

# Årsredovisning 2025

Brf Viken 1

769601-8832



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Viken 1

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

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 5         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 6         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 7         |
| Resultatdisposition                                | s. 7         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 8</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 9</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 11</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 12</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 19</b> |

# 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 Solna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-01-23 och nuvarande stadgar registrerades 2022-07-13 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 |
|----------------------|---------|--------|
| Befästningskullen 7  |         | Solna  |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2004.

Föreningen har 129 bostadsrätter om totalt 11 525 kvm. Byggnadernas totalyta är 13 325 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Stefan Svéd               | Ordförande      |
| Annika Glas               | Styrelseledamot |
| Åsa Agerbring             | Styrelseledamot |
| Dan Larsson               | Styrelseledamot |
| Lennart Dufva             | Styrelseledamot |
| Peter Nordberg            | Styrelseledamot |
| Ulrika Erkenborn Rugumayo | Styrelseledamot |
| Andreas Knutsson          | Suppleant       |
| Carin Westphal            | Suppleant       |
| Jens Eriksson             | Suppleant       |

## Valberedning

Olimi Rugumayo  
Bengt Johansson (sammankallande)

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter i förening

## Revisorer

|                |                      |             |
|----------------|----------------------|-------------|
| Erika Forsgren | Auktoriserad revisor | Revideco AB |
|----------------|----------------------|-------------|

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2018-2019** ● Byte av hissar
- 2025** ● Byte av elmätare i lägenheter

## Planerade underhåll

- 2027** ● Byte termostatventiler och injustering av värmesystem
- 2030** ● Byte frånluftsfläkt bostäder

## Avtal med leverantörer

|                                           |                                     |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning                     | Nabo Fastighetsförvaltning AB       |
| Fastighetsförvaltning                     | Ingdals Städ & Fastighetsservice AB |
| Inpasseringssystem dörrar                 | Dafo Security AB                    |
| Internet                                  | Bahnhof AB                          |
| Städning gemensamma utrymmen              | Arena Partner AB                    |
| Trädgårdsskötsel, snöröjning och sandning | Crafttech Sverige AB                |

## Övrig verksamhetsinformation

Systematisk brandskyddskontroll har genomförts i fastighetens gemensamma utrymmen.

Årliga lagstadgade besiktningar av bland annat lekplatsen och hissarna har utförts av behöriga företag.

Fastigheten har energideklarerats och tack vare solcellerna och andra energibesparande åtgärder de senaste åren har fastighetens energiklassning förbättrats från klass D till klass C.

I den 2024 uppkomna tvisten med installatören av solcellsanläggningen har förlikning ingåtts. För mer information se avsnittet Ekonomi nedan.

Radonmätningen som påbörjades 2024 avslutades och vid alla mätpunkter låg gränsvärdet långt under gränsvärdet.

Samtliga elmätare i lägenheterna har bytts ut då de nått sin tekniska livslängd med risk för felaktiga mätvärden och därmed fel i utdebiteringen av elkostnad till lägenhetsinnehavarna.

Nya torktumlare i tvättstugorna har installerats.

Pergolan (grillplatsen) har förbättrats med vindskyddande väggar och allt virke har bytts ut.

Ett nytt träd har planterats i hörnet vid port 67 och belysningen i armaturerna på innergården har bytts ut.

Linoleummattorna i trapphusen har polerats och behandlats för att öka livslängden.

I samband med det omfattande strömavbrottet den 6 november skadades elektroniken i tre av hissarna. Reparationskostnaden uppgick till 66 745 kronor men efter skadeanmälan till Vattenfall beviljades föreningen 53 396 kronor i ersättning.

Vår- och höststädningsdagar har organiserats. På höststädningsdagen planterade närvarande barn ett stort antal vårlökar.

Städdagarna avslutades med korvgrillning och trevligt umgänge. I samband med höststädningen fanns en container för grovavfall på plats.

Årets julgranständning ägde rum den 23 november med servering av glögg och pepparkakor.

För mer information om föreningen hänvisas till [www.brfviken1.se](http://www.brfviken1.se)

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningens räntekostnader har under året uppgått till 1,76 miljoner kronor, vilket är 0,36 miljoner lägre än föregående år. Under 2026 beräknas föreningens räntekostnader öka något på grund av att ett lån på 12 miljoner som var bundet till mycket låg ränta (0,58%) förfallit under 2025.

Vid årets slut hade föreningen lån på 78,97 miljoner kronor till en genomsnittlig ränta på 2,21% (fg år 2,61%). Under året har lån på 2,27 miljoner bundits om på 3 månader till 2,55% ränta och 22,7 miljoner till, för närvarande, 2,22% ränta (rörlig STIBOR 3 månader, 1 år). 2 miljoner har amorterats under året.

Under året har förlikning i domstol ingåtts i den sedan 2024 pågående tvisten med installatören av solcellsanläggningen. Styrelsen, i samråd med juridiskt ombud, bedömde att förlikning var det bästa alternativet för föreningen trots att det innebar att föreningen inte fick ersättning för samtliga begärda kostnader. Domslutet innebar att installatören skulle betala 150 000 till föreningen enligt en avbetalningsplan på ett år. Då installatören inte följde avbetalningsplanen lämnade föreningen ärendet till Kronofogdemyndigheten för indrivning. I februari 2026 har kvarvarande fordran på 75 000 kronor erhållits via Kronofogdemyndigheten och tvisteärendet är därmed helt avslutat.

Årets resultat belastas av 170 559 kronor i juridiska kostnader avseende tvisten men föreningen har även fått försäkringsersättning på 193 207 kronor för juridiska kostnader under 2024 och 2025, som bokförts som övrig intäkt.

Sammanfattningsvis har föreningen, efter försäkrings- och förlikningsersättning, belastats med ca 397 000 kronor i extra kostnader på grund av den felaktiga installationen. Av dessa har 234 000 kronor aktiverats som tillgång och skrivs av under 20 år och resterade belopp påverkade i huvudsak 2024 års resultat.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna med 4,00% från 2026-01-01.

### Förändringar i avtal

Ny leverantör av snöröjning och halkbekämpning från 1 november 2025 är Crafttech Sverige AB.

Avtal avseende årlig besiktning av laddboxar för elbilsladdning har ingåtts med NEWEL Energy Systems AB.

### Övriga uppgifter

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 206 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 10 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2025        | 2024        | 2023        | 2022        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 9 600 357   | 9 491 739   | 8 921 806   | 8 436 972   |
| Resultat efter fin. poster                         | -413 146    | -1 155 061  | -691 808    | -781 829    |
| Soliditet (%)                                      | 73          | 73          | 73          | -           |
| Yttre fond                                         | 7 004 252   | 4 789 310   | 2 556 735   | 627 465     |
| Taxeringsvärde                                     | 363 867 000 | 374 600 000 | 374 600 000 | 374 600 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 718         | 721         | 662         | 614         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 85,9        | 87,5        | 85,1        | 83,9        |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 6 852       | 7 026       | 7 112       | 7 286       |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 5 926       | 6 077       | 6 152       | 6 302       |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 197         | 144         | 175         | 190         |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 52          | 51          | 64          | 80          |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 93          | 94          | 93          | 83          |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 25          | 18          | 11          | 9           |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 170         | 163         | 168         | 172         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,21        | 2,61        | 2,03        | 1,07        |
| Räntekänslighet (%)                                | 9,54        | 9,75        | 10,75       | 11,86       |

**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 el och vatten (totalt 917 246 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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

Summa av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet och föreningen har ett positivt sparande på 197 kronor per kvm totalyta. Detta är något över behöver behovet på 194 kronor enligt underhållsplanen som sträcker sig fram till 2071. Över tid är styrelsens mål att sparandet ska ligga på minst den nivå som underhållsplanen indikerar. Snittet för de senaste 10 åren är 208 kronor per kvadratmeter totalyta. Några direkta åtgärder med anledning av det negativa resultatet är, enligt styrelsens bedömning, inte nödvändiga.



## Förändringar i eget kapital

|                       | 2024-12-31         | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31         |
|-----------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser              | 207 450 000        | -                                            | -                               | 207 450 000        |
| Upplåtelseavgifter    | 23 050 000         | -                                            | -                               | 23 050 000         |
| Fond, yttre underhåll | 4 789 310          | -                                            | 2 214 942                       | 7 004 252          |
| Balanserat resultat   | -11 585 404        | -1 155 062                                   | -2 214 942                      | -14 955 408        |
| Årets resultat        | -1 155 062         | 1 155 062                                    | -413 146                        | -413 146           |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>222 548 844</b> | <b>0</b>                                     | <b>-413 146</b>                 | <b>222 135 698</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -14 955 408        |
| Årets resultat      | -413 146           |
| <b>Totalt</b>       | <b>-15 368 554</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 2 554 000          |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -493 991           |
| Balanseras i ny räkning              | -17 428 563        |
|                                      | <b>-15 368 554</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 9 600 357         | 9 491 739         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 246 599           | 408               |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>9 846 956</b>  | <b>9 492 147</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -5 011 722        | -5 046 414        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -529 837          | -543 574          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -223 926          | -215 376          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -2 740 967        | -2 735 292        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-8 506 452</b> | <b>-8 540 656</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>1 340 503</b>  | <b>951 491</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 7 978             | 17 082            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -1 761 628        | -2 123 634        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-1 753 650</b> | <b>-2 106 552</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-413 147</b>   | <b>-1 155 061</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-413 147</b>   | <b>-1 155 061</b> |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT    | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |             |             |
| Byggnad och mark                             | 12, 18 | 299 279 681 | 301 734 916 |
| Maskiner och inventarier                     | 13     | 164 951     | 216 683     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 299 444 631 | 301 951 598 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 299 444 631 | 301 951 598 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |        |             |             |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 66 036      | 32 986      |
| Övriga fordringar                            | 14     | 111 061     | 528 009     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15     | 404 659     | 457 101     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 581 756     | 1 018 096   |
| Kassa och bank                               |        |             |             |
| Kassa och bank                               |        | 2 761 401   | 2 144 777   |
| Summa kassa och bank                         |        | 2 761 401   | 2 144 777   |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 3 343 156   | 3 162 873   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 302 787 788 | 305 114 472 |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 230 500 000        | 230 500 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 7 004 252          | 4 789 310          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>237 504 252</b> | <b>235 289 310</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -14 955 408        | -11 585 404        |
| Årets resultat                               |        | -413 146           | -1 155 062         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-15 368 554</b> | <b>-12 740 466</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>222 135 698</b> | <b>222 548 844</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 10 000 000         | 41 000 000         |
| Övriga långfristiga skulder                  |        | 12 800             | 13 200             |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>10 012 800</b>  | <b>41 013 200</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 68 970 175         | 39 970 175         |
| Leverantörsskulder                           |        | 274 976            | 207 025            |
| Skatteskulder                                |        | 7 913              | 22 418             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 13 939             | 28 938             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 1 372 287          | 1 323 871          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>70 639 290</b>  | <b>41 552 427</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>302 787 788</b> | <b>305 114 471</b> |

# Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2025              | 2024             |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>1 340 503</b>  | <b>951 491</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 2 740 967         | 2 735 292        |
|                                                                                 | <b>4 081 470</b>  | <b>3 686 783</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 7 978             | 17 081           |
| Erlagd ränta                                                                    | -1 821 811        | -2 196 498       |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>2 267 637</b>  | <b>1 507 366</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 96 340            | -215 491         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 147 046           | -546 253         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>2 511 023</b>  | <b>745 622</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                  |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 106 000           | 0                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>106 000</b>    | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                  |
| Amortering av lån                                                               | -2 000 000        | -1 000 000       |
| Depositioner                                                                    | -400              | 1 200            |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-2 000 400</b> | <b>-998 800</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>616 623</b>    | <b>-253 178</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>2 144 777</b>  | <b>2 397 955</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>2 761 401</b>  | <b>2 144 777</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Viken 1 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.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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                  | 0,94 - 0,97 % |
| Fastighetsförbättringar  | 5,00 %        |
| Maskiner och inventarier | 12,50 %       |

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### 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.

### 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    | 7 360 116        | 7 360 116        |
| Hysesintäkter, p-platser | 1 200 062        | 1 193 581        |
| Övriga intäkter          | 190 335          | 168 569          |
| Vatten                   | 252 505          | 232 162          |
| El                       | 597 339          | 537 311          |
| <b>Summa</b>             | <b>9 600 357</b> | <b>9 491 739</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2025           | 2024       |
|-------------------------|----------------|------------|
| Öres- och kronutjämning | -4             | -3         |
| Övriga rörelseintäkter  | 53 396         | 411        |
| Försäkringsersättning   | 193 207        | 0          |
| <b>Summa</b>            | <b>246 599</b> | <b>408</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 127 227        | 125 169        |
| Besiktning och service | 74 015         | 128 395        |
| Städning               | 252 316        | 243 383        |
| Trädgårdsarbete        | 198 664        | 208 110        |
| Snöskottning           | 79 743         | 86 963         |
| Övrigt                 | 2 000          | 2 875          |
| Fastighetsskl          | 8 787          | 12 255         |
| <b>Summa</b>           | <b>742 751</b> | <b>807 151</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                               | 2025           | 2024           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer                  | 11 479         | 11 034         |
| Bostäder                      | 0              | 10 850         |
| Tvättstuga                    | 34 059         | 3 961          |
| Trapphus/port/entr            | 10 124         | 33 718         |
| Soprum/miljöanläggning        | 281            | 7 215          |
| Dörrar och lås/porttele       | 15 808         | 18 375         |
| Övernattn./gästlägenhet       | 0              | 7 500          |
| Övriga gemensamma utrymmen    | 0              | 7 694          |
| VA                            | 4 281          | 84 634         |
| Värme                         | 550            | 24 683         |
| Ventilation                   | 0              | 20 000         |
| El                            | 68 297         | 16 554         |
| Hissar                        | 177 583        | 97 359         |
| Tak                           | 22 313         | 9 228          |
| Fasader                       | 0              | 47 688         |
| Fönster                       | 0              | 6 000          |
| Gård/markytor                 | 10 019         | 94 575         |
| Garage och p-platser          | 19 265         | 28 002         |
| Försäkringsärende/vattenskada | 0              | 91 770         |
| <b>Summa</b>                  | <b>374 060</b> | <b>620 841</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2025           | 2024           |
|----------------------|----------------|----------------|
| Tvättstuga           | 113 481        | 0              |
| Trapphus/port/entré  | 52 205         | 53 059         |
| El                   | 328 306        | 0              |
| Staket/grind/terrass | 0              | 285 999        |
| <b>Summa</b>         | <b>493 991</b> | <b>339 058</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025             | 2024             |
|--------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 690 637          | 675 583          |
| Uppvärmning  | 1 243 171        | 1 254 833        |
| Vatten       | 336 173          | 239 395          |
| Sophämtning  | 452 741          | 445 957          |
| <b>Summa</b> | <b>2 722 723</b> | <b>2 615 768</b> |



## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                            | 2025           | 2024           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar     | 94 001         | 88 466         |
| Bredband                   | 746            | 0              |
| Bredband/Kabeltv           | 312 384        | 308 860        |
| Arvode teknisk förvaltning | 8 787          | 12 255         |
| Fastighetsskatt            | 271 066        | 266 270        |
| <b>Summa</b>               | <b>686 984</b> | <b>675 851</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Programvaror                 | 4 651          | 1 806          |
| Förbrukningsmaterial         | 4 256          | 8 059          |
| Övriga förvaltningskostnader | 121 007        | 101 357        |
| Juridiska kostnader          | 170 559        | 157 175        |
| Revisionsarvoden             | 69 699         | 52 576         |
| Ekonomisk förvaltning        | 150 928        | 143 976        |
| Konsultkostnader             | 8 738          | 78 625         |
| <b>Summa</b>                 | <b>529 837</b> | <b>543 574</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                   | 2025           | 2024           |
|-------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden   | 180 498        | 171 900        |
| Övriga arvoden    | 1 998          | 1 998          |
| Förändring arvode | 0              | -12 533        |
| Sociala avgifter  | 41 430         | 54 011         |
| <b>Summa</b>      | <b>223 926</b> | <b>215 376</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2025             | 2024             |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 761 035        | 2 123 609        |
| Övriga räntekostnader                               | 593              | 25               |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 761 628</b> | <b>2 123 634</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 339 171 156        | 339 171 156        |
| Årets inköp                                   | 234 000            | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>339 405 156</b> | <b>339 171 156</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -37 436 240        | -34 752 680        |
| Årets avskrivning                             | -2 689 235         | -2 683 560         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-40 125 475</b> | <b>-37 436 240</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>299 279 681</b> | <b>301 734 916</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>68 000 000</i>  | <i>68 000 000</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 251 867 000        | 245 600 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 112 000 000        | 129 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>363 867 000</b> | <b>374 600 000</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                               | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                  |                  |
| Ingående                                      | 1 120 194        | 1 120 194        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>1 120 194</b> | <b>1 120 194</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                  |                  |
| Ingående                                      | -903 511         | -851 779         |
| Årets avskrivning                             | -51 732          | -51 732          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-955 243</b>  | <b>-903 511</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>164 951</b>   | <b>216 683</b>   |

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                     | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|---------------------|----------------|----------------|
| Pågående projekt    | 0              | 340 000        |
| Skattekonto         | 37 564         | 48 009         |
| Övriga fordringar   | 75 000         | 0              |
| Vidarefakturerering | -1 503         | 140 000        |
| <b>Summa</b>        | <b>111 061</b> | <b>528 009</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 182 533        | 132 707        |
| Försäkringspremier                                  | 31 837         | 30 321         |
| Bredband                                            | 746            | 0              |
| Förvaltning                                         | 43 495         | 39 695         |
| Övr förutb kostn uppl int                           | 146 048        | 254 378        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>404 659</b> | <b>457 101</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-12-31 | SKULD<br>2025-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2026-12-30               | 2,22 %                  | 12 000 000          | 12 000 000          |
| Stadshypotek          | 2026-12-30               | 2,87 %                  | 18 000 000          | 18 000 000          |
| Stadshypotek          | 2027-12-30               | 2,96 %                  | 10 000 000          | 10 000 000          |
| Stadshypotek          | 2026-03-30               | 2,49 %                  | 2 270 175           | 2 270 175           |
| Stadshypotek          | 2026-01-30               | 2,34 %                  | 8 000 000           | 8 000 000           |
| Stadshypotek          | 2026-12-30               | 2,24 %                  | 10 700 000          | 10 700 000          |
| Stadshypotek          | 2025-02-04               | 3,64 %                  |                     | 2 000 000           |
| Stadshypotek          | 2026-10-30               | 1,04 %                  | 13 000 000          | 13 000 000          |
| Stadshypotek          | 2026-01-05               | 2,26 %                  | 5 000 000           | 5 000 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>78 970 175</b>   | <b>80 970 175</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 68 970 175          | 39 970 175          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 78 970 175 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 197 558          | 164 840          |
| EI                                                  | 88 195           | 90 952           |
| Uppvärmning                                         | 165 565          | 170 166          |
| Utgiftsräntor                                       | 67 136           | 127 319          |
| Beräknade uppl. sociala avifter                     | 54 011           | 54 011           |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 749 822          | 683 583          |
| Beräknat revisionsarvode                            | 50 000           | 33 000           |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 372 287</b> | <b>1 323 871</b> |

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
|----------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckning | 107 000 000 | 107 000 000 |

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-20.

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

Solna

---

Stefan Svéd  
Ordförande

---

Annika Glas  
Styrelseledamot

---

Åsa Agerbring  
Styrelseledamot

---

Dan Larsson  
Styrelseledamot

---

Lennart Dufva  
Styrelseledamot

---

Peter Nordberg  
Styrelseledamot

---

Ulrika Erkenborn Rugumayo  
Styrelseledamot

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

---

Revideco AB  
Erika Forsgren  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

25.05.2026 11:41

**SENT BY OWNER:**

Lalitta Kombarova · 22.05.2026 14:44

**DOCUMENT ID:**

HklgpyApyzg

**ENVELOPE ID:**

rJgayC6JGL-HklgpyApyzg

**DOCUMENT NAME:**

portal.nabo.se\_shared\_rapporter\_arsredovisningPopup.  
php\_clientId=8571&annualDate=2025-12-31.pdf  
21 pages

**SHA-512:**

73bf2bdf543995effcc6e4f56ad2234353de4c34d285c9d  
7fda8e0c56e3bb453ae1d9bc15b84330b305eff8299b6e  
ba46df31c96797a89a222d00b462781ea15

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. Peter Nordberg<br>peter nordberg70@hotmail.se               |  Signed<br>Authenticated   | 22.05.2026 14:53<br>22.05.2026 14:52 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 158.174.190.168 |
| 2. ÅSA AGERBRING<br>asa@agekom.se                              |  Signed<br>Authenticated   | 22.05.2026 14:55<br>22.05.2026 14:54 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.233.126.244  |
| 3. Dan Wilhelm Larsson<br>dlarsson2000@yahoo.com               |  Signed<br>Authenticated   | 22.05.2026 15:13<br>22.05.2026 15:12 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 95.203.59.227   |
| 4. ROLF LENNART DUFVA<br>lennart.dufva@gmail.com               |  Signed<br>Authenticated   | 22.05.2026 16:50<br>22.05.2026 15:31 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 178.29.69.118   |
| 5. Ulrika I K Erkenborn Rugumayo<br>ulrikaerugumayo@gmail.com  |  Signed<br>Authenticated   | 22.05.2026 18:05<br>22.05.2026 18:05 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.87.175   |
| 6. ANNIKA GLAS<br>annikaglas30@gmail.com                       |  Signed<br>Authenticated | 22.05.2026 19:54<br>22.05.2026 19:54 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.233.175.122  |
| 7. Stefan Svéd<br>stefansved50@gmail.com                       |  Signed<br>Authenticated | 25.05.2026 11:29<br>23.05.2026 12:10 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 158.174.190.238 |
| 8. Elisabet Hanna Erika Forsgren<br>erika.forsgren@revideco.se |  Signed<br>Authenticated | 25.05.2026 11:41<br>25.05.2026 11:38 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 185.88.112.68   |

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

## 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



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Viken 1

Org.nr 769601-8832

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Viken 1 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Viken 1s 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 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 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 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 tvekl 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 Viken 1 för år 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 Bostadsrättsföreningen Viken 1 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.

### 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

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.

Skellefteå den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revideco AB

**Erika Forsgren**

Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

25.05.2026 11:39

**SENT BY OWNER:**

Lalitta Kombarova · 22.05.2026 14:46

**DOCUMENT ID:**

rJxmgRayMg

**ENVELOPE ID:**

Bkk7l0aJmI-rJxmgRayMg

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Viken 1 2025-12-31.pdf

2 pages

**SHA-512:**

1f4d4425a57933ac8174b710b162d8ccdd9b4b6593b29d7433ef5c1f393fe9fe590bb381384e587a19c940c42af26c1c13d999702136ac4644396de57d95feb9

## Activity log

| RECIPIENT                  | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|----------------------------|---------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. Erika Forsgren          | Signed        | 25.05.2026 11:39 | Email  | IP: 185.88.112.68 |
| erika.forsgren@revideco.se | Authenticated | 24.05.2026 22:22 | Low    | IP: 185.88.112.68 |

\* 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

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

 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