

Årsredovisning för  
**Brf Vikingen**  
778000-7188

Räkenskapsåret  
**2025-01-01 - 2025-12-31**

Styrelsen för Brf Vikingen, 778000-7188, avger härmed följande årsredovisning.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Stenåldern 7 i Västerås kommun med adress Flisavägen 1-29 ojämn nummer. Fastigheten består av tre flerbostadshus och omfattar totalt 127 lägenheter. 127 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelningen:

15 st 1 r o k  
35 st 2 r o k  
1 st 3 r o k  
72 st 4 r o k  
4 st 5 r o k

Byggnadernas totalyta är 9 879 kvadratmeter, lägenhetsyta 9 879 kvadratmeter och lokalyta 0 kvadratmeter. Nybyggnadsår 1970, värdeår 1970.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde via Söderberg & Partners. I försäkringen ingår inte bostadsrättstillägget för medlemmarna.

Föreningen är medlem i Samfälligheten Bjurhovda förvaltningsförening. Samfälligheten förvaltar parkeringar och gemensamma vägar.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig 30 år framåt.

Föreningen har avtal med:

Ekonomisk förvaltning  
Fastighets förvaltning  
Internetleverantör  
Kabel Tv  
Comfortavtal

MARK Fastighet Mälardalen AB  
MARK Fastighet Mälardalen AB  
Telenor  
Tele 2  
Mälarenergi AB

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Peter Holm	Ordförande	2026
Sophie Peters	Ledamot	2027
Börje Grankvist	Ledamot	2026
Mikael Stiglén	Ledamot	2026
Heléne Berglund	Ledamot	2027
Gun-Britt Karlsson	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Crowe Västerås AB

Ordinarie Extern

### Valberedning

Yvonne Gustafsson  
Rosella Vizia

### Stämma

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2025-05-20.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- OVK besiktning inkl sotning samt lekplatsbesiktning har utförts under året.
- Skyddsrumsbesiktning inkl åtgärder.
- Asfaltreovering, skyltar och målning av linjer.
- Beskrining av träd/buskar. Dressning och iordningsställande av gräsytor.
- Montering av fallskydd i brunnar.

### Föreningens ekonomi

Föreningens årsavgifter höjdes med 3% fr o m 2025-01-01. Ingen avgiftsändring planerad för 2026.

Enligt Lag (2018:672) om ekonomiska föreningars 17 kap 3§ skall styrelsen genast, till föreningsstämmans prövning, lägga fram om föreningen skall gå i likvidation om det finns skäl att anta att föreningens skulder och avsättningar inte kommer att täckas av föreningens tillgångar. Enligt årsredovisningen har föreningen ett negativt eget kapital på 9,3 mkr vilket indikerar att föreningens skulder och avsättningar är större än tillgångarna. Föreningens byggnad är bokförd till 46,4 mkr men har ett betydligt högre marknadsvärde, bl a är taxeringsvärdet upptaget till 105,2 mkr. Detta innebär att föreningens tillgångar är betydligt större än föreningens skulder och avsättningar. Föreningen har även en betryggande kassa och ett positivt kassaflöde samt även de senaste åren positivt resultat. Detta gör att styrelsen bedömer att föreningens tillgångar är större än föreningens skulder och avsättningar.

### Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 127 st

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 160 (164).

Under räkenskapsåret har 10 st bostadsrätter överlåtits. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	794	770	704	684
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	98	98	89	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 863	5 919	5 971	6 025
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	5 863	5 919	5 971	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	248	236	214	203
Kapitalkostnad per kvm totalyta, kr	146	156	110	90
Räntekänslighet, %	7,4	7,7	8,5	-
Sparande per kvm, kr	139	149	214	-
Nettoomsättning, tkr	7 992	7 761	7 017	6 866
Resultat efter finansiella poster, tkr	364	132	-434	-1 098

Energikostnad anger total kostnad för el, värme och vatten.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

## Eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	178 465			178 465
Fond för yttre underhåll	4 543 575	553 000	-127 190	4 110 518
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 722 040</b>			<b>4 288 983</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-14 413 934	-553 000	251 703	-14 112 637
Årets resultat	364 460		-131 760	131 760
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-14 049 474</b>			<b>-13 980 877</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-9 327 434</b>			<b>-9 691 894</b>

## Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	364 461
Balanserat resultat före reservering/lansspråktagande yttre fond	-13 860 935
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-553 000
<b>Summa balanserat resultat</b>	<b>-14 049 474</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras:

Reservering till fond för yttre underhåll utöver stadgeenlig avsättning	-
lansspråktagande av fond för yttre underhåll	298 898
<b>Att i ny räkning överförs</b>	<b>-13 750 576</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	1	7 992 217	7 761 046
Övriga rörelseintäkter		36 833	33 096
		<b>8 029 050</b>	<b>7 794 142</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Driftskostnader	2	-4 835 984	-4 677 438
Övriga externa kostnader	3	-249 140	-271 863
Personalkostnader	4	-191 827	-191 827
Avskrivningar	5	-946 383	-946 386
		<b>-6 223 334</b>	<b>-6 087 514</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 805 716</b>	<b>1 706 628</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		1 447	8 110
Räntekostnader		-1 442 702	-1 582 978
		<b>-1 441 255</b>	<b>-1 574 868</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>364 461</b>	<b>131 760</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>364 461</b>	<b>131 760</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	46 422 632	47 369 015
Maskiner och inventarier	7	-	-
		<u>46 422 632</u>	<u>47 369 015</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Insatser		20 360	20 360
Långfristiga värdepappersinnehav		7 920	7 920
		<u>28 280</u>	<u>28 280</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>46 450 912</u>	<u>47 397 295</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 530	4 610
Övriga fordringar		29 560	36 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	113 716	116 290
		<u>144 806</u>	<u>157 420</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>3 291 303</u>	<u>2 412 577</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 436 109</u>	<u>2 569 997</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>49 887 021</u>	<u>49 967 292</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		178 465	178 465
Fond för yttre underhåll	9	4 543 575	4 110 518
		<u>4 722 040</u>	<u>4 288 983</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-14 413 934	-14 112 637
Årets resultat		364 461	131 760
		<u>-14 049 473</u>	<u>-13 980 877</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>-9 327 433</u>	<u>-9 691 894</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	36 424 821	34 774 651
		<u>36 424 821</u>	<u>34 774 651</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		21 492 861	23 677 195
Leverantörsskulder		203 967	116 079
Skatteskulder		17 194	19 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 075 611	1 071 517
		<u>22 789 633</u>	<u>24 884 535</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>49 887 021</u>	<u>49 967 292</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	364 461	131 760
Avskrivningar	946 383	946 386
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 310 844</b>	<b>1 078 146</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	12 614	-6 168
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	89 432	-85 460
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 412 890</b>	<b>986 518</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-534 164	-534 764
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-534 164</b>	<b>-534 764</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>878 726</b>	<b>451 754</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 412 577</b>	<b>1 960 823</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 291 303</b>	<b>2 412 577</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning BFNAR 2023:1.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Låneskulden om fem år är endast med hänsyn till de planliga amorteringarna.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats.

### Avskrivningar

	2025	2024
Byggnader	60 år	60 år
Parkering 2005	10 år	10 år
Parkering 2012	25 år	25 år
Maskiner	Avskrivet	Avskrivet
Cykel- och MCgarage	25 år	25 år

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1

#### ÅRSavgifter OCH HYROR

	2025	2024
Årsavgifter	7 845 467	7 609 779
Hysesintäkter	146 750	151 267
<b>Summa</b>	<b>7 992 217</b>	<b>7 761 046</b>

### Not 2 DRIFTSKOSTNADER

#### Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	307 574	345 549
Fastighetsskötsel enligt beställning	52 713	39 189
Snöröjning / sandning		19 494
Städning entreprenad	263 100	256 433
Obligatoriska besiktningkostnader		11 546
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	123 750	
Gård	71 902	14 108
Serviceavtal	16 920	18 841
Brandskydd	11 000	10 500
<b>Summa</b>	<b>846 959</b>	<b>715 660</b>

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Reparationer</b>		
Gemensamma lokaler	7 682	6 573
Tvättstuga	23 542	950
Sophantering/återvinning		1 543
Källare	3 528	
Entré/trapphus	15 524	9 800
Lås	34 209	57 479
Installationer	215 319	198 512
VVS		20 119
Elinstallation	5 574	33 026
Huskropp utvändigt		950
Tak	8 570	
Fasad	1 006	
Fönster	20 233	
Balkong/altaner	4 309	
Mark/gård/utemiljö		20 481
Garage/bilplatser	3 966	875
Skador, klotter och skadegörelse	7 079	2 136
Vattenskada	7 246	86 430
<b>Summa</b>	<b>357 787</b>	<b>438 874</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Gemensamma lokaler		15 310
Källare	195 047	
Installationer	16 075	43 786
Huskropp utvändigt		265 000
Mark/gård/utemiljö	87 776	17 047
<b>Summa</b>	<b>298 898</b>	<b>341 143</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	353 625	335 944
Värme	1 679 719	1 595 736
Vatten	420 599	399 572
Sophämtning/renhållning	281 625	274 660
Grovsopor		3 908
<b>Summa</b>	<b>2 735 568</b>	<b>2 609 820</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	201 573	189 701
Kabel-tv	169 508	168 676
Bredband	5 019	6 555
<b>Summa</b>	<b>376 100</b>	<b>364 932</b>
<b>Fastighetsavgift/fastighetsskatt</b>		
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	220 672	207 010
<b>Summa</b>	<b>220 672</b>	<b>207 010</b>
<b>TOTALT DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>4 835 984</b>	<b>4 677 438</b>

**Not 3**

**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Kreditupplysning	3 375	1 800
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	15 283	
Tele- och datakommunikation		369
Juridiska åtgärder	3 375	2 400
Ersättning till revisor	21 200	16 250
Föreningskostnader	1 542	16 500
Styrelseomkostnader	1 869	
Förvaltningskostnader	140 072	177 300
Förvaltningskostnader, övriga	43 299	30 001
Administration	5 428	4 582
Bankkostnader	629	8 391
Övriga externa tjänster		1 237
Medlems- och föreningsavgifter	9 070	9 034
Övriga driftskostnader	3 998	3 999
<b>Summa</b>	<b>249 140</b>	<b>271 863</b>

**Not 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Styrelsearvoden	150 000	150 000
Sociala kostnader	41 827	41 827
<b>Summa</b>	<b>191 827</b>	<b>191 827</b>

Föreningen har inte haft anställd personal.

**Not 5**

**AVSKRIVNINGAR**

Byggnad	764 769	764 771
Förbättringar	181 614	181 615
<b>Summa</b>	<b>946 383</b>	<b>946 386</b>

**Not 6**

**BYGGNADER OCH MARK**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	72 658 042	72 658 042
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>72 658 042</b>	<b>72 658 042</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-25 289 027	-24 342 641
Årets avskrivningar enligt plan	-946 383	-946 386
Utgående avskrivning enligt plan	-26 235 410	-25 289 027

**Planenligt restvärde vid årets slut**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	46 422 632	47 369 015
	22 330 115	22 330 115

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	83 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde mark	22 200 000	19 600 000
	<b>105 200 000</b>	<b>73 600 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	105 200 000	73 600 000
	<b>105 200 000</b>	<b>73 600 000</b>

**Not 7**

**MASKINER OCH INVENTARIER**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början

**2025-12-31**

330 859

**2024-12-31**

330 859

**Utgående anskaffningsvärde**

**330 859**

**330 859**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

-330 859

-330 859

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**

**-330 859**

**-330 859**

**Redovisat restvärde vid årets slut**

-

-

**Not 8**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Fastighetsförsäkring

68 275

65 023

Kabel tv

43 095

42 377

Serviceavtal

2 346

Medlemskap Bostadsrätterna

8 890

**113 716**

**116 290**

**Not 9**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

Vid årets början

4 110 518

5 109 497

Reservering enligt stadgar

553 000

220 800

Reservering enligt stämmobeslut

221 200

379 200

lanspråktagande enligt stämmobeslut

-341 143

-1 598 979

**Vid årets slut**

**4 543 575**

**4 110 518**

**Not 10**

<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Stadshypotek AB	2,60%	4 531 250	4 606 250	2026-01-02
Stadshypotek AB	2,84%	3 424 000	3 452 000	2026-01-30
Stadshypotek AB	3,49%	7 300 000	7 300 000	2028-01-30
Stadshypotek AB	3,73%	4 025 000	4 075 000	2028-03-01
Stadshypotek AB	3,84%	1 019 174	1 036 418	2027-04-30
Stadshypotek AB	2,51%	5 068 316	5 123 408	2026-10-30
Stadshypotek AB	2,51%	464 084	517 636	2026-10-30
Stadshypotek AB	2,98%	4 493 750	4 568 750	2028-01-30
Stadshypotek AB	3,06%	1 891 663	1 943 139	2030-09-30
Stadshypotek AB	3,06%	3 269 968	3 307 232	2030-09-30
Stadshypotek AB	1,08%	3 762 958	3 806 842	2026-06-30
Stadshypotek AB	1,18%	4 086 269	4 133 921	2026-09-30
Stadshypotek AB	2,08%	7 300 000	7 300 000	2027-01-30
Stadshypotek AB	2,31%	7 300 000	7 300 000	2029-01-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>57 936 432</b>	<b>58 470 596</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-21 492 861</b>	<b>-23 677 195</b>	
		<b>36 443 571</b>	<b>34 793 401</b>	

Skulden om 5 år är 55 246 862 kr om föreningen amorterar i samma takt som idag.

**Not 11**

<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Arvoden	150 000	150 000
Sociala avgifter	47 000	47 000
Räntekostnader	211 732	225 208
Extern revisor	20 000	16 300
Förutbetalda avgifter och hyror	646 879	587 679
Upplupna driftkostnader		45 330
	<b>1 075 611</b>	<b>1 071 517</b>

**Not 12**

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	61 430 000	61 430 000
<b>Eventualförpliktelser</b>	Inga	Inga

**Not 13**

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPAÅRETS SLUT**

Föreningen kommer efter räkenskapsårets utgång övergå till K3-regelverket i sin redovisning. Bokföringsnämnden (BFN) har beslutat att det från och med den 1 januari 2026 är alla bostadsrättsföreningar tvingade att tillämpa K3-regelverket (BFNAR 2012:1). Övergången innebär bl a ökade krav och upplysningar i noter, på nyckeltal, räntekostnader och underhållsplan, inga förenklade regler för periodiseringar får tillämpas samt att föreningen ska göra en komponentindelning av byggnaden och bedöma dess kvarvarande nyttjandeperiod.

## Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-03-26.

Västerås det datum som framgår av elektroniska signatur.

Peter Holm  
Ordförande

Börje Grankvist  
Ledamot

Sophie Peters  
Ledamot

Mikael Stiglén  
Ledamot

Heléne Berglund  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektroniska signatur

Crowe Västerås AB

Jonas Pettersson  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 20 april 2026



ÅR20251231.pdf

(88267 byte)  
SHA-512: fb1d619ce414cb181054bccbe673d543f8bad  
9fb489119b4f52b7f6fa495fb2a7bd96e88d3f04cc5ae6  
6a39e7c9bff2abf319ad292dceec0d6d09b75af0d4bf5

## Underskrifter

2026-04-17 13:09:22 (CET)



**Emil Mikael Stiglén**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-16 11:05:37 (CET)



**Heléne Berglund**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-16 15:42:13 (CET)



**Nils Börje Grankvist**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-16 20:14:46 (CET)



**Peter Holm**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-16 21:30:15 (CET)



**Sophie Ingalill Peters**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-20 10:23:34 (CET)



**Erik Jonas Pettersson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Underteckandet intygas av Assently



#### Årsredovisning Brf Vikingen

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

fe57648acdd116fa216c1e0ac60be2b4a60c8f4e1a22261ac774820ae931cbbffd420368052e1988ecd951fcc4ecfcb995d3f27d9fb5d5c6d082dff14cfd88



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIKINGEN

Org.nr 778000-7188

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIKINGEN för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards 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 revisionssed 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-03-26 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### Upplysningar av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden vill vi fästa uppmärksamhet på förvaltningsberättelsen där styrelsen redogör för föreningens negativa egna kapital. Fastighetens verkliga värde är väsentligt högre än fastighetens bokförda värde, vilket gör att det inte föreligger en likvidationssituation i enlighet med Lag (2018:672) om ekonomiska föreningars 17 kap 3§.

#### 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 de 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. De 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

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. 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 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 räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 tryggsätt.

##### **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 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 räkenskaperna. 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.

Västerås den

Crowe Västerås AB

---

Jonas Pettersson  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 20 april 2026



Revisionsberättelse 2025.pdf  
(165578 byte)  
SHA-512: dd5059269803002d4f718336a65f9033a1acf  
59c504519d584afe23c34c317be0bfd4ba2c0035e798a4  
46ff228af7f90b9811f330c177894834b2a987a785ee4

## Underskrifter

2026-04-20 10:26:13 (CET)



Erik Jonas Pettersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Revisionsberättelse Brf Vikingen

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:  
d86f7842062c79ea5640650957a644f5956e3ab98611cc9dad016937c56b9cdcdab2d3d1882a05abe8a5cb521ebc1b436c203399f9fef08ee9b1863f4662860



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.