kvm	239	234	186	-
Räntekänslighet	1,6%	1,9%	2,1%	-

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Nyckeltal (kr/kvm) beräknas utifrån total yta på 2 700 kvm.
I årsavgiften ingår värme och tv-avgift.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll fördelat på fastighetens totala yta.

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):
5 < 4%
4 4 - 7%
3 7 - 10%
2 10 - 20%
1 >20%

Förändringar i Eget kapital

	Insatser och upplåtelseavgifter	*Fond yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början enl. fastställd BR	100 506	742 950	2 517 691	-17 492
Disposition enligt stämmobeslut			-17 492	17 492
Från fond för yttre underhåll		-22 500	22 500	
Till fond för yttre underhåll		250 000	-250 000	
Årets resultat				345 291
Vid årets slut	**100 506**	**970 450**	**2 272 699**	**345 291**

Tilläggsupplysning till resultaträkning

	2025-12-31	*2024-12-31*
Årets resultat	345 291	-17 492
Från fond för yttre underhåll*	22 500	372 500
Till fond för yttre underhåll**	-250 000	-102 000
Resultat efter disposition av underhåll	**117 791**	**253 008**

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll
** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder.

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 272 699
Årets resultat	345 291
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	2 617 990

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Dokument-ID 092221155557576342339 Signerat AP, YB, BD, OH, AC

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*1*	1 461 730	1 375 500
Övriga rörelseintäkter	*2*	3 293	-
Summa rörelseintäkter		1 465 023	1 375 500
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	*3*	-723 439	-1 020 361
Övriga externa kostnader	*4*	-103 681	-108 889
Personalkostnader och arvoden	*5*	-50 087	-36 566
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-201 016	-201 012
Summa rörelsekostnader		-1 078 223	-1 366 828
Rörelseresultat		**386 800**	**8 672**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 186	23 594
Räntekostnader och liknande resultatposter		-44 695	-49 758
Summa finansiella poster		-41 509	-26 164
Resultat efter finansiella poster		**345 291**	**-17 492**
Resultat före skatt		**345 291**	**-17 492**
Årets resultat		**345 291**	**-17 492**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	*6*		
Byggnader och mark		4 657 821	4 858 837
Pågående nyanläggningar		40 838	-
Summa materiella anläggningstillgångar		4 698 659	4 858 837
Summa anläggningstillgångar		**4 698 659**	**4 858 837**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		22 783	51 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 217	54 055
Summa kortfristiga fordringar		108 000	105 705
Kassa och bank	*7*	1 613 203	1 253 457
Summa omsättningstillgångar		**1 721 203**	**1 359 162**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 419 862**	**6 217 999**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		100 506	100 506
Fond för yttre underhåll		970 450	742 950
Summa bundet eget kapital		1 070 956	843 456
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 272 699	2 517 691
Årets resultat		345 291	-17 492
Summa fritt eget kapital		2 617 990	2 500 199
Summa eget kapital		**3 688 946**	**3 343 655**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*8*	-	2 375 026
Summa långfristiga skulder		-	2 375 026
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*8*	2 375 026	249 996
Leverantörsskulder		97 446	44 058
Aktuella skatteskulder		23 652	12 123
Övriga skulder		4 869	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		229 923	193 141
Summa kortfristiga skulder		**2 730 916**	**499 318**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 419 862**	**6 217 999**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	345 291	-17 492
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	201 016	201 012
	546 307	183 520
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**546 307**	**183 520**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-2 295	2 910
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	106 568	-31 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**650 580**	**155 375**
Investeringsverksamheten		
Takbyte	-40 838	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-40 838**	**-**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-249 996	-208 330
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-249 996**	**-208 330**
Årets kassaflöde	**359 746**	**-52 955**
Likvida medel vid årets början	**1 253 457**	**1 306 412**
Likvida medel vid årets slut	**1 613 203**	**1 253 457**

Dokument-ID 092221155557576342339 Signerat AP, YB, BD, OH, AC

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2)..

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Följande avskrivningstider har tillämpats:

Anläggningstillgångar	
- Byggnader	2%
- Övriga om- och tillbyggnader	10-20 år

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar
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.

Not 1 Nettoomsättning

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Årsavgifter bostäder	1 436 400	1 375 500
Övriga hyror, miljörum	25 330	-
Summa	**1 461 730**	**1 375 500**

I årsavgiften ingår värme och tv-avgift.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Övriga intäkter	3 293	-
Summa	**3 293**	**-**

Not 3 Driftkostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
El	9 644	2 422
Uppvärmning	241 070	228 075
Vatten	25 560	21 930
Renhållning	32 094	-
Fastighetsservice	34 379	40 939
Försäkring	41 069	42 483
Kommunikation	30 274	29 775
Löpande underhåll	65 779	72 840
Planerat underhåll	22 500	372 500
Lokalkostnad	9 516	9 372
Fastighetsavgift	211 554	200 025
Summa	**723 439**	**1 020 361**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Förvaltningskostnader	103 681	108 889
Summa	**103 681**	**108 889**

Förvaltningskostnader avser bland annat administrativ och ekonomisk förvaltning, diverse inköp, kostnader för stämma/styrelsemöten samt övriga administrativa och juridiska tjänster.

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Styrelsearvoden	41 000	33 000
Milersättning	202	-
Sociala kostnader	8 885	3 566
Summa	**50 087**	**36 566**

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret och föregående år.

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	9 095 284	9 095 284
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	9 095 284	9 095 284
Ingående ackumulerad avskrivningar	-6 262 037	-6 061 025
Årets avskrivningar	-201 016	-201 012
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 463 053	-6 262 037
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 025 590	2 025 590
Utgående redovisat värde byggnader och mark	**4 657 821**	**4 858 837**

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	*Byggnad*	*Mark*	***Totalt***
Småhus	20 265 000	13 734 000	**33 999 000**
Summa	20 265 000	13 734 000	**33 999 000**

Pågående nyanläggning

	2025-12-31	*2024-12-31*
Vid årets början	-	-
Årets anskaffningar, takbyte	40 838	-
Vid årets slut	**40 838**	**-**

Not 7 Kassa och bank

	2025-12-31	*2024-12-31*
Handelsbanken	1 613 203	1 253 457
Summa	**1 613 203**	**1 253 457**

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Ränta*	*Bindning ränta*	*Bindning lån*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Länsförsäkringar Hypotek	2,07 %	2026-12-31	2026-12-31	2 000 000	2 000 000
Länsförsäkringar Hypotek	1,71 %	2026-03-31	2026-03-31	375 026	625 022
Summa				**2 375 026**	**2 625 022**
Varav kortfristig del				2 375 026	249 996
Varav långfristig del					2 375 026

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt har befintlig låneskuld minskat till cirka 1 125 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investering är inte medräknade.

Ställda säkerheter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Uttagna pantbrev i fastighet	9 917 800	9 917 800
Summa ställda säkerheter	**9 917 800**	**9 917 800**

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-24
Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter.

Anders Paulsson

Ylva Bryant

Björn Delin

Oscar Hjort

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576342339

Dokument

923 Vikingen Årsredovisning 2025 Digital sign.pdf
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2026-04-24 12:10:02 CEST (+0200) av HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2026-04-29 08:35:34 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Anders Paulsson (AP)
anders.paulsson@port.helsingborg.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Anders Paulsson"
Signerade 2026-04-24 13:19:39 CEST (+0200)

Ylva Bryant (YB)
ylva.bryant@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ylva Gudrun Kristina Bryant"
Signerade 2026-04-24 14:27:00 CEST (+0200)

Björn Delin (BD)
bjorn.delin@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Björn Delin"
Signerade 2026-04-24 15:07:45 CEST (+0200)

Oscar Hjort (OH)
oscar.hjort@live.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OSCAR HJORT"
Signerade 2026-04-28 19:12:01 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576342339

Afrodita Cristea (AC)
afrodita.cristea@borevision.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2026-04-29 08:35:34 CEST (+0200)

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

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vikingen i Höganäs, org.nr. 716407-0976

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vikingen i Höganäs för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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, 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.

Penneo dokumentnyckel: MFY0V-0EUN6-62F44-E5JNF-BWSET-Y4CSJ

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vikingen i Höganäs för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Penneo dokumentnyckel: MFY0V-0EUN6-62F44-E5JNF-BWSET-Y4CSJ

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

AFRODITA DORINA CRISTEA
Revisor
På uppdrag av: Brf Vikingen i Höganäs
Serienummer: 26df75eb870fe7[…]175c6596e67da
IP: 212.247.xxx.xxx
2026-04-29 06:34:46 UTC

Penneo dokumentnyckel: MFY0V-0EUN6-62F44-E5JNF-BWSET-Y4CSJ

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

ORDLISTA

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 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 överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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.

HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne