

# Årsredovisning

Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Vikingen nr 2  
Org nr: 785500–2122

2025-01-01 – 2025-12-31



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Vikingen  
nr 2 får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Sandviken Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen nuvarande stadgar registrerades 2024-08-14.

Årets resultat är + 262 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 359 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet + 621 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

I samband med att föreningen gått över från det redovisningsmässiga regelverket K2 till K3 görs en omklassificering av fastigheten där byggnaden delas upp i olika komponenter. Vid själva övergången från K2 till K3 måste det kvarvarande bokförda värdet i fastigheten viktas och fördelas på komponenterna utifrån en schabloniserad andel. Istället för att skriva av hela fastigheten i sin helhet på en längre period skrivs nu varje enskild komponent av efter en mer verklig (kortare) livslängd. Detta gör således att avskrivningarna i normalfallet blir högre. Mer information finns under avsnittet underhållsplan.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Terapin 8 i Sandviken Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1949. Fastighetens adress är Vikingavägen 15, 17, 17A, 19, 21, 21A, 23, 25 och 25A i Sandviken.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam, Riksbyggen försäkring. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	32
3 rum och kök	4
Summa	36

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
P-platser	32

Total tomtarea 6 007 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 1 988 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 15 679 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 14 533 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävleborg-Dalarna. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 29 tkr och planerat underhåll för 131 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

## Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen omfattar normalt inte några tillkommande nybyggnationer (investeringar).

Föreningen använder regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan.

Underhållet/utbytet av komponenterna kostnadsförs inte direkt utan redovisas som återinvesteringar och skrivs av under dess nyttjandeperiod. Avsättning till underhållsfonden sker därför i enlighet med underhållsplanen endast till den del som berör planerat underhåll, PU.

Föreningens underhållsplan uppdaterades i september 2025 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 838 tkr/år. Av detta är 588 tkr att betrakta som återinvesteringar i komponenter och 250 tkr är PU (planerat underhåll) Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldö är 110 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Byte av entrédörr	2016
Balkonger	2017-2018
Nytt låssystem	2021
Stampolning	2021
Div. plåtarbeten källarnedgångar	2021
Ny belysning vid källaringång och förråd	2023
Byte av kulvert	2023
Div. plåt och takarbeten	2023
Ny gräsmatta	2023
Byta av utebelysning / parkstolpar	2024

**Årets utförda underhåll (i tkr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Byte ställdon	12
Installation motorvärmare	119



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lena Sten	Ordförande	2026
Tommy Andersson	Ledamot	2026
Inga Bergkvist	Ledamot	2027
Daniel Forsblom	Ledamot	2027
Lena Karlsson	Ledamot	2026
Maria Stenström	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Daniel Isetoft	Suppleant	2026
Ulla Lundin	Suppleant	2026

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jörgen Toivanen	Förtroendevald revisor	2026
Tomas Elfving	Förtroendevald revisor	2026

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året övergått från det redovisningsmässiga regelverket K2 till K3. För mer information om innebörden i detta se avsnittet ”underhållsplan”. Utöver det så har det under räkenskapsåret inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 37 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1:a januari 2025 då avgifterna höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 420	2 320	2 202	2 089	2 061
Resultat efter finansiella poster	262	772	133	253	-126
Soliditet %	35	32	24	22	18
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	97	97	98	97	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 180	1 135	1 086	1 025	1 014
Energikostnad kr/kvm	313	304	306	277	284
Sparande kr/kvm	378	479	393	417	429
Skuldsättning kr/kvm	2 817	3 018	3 246	3 460	3 839
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 817	3 018	3 246	3 460	3 839
Räntekänslighet %	2,4	2,7	3,0	3,4	3,8

### Förklaring till nyckeltal

**Nettoomsättning:** Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

**Soliditet:** Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:** Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

**Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:** Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

**Energikostnad kr/kvm:** Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning/vattenförbrukning ingår inte.

**Sparande:** Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm:** Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:** Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:** Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	42 555	3 516 810	-1 357 921	772 105
Disposition enl. årsstämmobeslut			772 105	-772 105
Reservering underhållsfond		110 000	-110 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-131 415	131 415	
Årets resultat				262 010
Vid årets slut	42 555	3 495 395	-564 401	262 010

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-585 816
Årets resultat	262 010
Årets fondreservering enligt stadgarna	-110 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	131 415
<b>Summa</b>	<b>-302 391</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr - 302 391**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 419 520	2 320 487
<b>Summa</b>		<b>2 419 520</b>	<b>2 320 487</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 136 047	-981 826
Övriga externa kostnader	Not 4	-498 017	-243 445
Personalkostnader	Not 5	-19 966	-12 504
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-358 870	-100 186
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 012 900</b>	<b>-1 337 961</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>406 620</b>	<b>982 526</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	11 379	1 404
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-155 989	-211 825
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-144 610</b>	<b>-210 421</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>262 010</b>	<b>772 105</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>262 010</b>	<b>772 105</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<strong>TILLGÅNGAR</strong>			
<strong>Anläggningstillgångar</strong>			
<strong>Materiella anläggningstillgångar</strong>			
Byggnader och mark	Not 9	7 602 584	7 961 454
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
<strong>Summa materiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>7 602 584</strong>	<strong>7 961 454</strong>
<strong>Finansiella anläggningstillgångar</strong>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	18 000	18 000
<strong>Summa finansiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>18 000</strong>	<strong>18 000</strong>
<strong>Summa anläggningstillgångar</strong>		<strong>7 620 584</strong>	<strong>7 979 454</strong>
<strong>Omsättningstillgångar</strong>			
<strong>Kortfristiga fordringar</strong>			
Övriga fordringar	Not 12	4 698	4 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	140 615	143 157
<strong>Summa kortfristiga fordringar</strong>		<strong>145 313</strong>	<strong>147 257</strong>
<strong>Kassa och bank</strong>			
Kassa och bank	Not 14	1 561 903	1 242 551
<strong>Summa kassa och bank</strong>		<strong>1 561 903</strong>	<strong>1 242 551</strong>
<strong>Summa omsättningstillgångar</strong>		<strong>1 707 216</strong>	<strong>1 389 808</strong>
<strong>Summa tillgångar</strong>		<strong>9 327 800</strong>	<strong>9 369 262</strong>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	42 555	42 555	
Fond för yttre underhåll	3 495 395	3 516 810	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>3 537 950</strong>	<strong>3 559 365</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-564 401	-1 357 921	
Årets resultat	262 010	772 105	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-302 391</strong>	<strong>-585 816</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>3 235 559</strong>	<strong>2 973 549</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 995 713	4 284 000
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>4 995 713</strong>	<strong>4 284 000</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	603 661	1 715 008
Leverantörsskulder	Not 16	81 813	110 276
Skatteskulder	Not 17	3 081	8 250
Övriga skulder	Not 18	110 432	14 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	297 540	263 678
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>1 096 527</strong>	<strong>2 111 713</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>9 327 800</strong>	<strong>9 369 262</strong>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	406 620	982 526
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	358 870	100 186
	<b>765 490</b>	<b>1 082 712</b>
Erhållen ränta	-27	1 404
Erlagd ränta	-146 637	-223 568
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>618 826</b>	<b>860 548</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	13 350	-47 490
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	86 810	-10 576
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>718 986</b>	<b>802 482</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-399 634	-454 382
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-399 634</b>	<b>-454 382</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	319 352	348 100
Likvida medel vid årets början	1 242 551	894 451
Likvida medel vid årets slut	1 561 903	1 242 551
Kassa och Bank BR	1 561 903	1 242 551



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Det här är första året föreningen redovisar enligt regelverket K3, tidigare har regelverket K2 tillämpats. Jämförelsetalen för 2024 har inte räknats om vilket påverkar jämförbarheten mellan åren.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	20-120

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 323 440	2 255 808
Hyror, p-platser	57 600	55 950
Hyror, övriga	8 450	8 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 800	-2 250
Kabel-tv-avgifter	21 600	0
Övriga ersättningar	13 230	2 579
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 419 520</b>	<b>2 320 487</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-131 415	-80 288
Reparationer	-28 879	-10 078
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-47 037	-43 599
Försäkringspremier	-33 262	-32 805
Kabel- och digital-TV	-74 402	-47 448
Återbäring från Riksbyggen	700	300
Serviceavtal	-4 830	0
Snö- och halkbekämpning	-22 484	-25 953
Förbrukningsinventarier	-55 482	-12 642
Fordons- och maskinkostnader	-932	-508
Vatten	-179 808	-155 032
Fastighetsel	-70 016	-66 509
Uppvärmning	-372 387	-383 754
Sophantering och återvinning	-59 520	-59 397
Förvaltningsarvode drift	-56 294	-64 113
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 136 047</b>	<b>-981 826</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-261 940	-207 715
IT-kostnader	0	-999
Övriga förvaltningskostnader	-3 138	-21 500
Kreditupplysningar	0	-150
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 090	-2 579
Kontorsmateriel	-5 345	-4 273
Medlems- och föreningsavgifter	-2 700	-2 700
Konsultarvoden (Energiprojekt)	-142 130	0
Bankkostnader	-4 365	-3 530
Övriga externa kostnader (Energiprojekt)	-65 310	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-498 017</b>	<b>-243 445</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	0	1 405
Styrelsearvoden	-15 379	-15 080
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 200	-2 200
Sociala kostnader	-3 387	3 372
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-19 966</b>	<b>-12 504</b>

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-358 870	-100 186
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-358 870</b>	<b>-100 186</b>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	11 406	1 404
Övriga ränteintäkter	-27	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>11 379</b>	<b>1 404</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-155 868	-211 788
Övriga räntekostnader	-121	-37
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-155 989</b>	<b>-211 825</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	12 022 366	12 022 366
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>12 022 366</b>	<b>12 022 366</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-4 060 912	-3 960 726
	<b>-4 060 912</b>	<b>-3 960 726</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-358 870	-100 186
-----------------------------	----------	----------

<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-4 419 782</b>	<b>-4 060 912</b>
--	-------------------	-------------------

<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>7 602 584</b>	<b>7 961 454</b>
---	------------------	------------------

**Varav**

Byggnader	7 602 584	7 961 454
-----------	-----------	-----------

**Taxeringsvärden**

Bostäder	15 679 000	14 533 000
----------	------------	------------

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>15 679 000</b>	<b>14 533 000</b>
------------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>12 200 000</i>	<i>11 800 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>3 479 000</i>	<i>2 733 000</i>
-------------------	------------------	------------------

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	333 320	333 320
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>333 320</b>	<b>333 320</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-333 320	-333 320
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	18 000	18 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>18 000</b>	<b>18 000</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 698	4 100
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>4 698</b>	<b>4 100</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	11 406	0
Förutbetalda försäkringspremier	35 450	67 504
Förutbetalt förvaltningsarvode	66 391	63 791
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 953	11 862
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 415	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>140 615</b>	<b>143 157</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	753 612	753 513
Transaktionskonto	808 291	489 038
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 561 903</b>	<b>1 242 551</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	5 599 374	5 999 008
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-1 563 008
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-603 661	-152 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>4 995 713</b>	<b>4 284 000</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,00%	2028-09-25	1 563 008,00	247 634,00	1 315 374,00
SWEDBANK	2,95%	2029-10-25	4 436 000,00	152 000,00	4 284 000,00
<b>Summa</b>			<b>5 999 008,00</b>	<b>399 634,00</b>	<b>5 599 374,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 603 661 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 16 Leverantörsskulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	178 783	110 276
Ej reskontraförda leverantörsskulder	-96 970	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>81 813</b>	<b>110 276</b>

**Not 17 Skatteskulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	3 081	8 250
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>3 081</b>	<b>8 250</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	96 970	0
Medlemmarnas reparationsfonder	13 462	14 501
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>110 432</b>	<b>14 501</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	32 214	22 862
Upplupna elkostnader	6 636	9 012
Upplupna vattenavgifter	16 429	13 029
Upplupna värmekostnader	40 018	45 120
Upplupna kostnader för renhållning	410	72
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 988	2 338
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	198 846	171 245
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>297 540</b>	<b>263 678</b>

<b>Not 20 Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	9 209 890	9 209 890

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-04

Årsredovisningen undertecknas digitalt

---

Lena Sten

---

Tommy Andersson

---

Inga Bergkvist

---

Lena Karlsson

---

Daniel Forsblom

---

Maria Stenström

Revisionsberättelsen har lämnats enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

---

Jörgen Toivonen  
Förtroendevald revisor

---

Tomas Elfving  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557572064338

## Dokument

### Årsredovisning Brf Vikingen 2025

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2026-03-09 11:26:31 CET (+0100) av Sara

Gröning (SG)

Färdigställt 2026-03-18 11:45:17 CET (+0100)

## Initierare

### Sara Gröning (SG)

Riksbyggen

sara.groning@riksbyggen.se

## Signerare

### Lena Sten (LS)

lena\_steen\_@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA STEN"

Signerade 2026-03-09 12:03:13 CET (+0100)

### Inga Bergqvist (IB)

inga.bergqvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGA MARGARETA BERGKVIST"

Signerade 2026-03-10 10:35:42 CET (+0100)

### Daniel Forsblom (DF)

danneforsblom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL FORSBLOM"

Signerade 2026-03-10 18:02:11 CET (+0100)

### Tommy Andersson (TA)

tommy25a@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMY ANDERSSON"

Signerade 2026-03-09 11:34:54 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557572064338

Lena Karlsson (LK)  
lena2000@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA  
LENA KARLSSON"  
Signerade 2026-03-09 16:03:35 CET (+0100)

Maria Stenström (MS)  
maria.stenstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Maria Lovisa Stenström"  
Signerade 2026-03-09 11:44:13 CET (+0100)

Jörgen Toivonen (JT)  
bluefox@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Klas  
Jörgen Toivonen"  
Signerade 2026-03-11 08:39:24 CET (+0100)

Tomas Elfving (TE)  
tomas.17a@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TOMAS ELFVING"  
Signerade 2026-03-18 11:45:17 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

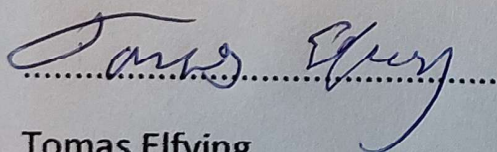
Undertecknade, utsedda att granska BRF Vikingen nr2, Sandviken.  
Räkenskaper och förvaltning, får efter verkställd granskning avgiva  
följande revisionsberättelse för verksamhetsåret 2025

För fullgörande av vårt uppdrag har vi granskat inkomst och  
utgiftsverifikat samt konstaterat att dessa stämmer med note-  
ringar i bokföringen och har därvid icke funnit anledning till  
anmärkning, därjämte har övriga förhållanden som kunnat  
påverka föreningens ekonomi varit föremål för granskning.

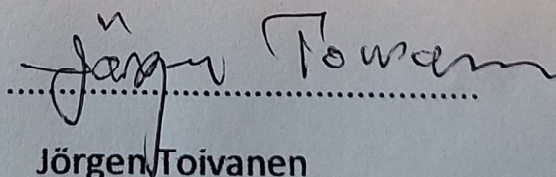
Då övrigt intet förekommit, som ger anledning till anmärkning  
får vi föreslå:

Att balans samt resultaträkningarna godkännes  
samt, att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Sandviken .....260309.....

  
.....

Tomas Elfving

  
.....

Jörgen Toivanen

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# RB BRF Vikingen nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Vikingen nr 2 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

