

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIKINGEN

---

## ÅRSREDOVISNING 2025



FÖRVALTNINGS AB

**NISSES**

Här kommer Er förenings årsredovisning, det är den redovisning som styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som föreningens medlemmar behandlar vid föreningsstämman. Årsredovisningen innehåller information om föreningens fastighet och ger en inblick i föreningens ekonomi. *SPARA ER ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!*

## BEGREPPSFÖRKLARINGAR

### Förvaltningsberättelse

Redogör i text för verksamheten.

### Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

### Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

### Noter

Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

### Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Anläggningstillgångar är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Fond för yttre underhåll utgörs av årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

Insatser är den avgift som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

Kortfristiga skulder kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder är i huvudsak de lån som föreningen.

Omsättningstillgångar skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Ställda panter avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Årsavgift är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.

# ÅRSREDOVISNING 2025

---

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIKINGEN  
789200-1574

*Årsredovisningen omfattar*

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Kassaflödesanalys
Sid 11	Noter
Sid 12	Noter till resultaträkning
Sid 14	Noter till balansräkning
Sid 16	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB  
**NISSES**

Styrelsen för Brf Vikingen, med säte i Sundsvall, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

---

### VERKSAMHETEN

#### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmar utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 1960-06-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-22 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

#### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-14.

Hans Olsson	Ordförande
Britt Näslund	Sekreterare
Per Arne Bild	Ledamot
Bengt Bohlin	Ledamot
Lars-Erik Norberg	Ledamot

Peter Hermansson	Suppleant
Jörgen Nilsson	Suppleant

Under året har 6 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsens löpande arbete.

#### Revisorer

ess2	Ordinarie extern
------	------------------

#### Valberedning

Urban Tjernberg	Sammanställande
Håkan Näslund	

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Granlo 19:1	1962	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 1962 och består av 7 bostadshus. Fastighetens värdeår är 1962.

Fastigheten är belägen på Vikingavägen 21, 23, 25, 27, 32, 34 och 36.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 689 kvadratmeter, varav 3 248 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 441 kvadratmeter lokalyta.

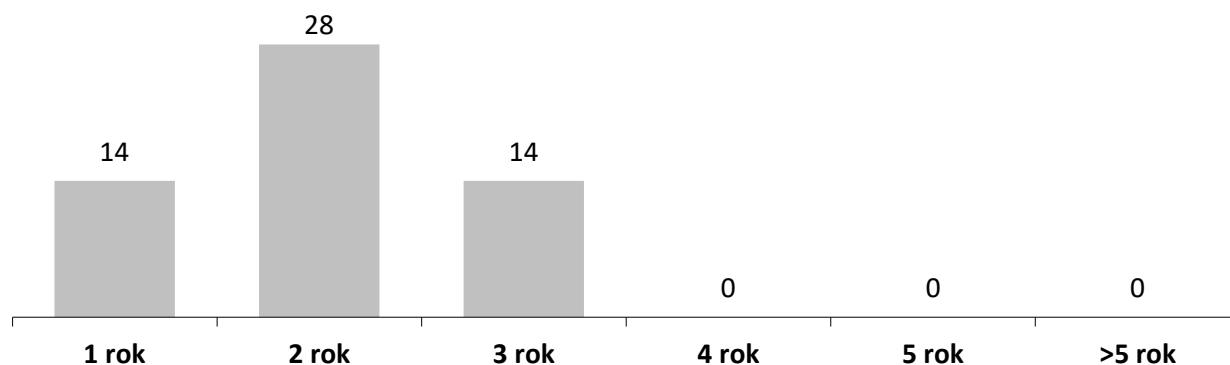
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt, 3 248 kvm.

Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

Verksamhet

Styrelserum

Verkstad/garage

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Underhållsplan

Föreningen har upprättat en underhållsplan under 2023 som sträcker sig till 2052. Följande åtgärder har genomförts:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Byte armaturer i källarutrymmen	2024	
Ny motorvärmcentral	2024	
Pumpstyrning varmvattencirkulation	2024	
Laddstolpar	2022	
OVK-åtgärder	2022	
Passersystem	2021	
Byte ventiler expansionskärl	2021	
Dörrbyte	2020	Källare
Gemensamhetsel	2019	
OVK-besiktning	2019	Samt upprättande av energideklaration
Parkeringsyta	2018-2019	Ny parkeringsyta
Betongbroar	2018	
Tvättmaskin	2018	
Säkerhetsdörrar	2017	
Torkrumsavfuktare	2017	
Utemiljö	2017	Belysning sopstation, parkeringsarbeten
Traktor	2016	
Sophanteringssystem	2015	Underjordiska sopstationer, s k moloklar.
Tvättmaskin	2015	Tvättstuga, Vikingavägen 32.
Gräsklippare	2015	
Balkonger	2014	Nya inglasade balkonger.
Värmepump	2014	
Torktumlare	2014	Tvättstuga, Vikingavägen 34.
Ventilation	2013	Avstängningsventiler.
Utemiljö	2013	Asfaltering och belysning, Vikingavägen 32-36
Tvättmaskin	2012	Tvättstuga, Vikingavägen 34.
Tilläggsisolering vind	2005	
Takbyte	2004	Tegeltak har bytts ut mot plåttak.
Lås	2003	Nytt låssystem.

## Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
TV-avtal	Tele2

Urban Tjernberg har varit vice värd under året.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 56 st. Av dessa har 5 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st, under året har 6 st utträden skett och 6 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 61 st.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	601	601	601	583	583
Årsavgifts andel i % av total intäkt	72	74	75	-	-
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 032	2 205	2 270	-	-
Lån/kvm totalyta	1 789	1 941	1 998	2 289	2 476
Energikostnad/kvm totalyta	275	263	239	-	-
Sparande/kvm totalyta	93	144	142	-	-
Räntekänslighet (%)	3,4	3,7	3,8	-	-
Genomsnittsränta (%)	3,2	2,7	2,3	1,4	1,3
Nettoomsättning (tkr)	2 721	2 644	2 613	2 544	2 573
Resultat efter finansiella poster (tkr)	25	-94	68	142	269
Soliditet (%)	33	31	32	30	29
Kassalikviditet (%)	50	64	136	41	46
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga låneskulder, inkl. nästa års amortering	140	203	202	179	189

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	242 619	840 000	568 653	2 172 696	-93 589	<b>3 730 379</b>
Disposition av föregående års resultat:				-93 589	93 589	<b>0</b>
Avsättning till yttre fond			168 820	-168 820		<b>0</b>
Avsättning till yttre fond			-176 047	176 047		<b>0</b>
Årets resultat					25 481	<b>25 481</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>242 619</b>	<b>840 000</b>	<b>561 426</b>	<b>2 086 334</b>	<b>25 481</b>	<b>3 755 860</b>

**RESULTATDISPOSITION**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 086 333
årets förlust	25 481
	<b>2 111 814</b>
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	64 659
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	2 047 155
	<b>2 111 814</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 721 398	2 644 157
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 721 398</b>	<b>2 644 157</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 631 069	-1 606 810
Övriga externa kostnader		-193 466	-161 388
Personalkostnader	4	-334 208	-327 367
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-317 344	-449 709
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 476 087</b>	<b>-2 545 274</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>245 311</b>	<b>98 883</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		113	243
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-219 943	-192 715
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-219 830</b>	<b>-192 472</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>25 481</b>	<b>-93 589</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>25 481</b>	<b>-93 589</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>25 481</b>	<b>-93 589</b>

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2025-12-31	2024-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	5	9 591 358	9 289 018
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	20 471	27 696
Inventarier, verktyg och installationer	7	37 871	43 347
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 649 700</b>	<b>9 360 061</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 649 700</b>	<b>9 360 061</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Övriga fordringar		15 366	26 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		115 328	114 061
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>130 694</b>	<b>140 475</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		1 678 437	2 462 217
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 678 437</b>	<b>2 462 217</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 809 131</b>	<b>2 602 692</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 458 831</b>	<b>11 962 753</b>

## BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2025-12-31	2024-12-31
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		242 619	242 619
Upplåtelseuppgifter		840 000	840 000
Fond för yttre underhåll		561 426	568 653
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 644 045</b>	<b>1 651 272</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		2 086 333	2 172 696
Årets resultat		25 481	-93 589
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 116 814</b>	<b>2 079 107</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 755 859</b>	<b>3 730 379</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	4 077 292	4 180 292
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 077 292</b>	<b>4 180 292</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	2 522 996	2 979 996
Leverantörsskulder		326 595	308 956
Skatteskulder		7 556	3 241
Övriga skulder		344 565	332 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		423 968	427 112
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 625 680</b>	<b>4 052 082</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 458 831</b>	<b>11 962 753</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	25 481	-93 589
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	255 964	445 295
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>281 445</b>	<b>351 706</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	7 450	-30 761
Förändring av leverantörsskulder	17 639	108 408
Förändring av kortfristiga skulder	76 669	35 315
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>383 201</b>	<b>464 668</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-606 981	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-606 981</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-560 000	-211 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-560 000</b>	<b>-211 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-783 780</b>	<b>253 668</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	2 462 217	2 208 549
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 678 437</b>	<b>2 462 217</b>

## NOTER

---

### Not 1. Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning(K3).

Från och med räkenskapsår 2025 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifter i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2024-25 enligt K3 principer. Endast resultaträkningens upplåtelseform har justerats för 2024/25.

Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförelsen mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värde fördelats på västenliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättning. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerande avskrivningar.

#### Anläggningstillgångar

Föreningen tillämpar komponent avskrivning.

Stomme och grund	60-120 år
Stamledning, värme	80 år
Stamledning, VA	50 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Yttertak	60 år
El	50 år
Balkong	50 år
Ventilation	20 år
Hiss	
Styr & övervakning	25 år
Markanläggningar	5-30 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

### Nyckeltalsdefinitioner

Sparande/kvm totalyta

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, ev. kostnad för utrangeringar samt planerat underhåll dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Kostnader för värme, el och vatten dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder på balansdagen dividerad med föreningens årsavgifter.

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning

Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder utan hänsyn till kortfristiga låneskulder men med hänsyn till nästa års amortering.

## NOTER TILL RESULTATRÄKNING

### Not 2 Nettoomsättning

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	1 951 666	1 951 666
Hyror lokaler	40 583	40 070
Hyror garage och parkeringsplatser	97 620	98 820
Debiteringar, medlemsel	149 594	125 109
Debiteringar, kabel-tv	115 080	67 200
Balkongtillägg	345 408	345 408
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	14 060	4 584
Övriga intäkter	7 387	11 300
	<b>2 721 398</b>	<b>2 644 157</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

**Not 3 Drift- och underhållskostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetskostnader	1 146	5 446
Löpande underhåll	243 954	170 527
Planerat underhåll	0	176 047
Elavgifter	219 486	246 560
Fjärrvärme	520 343	488 168
Vattenavgifter	275 767	236 093
Sophantering	79 137	54 292
Sandning/Snörojning	12 563	14 438
Kabel-Tv	133 452	78 524
Förbrukningsmaterial	16 814	17 122
Försäkringspremier	60 382	58 842
Fastighetsavgift	68 025	60 751
	<b>1 631 069</b>	<b>1 606 810</b>

**Not 4 Anställda och personalkostnader**

*Föreningen har haft två anställda under räkenskapsåret.*

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	218 827	218 836
Sociala kostnader och pensionskostnader	82 401	75 523
Styrelsearvoden	32 980	33 008
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader</b>	<b>334 208</b>	<b>327 367</b>

## NOTER TILL BALANSRÄKNING

### Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 618 730	16 618 730
Inköp	606 983	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 225 713</b>	<b>16 618 730</b>
Ingående avskrivningar	-7 329 712	-6 892 704
Årets avskrivningar	-304 643	-437 008
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 634 355</b>	<b>-7 329 712</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 591 358</b>	<b>9 289 018</b>
Taxeringsvärden byggnader	16 681 000	15 838 000
Taxeringsvärden mark	4 872 000	3 857 000
	<b>21 553 000</b>	<b>19 695 000</b>
Bokfört värde byggnader	9 491 658	9 189 318
Bokfört värde mark	99 700	99 700
	<b>9 591 358</b>	<b>9 289 018</b>

### Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	510 071	510 071
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>510 071</b>	<b>510 071</b>
Ingående avskrivningar	-482 375	-475 150
Årets avskrivningar	-7 225	-7 225
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-489 600</b>	<b>-482 375</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 471</b>	<b>27 696</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 755	54 755
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>54 755</b>	<b>54 755</b>
Ingående avskrivningar	-11 408	-5 932
Årets avskrivningar	-5 476	-5 476
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 884</b>	<b>-11 408</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>37 871</b>	<b>43 347</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	2,75	2026-01-30	2 419 996	2 503 996
Stadshypotek AB	3,03	2029-09-30	537 000	560 000
Stadshypotek AB	3,94	2031-04-30	2 829 984	2 869 984
Stadshypotek AB	3,76	2028-03-30	813 308	853 308
SEB	0,92	2025-06-28	0	373 000
			<b>6 600 288</b>	<b>7 160 288</b>
Kortfristig del av långfristig skuld -varav amortering			2 522 996 187 000	2 979 996 211 000

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen är 5 665 288 kr.

**Not 9 Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 711 000	11 711 000
	<b>11 711 000</b>	<b>11 711 000</b>

Årsredovisning beslutades 2026-03-25

Sundsvall den 7 / 4 2026



Hans Olsson  
Ordförande



Britt Näslund  
Sekreterare



Lars-Erik Norberg  
Ledamot



Per-Arne Bild  
Ledamot



Bengt Bohlin  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2025

ess2 redovisning & revision AB



Ted Sundberg  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vikingen  
Org.nr. 789200-1574

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vikingen för år 2025. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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 International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vikingen 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

### ***Revisorers 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 revisionsssed 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 vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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.

Sundsvall den 15 april 2026

ess2 redovisning & revision AB



Ted Sundberg  
Auktoriserad revisor PAR

## KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en speciell typ av ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Om man bor i bostadsrätt så kan man aldrig äga den specifika lägenhet man bor i men man har en så kallad nyttjanderätt, däremot äger man en ekonomisk del i bostadsrättsföreningen. Denna ägandedel är direkt kopplad till bostadsrätten.

I Sverige finns idag ca 900 000 bostadsrättslägenheter, det gör att fler än en miljon svenskar äger sitt boende tillsammans med andra. Detta gör boendeformen till den tredje vanligaste i Sverige.

En bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar och tre lägenheter, vara registrerad hos Bolagsverket, ha stadgar, ett namn, en utsedd styrelse samt minst en revisor. Alla medlemmar styr i demokratisk anda i föreningen, med den valda styrelsen som verkställande organ. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Bland annat genom föreningsstämman där du har möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen, varje medlem har en röst men dock högst en röst per lägenhet. Om oenighet skulle uppstå inom en lägenhet skall denna lägenhet lägga ner sin röst. Vid föreningsstämman väljs också den styrelse som skall arbeta å medlemmarnas vägnar det närmsta året. I val till styrelsen får samtliga medlemmar i föreningen ställa upp, ett sådant intresse tas upp med valberedningen innan stämman. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl. a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Dock medför detta ett stort ansvar, då man som bostadsrättshavare har vårdplikt av bostaden och skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg om föreningen inte tecknar detta kollektivt.

Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

**FÖRVALTNINGS AB**  
**NISSES**

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL  
Besöksadress Västra vägen 156  
Telefon 060-12 95 30  
[www.nissesforvaltning.se](http://www.nissesforvaltning.se)