



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vikingen 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-11-13 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vikingen 1	2009	Sundbyberg
Vikingen 2	2009	Sundbyberg

Marken innehåller med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009.

Värdeåret är 1985.

Föreningen har 23 hyreslägenheter och 197 bostadsrätter om totalt 16 316 kvm och 5 lokaler om 469 kvm. Byggnadernas totalyta är 19 339 kvm.

Styrelsens sammansättning

Leonardo Caballero Pelayo	Ordförande
Agneta Rönnemark	Styrelseledamot
Christopher Scheer	Styrelseledamot
Malgorzata Eriksson	Styrelseledamot
Milad Kanoo	Styrelseledamot

Valberedning

Matilde Solander Jaen
Muhaba Jemal

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen (två i förening)

Revisorer

Lars Halvard Målquist Revisor Ackurat

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2028.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|-------------------|--|
| 2023 | ● Installerat ladduttag i varmgaraget på alla platser |
| 2023 -2024 | ● Renovering av Förskolans lokal |
| 2023-2024 | ● Utbyte av laddstationer i varmgarage, ny leverantör |
| 2024 | ● OVK Ventilation och stamspolning
Belysning gårdarna
Jobb i undercentraler, bytt ventiler |
| 2025 | ● Renovering och försäljning av två hyresrätter
Byte till ledlampor i bl a tvättstugor
Renovering av golv i köket på 21.ans träfflokal |

Planerade underhåll

- | | |
|-------------|--|
| 2026 | ● Byte av avloppsrör i en del källare
Byte av styrkort i aptussystemet
Renovering efter vattenskada i förskolans lokaler
Elarbete i källare
Renovering av vattenskador i hyresrätter |
|-------------|--|

Avtal med leverantörer

Aptus	Great Security
El	Göteborg Energi
Elnät	Vattenfall
Fjärrvärme	Norrenergi
Gårds- och trädgårdstjänster	Solens trädgård
Hisservice	St Eriks Hiss
Städning	Svensk Förvaltningsservice

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Vikingens Samfällighet , med en andel på 28.57%.

Samfälligheten förvaltar snöröjning och sandning, entréhissen, sopsugen, viss belysning utanför gårdarna mm.

Övrig verksamhetsinformation

Inför tecknande av ny fastighetsförsäkring i mars 2025 togs det kollektiva bostadsrättstillägget bort.

Information och insamling av svar från alla medlemmar om att dem skulle teckna eget bostadsrättstillägg om dem saknade sådant. (Detta skedde löpande under höst 2024 t o m februari 2025). Detta ledde till en sänkning av årspremien med ca 200 000 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

För 2025 höjdes avgifterna med 5 %

Avtalen för garageplatserna i varmgaraget gicks igenom vilket inbringade några uteblivna betalningar från en tid tillbaka.

Vi fick in pengar för den ena såld hyresrätt och för den andra sålda hyresrätten kommer pengarna in i februari 2026. Vi har under året haft en del pengar placerade på ett fasträntekonto som gett ränta.

Förändringar i avtal

Avtalet med SBC har omförhandlats till ett mer förmånligt avtal för föreningen.

Vi tog in flera offerter från olika förvaltare i detta arbete.

Övriga uppgifter

Våra avtal går vi igenom löpande och ser över möjligheter att omförhandla dessa, alternativt byta leverantörer för att förbättra tjänsterna och för att förhandla priserna.

Lokalen på 11.an var uthyrd en del av året till en boende i föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 266 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 16. Det har under året skett 14 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	13 533 383	12 766 587	11 956 383	11 286 137
Resultat efter fin. poster	-1 559 821	-3 452 554	-4 179 688	-2 786 093
Soliditet (%)	68	68	68	-
Yttre fond	3 528 568	3 277 073	2 678 246	2 414 749
Taxeringsvärde	281 626 000	322 060 000	347 195 000	347 195 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	688	653	630	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,9	72,7	75,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 646	5 699	5 728	5 291
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 243	4 265	4 286	4 464
Sparande / kvm totalyta, kr	120	-1	-62	35
Elkostnad / kvm totalyta, kr	38	35	29	26
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	112	110	106	96
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	65	59	51	43
Energikostnad / kvm totalyta, kr	215	204	185	166
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,67	3,64	2,67	-
Räntekänslighet (%)	8,21	8,72	9,09	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Vi har arbetat mycket med att minska föreningens förlust och vi kommer att fortsätta det arbetet framåt.

Orsak till att förlusten uppstått ligger flera år tillbaka i tid och beror till viss del på att avgifterna då hade legat oförändrade i flera år.

Sen tre år tillbaka i tid har vi successivt krympt underskottet, trots stor renovering av förskolan under 2024 och 2025.

Även åldersrelaterade skador i fastigheten har tagits omhand vilket inkluderar några vattenskadorna som uppkommit.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	181 701 930	-	792 784	182 494 714
Upplåtelseavgifter	21 640 604	-	1 787 716	23 428 320
Fond, yttre underhåll	3 277 073	-472 957	724 452	3 528 568
Balanserat resultat	-23 056 777	-2 979 597	-724 452	-26 760 825
Årets resultat	-3 452 554	3 452 554	-1 559 821	-1 559 821
Eget kapital	180 110 277	0	1 020 679	181 130 955

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-26 036 373
Årets resultat	-1 559 821
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-724 452
Totalt	-28 320 647

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	853 184
Balanseras i ny räkning	-27 467 463

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 533 385	12 766 587
Övriga rörelseintäkter	3	-4 125	247 618
Summa rörelseintäkter		13 529 260	13 014 205
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 371 343	-8 105 698
Övriga externa kostnader	9	-1 131 003	-929 828
Personalkostnader	10	-389 694	-1 359 289
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 028 656	-2 996 004
Summa rörelsekostnader		-12 920 696	-13 390 819
RÖRELSERESULTAT		608 564	-376 614
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		52 628	19 485
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 221 013	-3 095 424
Summa finansiella poster		-2 168 386	-3 075 939
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 559 821	-3 452 554
ÅRETS RESULTAT		-1 559 821	-3 452 554

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	248 105 132	251 133 788
Summa materiella anläggningstillgångar		248 105 132	251 133 788
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 945	2 945
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 945	2 945
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		248 108 077	251 136 733
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		144 191	143 873
Övriga fordringar	15	3 512 869	2 797 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	256 590	204 973
Summa kortfristiga fordringar		3 913 650	3 146 043
Kassa och bank			
Kassa och bank		13 583 980	11 280 530
Summa kassa och bank		13 583 980	11 280 530
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		17 497 630	14 426 574
SUMMA TILLGÅNGAR		265 605 707	265 563 307

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		205 923 034	203 342 534
Fond för yttre underhåll		3 528 568	3 277 073
Summa bundet eget kapital		209 451 602	206 619 607
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-26 760 825	-23 056 777
Årets resultat		-1 559 821	-3 452 554
Summa fritt eget kapital		-28 320 647	-26 509 330
SUMMA EGET KAPITAL		181 130 955	180 110 277
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	82 057 354	82 475 354
Leverantörsskulder		312 223	635 537
Skatteskulder		23 751	33 377
Övriga kortfristiga skulder		346 816	713 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 734 608	1 595 129
Summa kortfristiga skulder		84 474 752	85 453 030
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		265 605 707	265 563 307

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	608 564	-376 614
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 028 656	2 996 004
	3 637 220	2 619 390
Erhållen ränta	52 628	19 485
Erlagd ränta	-2 264 084	-3 132 744
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 425 764	-493 870
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-98 337	8 659
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-517 207	-212 963
Kassaflöde från den löpande verksamheten	810 219	-698 174
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-316 620
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-316 620
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 580 500	0
Upptagna lån	0	182 194
Amortering av lån	-418 000	-600 194
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 162 500	-418 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 972 719	-1 432 794
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	14 034 099	15 466 893
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	17 006 818	14 034 099

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vikingen 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	9 685 685	9 178 298
Samfällighetsavgift, ej moms	0	174 628
Hysesintäkter bostäder	2 268 569	2 165 449
Hysesintäkter lokaler	755 152	705 261
Hysesintäkter lokaler, moms	77 000	7 000
Hysesintäkter garage	219 553	107 160
Hysesintäkter förråd	25 200	25 200
Hysesintäkter förråd, moms	31 185	0
Deb. fastighetsskatt	44 412	13 008
Intäkter kabel-TV	143 304	142 464
Bredband	208 854	164 580
Elintäkter laddstolpe moms	964	1 375
Gemensamhetslokal	1 400	600
Övriga intäkter	0	400
Nycklar/lås vidarefakturerings	7 200	8 650
Övernattnings-/gästlägenhet	11 400	7 400
Dröjsmålsränta	52	0
Pantsättningsavgift	18 168	30 129
Överlåtelseavgift	20 506	31 406
Administrativ avgift, moms	490	0
Administrativ avgift	7 448	3 577
Andrahandsuthyrning	6 836	0
Öres- och kronutjämnings	7	2
Summa	13 533 385	12 766 587

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	-4 125	11 118
Försäkringsersättning	0	236 500
Summa	-4 125	247 618

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	13 180	106 737
Fastighetsskötsel gård enl avtal	131 251	154 991
Larm och bevakning	14 632	29 466
Städning enligt avtal	240 532	220 146
Städning utöver avtal	27 426	0
Besiktningar	0	3 908
Hissbesiktning	21 760	25 044
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	162 500
Gårdkostnader	18 381	32 225
Serviceavtal	40 145	13 021
Mattvätt/Hyrmattor	30 313	110 870
Fordon	7 819	0
Förbrukningsmaterial	5 106	21 596
Summa	550 544	880 503

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	42 336	78 486
Hyreslägenheter	0	13 123
Bostadsrättslägenheter	0	16 745
Tvättstuga	23 295	48 561
Trapphus/port/entr	3 225	0
Sophantering/återvinning	0	41 788
Dörrar och lås/porttele	78 245	30 088
VVS	178 769	212 617
Värmeanläggning/undercentral	0	18 800
Ventilation	153 906	155 226
Elinstallationer	15 827	8 638
Hissar	120 288	229 773
Tak	77 550	0
Fönster	6 528	0
Balkonger/altaner	9 568	2 004
Mark/gård/utemiljö	11 220	0
Vattenskada	95 591	54 182
Skador/klotter/skadegörelse	14 172	27 500
Summa	830 519	937 530

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	739 500	85 927
Installationer	0	27 980
Hyseslägenheter	0	125 000
VVS	0	210 600
Ventilation	0	23 450
Hiss	74 105	0
Tak	39 579	0
Summa	853 184	472 957

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	738 940	670 000
Uppvärmning	2 170 549	2 133 801
Vatten	1 249 000	1 149 346
Sophämtning/renhållning	116 602	183 798
Summa	4 275 091	4 136 944

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	391 510	489 778
Kabel-TV	76 460	76 475
Bredband	251 264	217 777
Samfällighetsavgifter	716 856	485 884
Fastighetsskatt	427 264	409 200
Korr. fastighetsskatt	-1 350	-1 350
Summa	1 862 004	1 677 763

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	43 382	19 118
Inkassokostnader	5 652	9 027
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	10
Revisionsarvoden extern revisor	30 875	42 491
Styrelseomkostnader	3 634	2 272
Föreningskostnader	488	2 529
Förvaltningsarvode enl avtal	606 687	582 116
Överlåtelsekostnad	28 812	46 138
Pantsättningskostnad	26 754	47 084
Övriga förvaltningsarvoden	37 344	20 531
Administration	212 919	124 204
Konsultkostnader	122 452	26 924
Föreningsavgifter	12 005	7 383
Summa	1 131 003	929 828

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	304 186	304 185
Lön	0	770 891
Arbetsgivaravgifter	85 508	284 213
Summa	389 694	1 359 289

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 198 822	3 008 240
Dröjsmålsränta	219	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	21 972	87 184
Summa	2 221 013	3 095 424

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	284 127 613	283 474 617
Årets inköp	0	652 996
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	284 127 613	284 127 613
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-32 993 825	-29 997 821
Årets avskrivning	-3 028 656	-2 996 004
Utgående ackumulerad avskrivning	-36 022 481	-32 993 825
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	248 105 132	251 133 788
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>57 544 670</i>	<i>57 544 670</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	179 840 000	204 060 000
Taxeringsvärde mark	101 786 000	118 000 000
Summa	281 626 000	322 060 000

NOT 13, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	336 376
Omfört till Byggnad	0	-336 376
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	2 945	2 945
Summa	2 945	2 945

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	49 150	3 953
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	1 205	0
Övriga kortfristiga fordringar	39 676	39 676
Transaktionskonto	2 366 411	1 684 426
Borgo räntekonto	1 056 428	1 069 142
Summa	3 512 869	2 797 198

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	124 678	31 601
Förutbet försäkr premier	87 532	128 899
Förutbet kabel-TV	19 122	19 115
Förutbet bredband	25 258	25 358
Summa	256 590	204 973

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-12-01	2,39 %	14 119 000	14 328 000
Handelsbanken	2026-12-01	2,39 %	17 119 000	17 328 000
Handelsbanken	2026-12-01	2,39 %	10 167 248	10 167 248
Handelsbanken	2026-12-01	2,42 %	30 057 352	30 057 352
Handelsbanken	2026-12-30	2,40 %	6 754 864	6 754 864
Handelsbanken	2026-01-30	2,59 %	3 839 890	3 839 890
Summa			82 057 354	82 475 354
Varav kortfristig del			82 057 354	82 475 354

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 79 967 354 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	45 442	1 174
Uppl kostn el	68 426	70 339
Uppl kostnad Värme	271 634	276 270
Uppl kostn räntor	152 868	195 939
Förutbet hyror/avgifter	1 196 238	1 051 407
Summa	1 734 608	1 595 129

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	143 250 000	143 250 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

En större vattenskada har inträffat i lokalen som hyrs av förskolan. Det kommer att innebära mycket arbete och kostnader för återställning, där föreningen kommer att stå för en del kostnader och vårt försäkringsbolag för en del kostnader efter avdragen självrisk. Det har även uppstått vattenskador i tre av våra hyresrätter vilket kommer att behöva tas omhand av föreningen. En förstudie ska göras kring våra stammar för att få kontroll på om det krävs någon åtgärd i närtid eller på sikt.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-08.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sundbyberg

Leonardo Caballero Pelayo
Ordförande

Agneta Rönnemark
Styrelseledamot

Christopher Scheer
Styrelseledamot

Malgorzata Eriksson
Styrelseledamot

Milad Kanoo
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ackurat
Lars Halvard Målquist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 11:47

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.05.2026 19:23

DOCUMENT ID:

Hk-omVGJfg

ENVELOPE ID:

H1ejXNf1fe-Hk-omVGJfg

DOCUMENT NAME:

Brf Vikingen 2, 769616-6995 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

21 pages

SHA-512:

95a8945562e945af97f06697cb059b91cdad7179e39fa1
3fc32d5b017ff2997a9876e0951855fced1dec11e2e76e
5ab530d0834ed24a408310a74c5503d414d

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MALGORZATA ERIKSSON margareta.eriksson51@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 19:28 13.05.2026 19:24	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.194.17
2. MILAD KANOO chriskanoo@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 19:45 13.05.2026 19:44	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.131.3
3. AGNETA GUNILLA RÖNN EMARK agneta.ronnemark@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 20:21 13.05.2026 20:18	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.35.156
4. Christopher Richard Sche er reya82@hotmail.se	 Signed Authenticated	15.05.2026 17:36 13.05.2026 19:38	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.237.136
5. RAUL LEONARDO CABAL LERO PELAYO leo@xystus.se	 Signed Authenticated	17.05.2026 15:06 17.05.2026 15:06	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.237.160
6. LARS HALVARD MÅLQUIS T info@brfrevisor.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 11:47 18.05.2026 11:46	eID Low	Swedish BankID IP: 2.68.187.76

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed