

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Viken

773200-3558

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Viken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1299).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Rosenbad 17 i Karlstads kommun består av tre flerbostadshus med totalt 134 bostadsrätter, fem uthyrningslokaler (alla är uthyrda) samt bilplatser i storgarage och på gård. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning Brf:

7 st 1 rum och kök
91st 2 rum och kök
36 st 3 rum och kök

Den totala boytan är 8 394 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland.

Fastighetens tekniska status

Till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar §8, med minst 0,3% av byggnadens taxeringsvärde 88 310 000. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Föreningen har en aktuell underhållsplan uppdaterad under 2023.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuella ökade kostnader för underhåll och räntor kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2025-04-28 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Per G.Andersson	Ledamot	Ordförande
Göran Andersson	Ledamot	
Nicola Lockwood	Ledamot	
Kent Norman	Ledamot	
Mats Öhman	Ledamot	
Emma Wreifors	Suppleant	
Marcus Björkegren	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelse har utgått med 66 600kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott
Vakant

LR Revision
Suppleant

Valberedning

Lars Nilsson
Marcus Smedman

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2022-05-16.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick	Fastighetsskötsel, snöröjning
Karlstad Energi	El, värme och renhållning
Karlstads kommun	Vatten och avlopp
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring
Tele2	TV/Bredband

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 169 medlemmar varav 134 röstberättigade medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 24 (23) överlåtelser skett.

Antalet anställda

Föreningen har haft timanställda under året som sköter föreningens fastighetsskötsel i form av gräsklippning och inre samt yttre skötsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har löpande drift och skötsel utförts i normal omfattning. Därutöver har följande åtgärder genomförts eller initierats:

- Vattenskador har åtgärdats. Skadorna har inte varit relaterade till föreningens stammar.
- Efter tidigare genomförd garantibesiktning av lägenhetsfönster har identifierade brister börjat avhjälpas under året.
- Föreningen har inlett upphandling avseende ett större projekt omfattande reparation av garagetak samt återställande av innergården.
- Föreningen har under året genomfört en extra amortering om 3,5 mkr på föreningens lån i syfte att minska skuldsättningen. Extraamorteringen innebär ett negativt kassaflöde för räkenskapsåret

Planerat underhåll och större åtgärder

- Föreningen avser att genomföra projektet avseende reparation av garagetak samt återställande av innergården efter slutförd upphandling och beslut.
- Garantiarbeten för lägenhetsfönster planeras att slutföras under 2026.
- Föreningen fortsätter det löpande underhållet enligt fastställd underhållsplan.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett positivt resultat för räkenskapsåret. Föreningen redovisar ett negativt kassaflöde vilket förklaras av föreningens extraamortering, se kassaflödesanalys på sida 8.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes 1 april 2025 med 2% , genomsnittlig årsavgift för 2025 är 668 kr/kvm.
Årsavgiften höjs med 2% 1 april 2026.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1971. Fastighetsavgift skall utgå 2025 med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1 724 kr per lägenhet. För lokaler beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 425	6 302	6 116	5 427
Resultat efter finansiella poster	2 068	514	1 053	-753
Balansomslutning	18 702	21 117	20 081	20 994
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	668	651	633	575
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	821	1 242	1 255	1 500
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	843	1 277	1 290	1 542
Sparande per kvm (kr/kvm)	364	344	257	276
Räntekänslighet (%)	1,3	2,0	2,0	2,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	176	168	153	150
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83,6	83,5	85,8	88,4

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital	1 319 440	1 553 334	4 965 892	514 319	8 352 985
Disposition av föregående års resultat			514 319	-514 319	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		250 000	-250 000		0
Årets resultat				2 067 714	2 067 714
Utgående eget kapital	1 319 440	1 803 334	5 230 211	2 067 714	10 420 699

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	5 230 212
Årets resultat	2 067 714
Återstår till föreningsstämmans förfogande	7 297 926

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

reservering fond för yttre underhåll	250 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-372 000
att i ny räkning överföres	7 419 926
	7 297 926

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter	3		
Nettoomsättning	2	6 425 199	6 301 755
Övriga rörelseintäkter	3	279 435	243 891
Summa rörelseintäkter		6 704 634	6 545 646
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 134 373	-4 445 179
Övriga externa kostnader	5	-408 509	-289 022
Personalkostnader och arvoden	6	-273 227	-266 607
Avskrivningar	7, 8, 9	-598 628	-598 628
Summa rörelsekostnader		-4 414 737	-5 599 436
Resultat före finansiella poster		2 289 897	946 210
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader för fastighetslån		-222 183	-431 891
Summa finansiella poster		-222 183	-431 891
Resultat efter finansiella poster		2 067 714	514 319
Årets resultat		2 067 714	514 319

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	12 755 374	13 049 887
Hissar	8	3 850 937	4 107 937
Inventarier, verktyg och installationer	9	8 412	55 527
Summa materiella anläggningstillgångar		16 614 723	17 213 351
Summa anläggningstillgångar		16 614 723	17 213 351
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		21 448	7 195
Övriga fordringar		23 106	511 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	152 380	173 132
Summa kortfristiga fordringar		196 934	692 171
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 889 870	3 211 514
Summa kassa och bank		1 889 870	3 211 514
Summa omsättningstillgångar		2 086 804	3 903 685
SUMMA TILLGÅNGAR		18 701 527	21 117 036

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 319 440	1 319 440
Fond för yttre underhåll		1 803 334	1 553 334
Summa bundet eget kapital		3 122 774	2 872 774
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 230 212	4 965 893
Årets resultat		2 067 714	514 319
Summa fritt eget kapital		7 297 926	5 480 212
Summa eget kapital		10 420 700	8 352 986
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	7 078 996	10 716 532
Leverantörsskulder		343 776	1 018 609
Depositionsavgift		52 669	52 669
Skatteskulder		8 860	0
Övriga skulder		46 916	30 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	239 384	383 864
Förskottsbetalda årsavgifter		510 226	561 992
Summa kortfristiga skulder		8 280 827	12 764 050
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 701 527	21 117 036

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 067 714	514 319
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	598 628	598 628
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 666 342	1 112 947
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-14 253	-7 195
Förändring av kortfristiga fordringar	518 350	335 006
Förändring av leverantörsskulder	-674 832	709 330
Förändring av kortfristiga skulder	-179 715	-73 839
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 315 892	2 076 249
Finansieringsverksamheten		
Amortering/Upptagna lån	-3 637 536	-114 036
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 637 536	-114 036
Årets kassaflöde	-1 321 644	1 962 213
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	3 211 514	1 249 302
Likvida medel vid årets slut	1 889 870	3 211 515

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10). Tillämpande principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	66 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter enligt punkt 6 under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	5 606 275	5 468 571
Hyor	368 603	342 294
Hysesintäkter p-platser	450 320	490 890
	6 425 198	6 301 755

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten samt abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga intäkter	236 554	211 108
Eldebitering	26 434	15 550
Elbilsaddning	996	4 751
Hyra elbilsplatser	15 450	12 450
	279 434	243 859

Övriga intäkter avser främst återföring av tidigare reservationer för arvoden.

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	116 586	103 580
Lokalvård	12 796	19 194
Filter/ Ventilation	0	4 275
Reparation och underhåll	281 974	588 893
Planerat underhåll	213 141	1 274 844
Löpande underhåll/hissanl	74 564	47 360
Självrisker	0	3 250
El	161 557	134 850
Fjärrvärme	1 002 365	971 283
Vatten och avlopp	354 471	345 090
Sophämtning (renhållning)	182 465	185 386
Snöröjning & sandning	31 023	51 829
Fastighetsförsäkring	107 149	101 534
Bevakningskostnader	32 182	20 111
Kabel-tv & bredband	248 862	290 332
Trädgårdskostnader och vä	1 043	6 683
Fastighetsavgift	304 508	287 590
Diverse övr kostnader	8 778	6 663
Förbrukningsmaterial	909	2 433
	3 134 373	4 445 180

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Bredband/Porttele	17 638	30 785
Revisionsarvode (extern)	15 137	12 500
Förvaltningskostnader avt	144 224	143 940
Konsultkostnader	113 295	0
Övrig administration	105 112	93 698
Förbrukningsinventarier	13 103	8 099
	408 509	289 022

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvoden	66 600	143 250
Lön	154 679	78 903
Sociala kostnader	49 916	43 318
Fora	2 032	1 136
Summa	273 227	266 607

Not 7 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	21 411 880	21 411 880
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 411 880	21 411 880
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 361 993	-8 067 480
Årets avskrivningar	-294 513	-294 513
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 656 506	-8 361 993
Utgående redovisat värde	12 755 374	13 049 887
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	88 310 000	82 823 000
Taxeringsvärden mark	50 094 000	50 094 000
	138 404 000	132 917 000
Bokfört värde byggnader	10 755 374	11 049 887
Bokfört värde mark	2 000 000	2 000 000
	12 755 374	13 049 887

Not 8 Hissar

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	5 135 937	5 135 937
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 135 937	5 135 937
Ingående avskrivningar	-1 028 000	-771 000
Årets avskrivningar	-257 000	-257 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 285 000	-1 028 000
Utgående redovisat värde	3 850 937	4 107 937

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	235 572	235 572
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	235 572	235 572
Ingående avskrivningar	-180 045	-132 930
Årets avskrivningar	-47 115	-47 115
Utgående ackumulerade avskrivningar	-227 160	-180 045
Utgående redovisat värde	8 412	55 527

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
	0	0
Kabel-TV/bredband	62 204	61 338
Ekonomisk förvaltning	36 716	37 181
Fastighetsskötsel/ Lokalvård	12 380	12 192
Amortering	0	23 500
Bevakningskostnader	11 100	10 230
Lokalvård	0	6 398
Bostadsrätterna	7 930	8 810
Fågelskyddsavtal	10 550	10 416
Nyckeladministration	11 500	3 067
	152 380	173 132

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2025-12-31
Handelsbanken	2,70	2026-03-30	1 719 496
Handelsbanken	2,65	2026-03-30	5 359 500
Totalt			7 078 996
Kortfristig del av långfristig skuld			7 078 996

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 77 180 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 6 693 096kr.

Lån som har "Datum för villkorsändring" under kommande räkenskapsår behandlas enligt ÅRL som kortfristiga. Se not 1.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	0	62 712
El	15 727	16 590
Fjärrvärme	136 509	132 660
Upplupna arvoden inkl. sociala avgifter	64 151	151 165
Upplupen kostnad revision	5 000	4 769
Renhållning	16 197	15 969
Påminnelseavgifter	1 800	0
	239 384	383 865

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	13 510 300	13 510 300
	13 510 300	13 510 300

Årsredovisningen beslutades 2026-03-16

Karlstad

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per G Andersson
Ordförande

Nicola Lockwood
Ledamot

Göran Andersson
Ledamot

Kent Norman
Ledamot

Mats Öhman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 19 mars 2026



Årsredovisning Viken.pdf

(150196 byte)
SHA-512: cc0f4aba55a48eab535a8fde5b6ac06829497
3103a410214b652a7f90bb54c6adeeb71103fc25e4e4af
c31faebdfafebf878943e283e7c2459738a2056ea888f

Underskrifter

2026-03-18 23:02:54 (CET)



Göran Lars-Eric Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-17 11:47:54 (CET)



Kent Norman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-17 11:37:59 (CET)



Mats Öhman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-17 18:00:28 (CET)



Nicola Lockwood

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-17 23:56:46 (CET)



Per Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-19 06:56:04 (CET)



Stefan Mott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Underteckandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

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:

82d1e5e1c92d27365e3dba34defb16e21db84f3e3705246b1e76363a8a517ec74e54f019e34dfecf52839a66f369deb14f19ad65b09c56abcfaa0f03ac56503

6



Om detta kvitto

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Viken

Org.nr 773200-3558

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Viken 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 revisions sed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad

Min revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av digital signering.

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 19 mars 2026



BRF Viken Revisionsberättelse 2025-01-01-
2025-12-31.pdf

(141008 byte)
SHA-512: 985be430308981fb8965ce9b1c110300c169a
1dc36c4b970ca5bba218980de782c7e6bd0567ecf6b1a4
6b39fb27b7b3f131dd8440a3d97a39d8c8c8f82233b2f

Underskrifter

2026-03-19 06:58:39 (CET)



Stefan Mott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

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:
080837b1704bb7f9a98fb46c9965b6ec51a99e92718c1c34efe1cbda98343e61705cf898b3d0526a9312b812d78953b4adb08c245dfb934d5ca768b61d8e7
ac



Om detta kvitto

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