Årsredovisning för

Brf Vikingen

716000-1041

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

Penneo dokumentnyckel: 9JD6J-GO0MK-OI7C5-Y4W9Z-OGVMN-LSO6Z

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vikingen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Föreningen har sitt säte i Vallentuna kommun.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Vallentuna Prästgård 1:87, är belägen i Vallentuna kommun. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 105 lägenheter och 9 hyreslokaler samt 2 förråd. Dessutom finns 12 garage och 39 parkeringsplatser. Finns även 18 stycken P -tillstånd på Centralvägen 2-6.

Lägenhetsfördelning:
29 st 1 rum och kök
56 st 2 rum och kök
3 st 2,5 rum och kök
13 st 3 rum och kök
3 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök Total bostadsyta: 5.346 m2, total lokalyta; 1.120 m²

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomst skattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har ingen del i någon samfällighet. Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt i tiden och uppdateras löpande. I årsavgiften ingår värme, vatten samt el i gemensamma utrymmen. Hushållsel betalar bostadsrättsinnehavaren själv.
Fastigheten är fullvärde försäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 14 (11) st överlåtelser ägt rum.
Föreningen hade vid årets slut 122 (127) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har handhafts av Norrorts Boservice AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Mats Lindberg Fastighetsförvaltning AB.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma den 11 juni 2025 bestått av:

Madeleine Gyllenhammar	Ledamot, ordförande
Tormod Engström	Ledamot, sekreterare
Eva Britt Skarin	Ledamot
Charlotte Englund	Ledamot
Agneta Rainsson	Ledamot
Per Lindfors	Suppleant
Anna Edlund	Suppleant
Rebecka Jenssen	Suppleant, avgått p g a flytt

Valberedning

Clas Dvärling	Sammankallande
Helena Solberg	
Pontus Dahlberg	

Revisorer

Tomas Randér	Retora Revision och Rådgivning AB

Styrelsen har under året haft 10 (10) protokollförda sammanträden.

Penneo dokumentnyckel: 9JD6J-GO0MK-OI7C5-Y4W9Z-OGVMN-LSO6Z

Verksamhet under året som gått

Styrelsemöten: Styrelsen har under verksamhetsåret haft regelbundna möten.

Årsstämman: Hölls 11 juni 2025 på gården och avslutades med gemensam grillning.

Medlemmar: Styrelsen godkänner nya medlemmar och utför namnbyte då nya medlemmar flyttar/flyttar in i både port, dörr, porttelefon och parkeringar. Styrelsen skickar även välkomst /informationsbrev till nya medlemmar. Medlemsregistret uppdateras kontinuerligt. Information till alla medlemmar sätts upp i samtliga portar och eller i varje brevlåda. Det har anordnats två grillkvällar där alla medlemmar blivit inbjudna.

Andrahandsuthyrningar: Ett flertal förfrågningar har behandlats.

Föreningens mail: Läses och besvaras varje dag. Ansvaret roterar bland ledamöter.

Stadgar: Föreningen har nya stadgar. Har haft 2 stycken extra stämmor.

Bankärenden: Omförhandlingar av både nya och gamla lån har utförts.

Lokaler: Edgeegali frisör flyttar in efter Hårakuten i april-25. Elen har uppdaterats i lokalen och det har installerat ett FTX-aggregat för en godkänd ventilation . Det har även installerats Fiber**.**
Under hösten har Sveab hyrt lokalen på Centralvägen 2 då kommunen har upprustat Centralvägen.
Ett avtal med Allians Trafikskola har upprättats med inflytt den 15.1-26 i lokalen på Centralvägen 2.

Renoveringsarbete: Eldstäder har tätats och renoverats i samtliga rökkanalerna.

Skötsel: Styrelsen har under året ombesörjt följande skötsel av fastigheten och grönytor:

Sotning och brandinspektion: genomgång av hela fastigheten var 3:e månad.
Skyddsrumsinspektion gjordes i början på året.

Soprum: Anpassat för sopsortering enligt lag.

Gården: Förbättringar för att skapa trivsel på gården såsom bl.a blommor.

Rensning: Vind/källarutrymme

Planerade arbeten 2026

Byte av belysning i källare, soprum och allmänna utrymmen till energisparande LED-lampor.
Garagerensning.
Bevaka föreningens lån.

Föreningens ekonomi

Förändring av redovisningsprincip för anläggningstillgångar

Som följd av anpassning till kommande krav för redovisning i bostadsrättsföreningar är årsredovisningen för 2024 upprättad enligt K3-regler (tidigare K2). För föreningens del innebär det att anläggningstillgångar från och med 2024 är indelade i s k komponenter som skrivs av med olika procentsatser efter beräknad nyttjandetid för varje komponent för sig. Tidigare har avskrivning skett enligt en förenklad metod. Sammantaget innebär nämnda förändringar att posten Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar i resultaträkningen för 2024 uppgår till 1 609 439 kr (f å 411 406) kr. Jämförelseåren har inte ändrats. Se vidare i not 1 och 5.

Resultat och finansiering

Årets resultat uppgår till -1 520 311 kr (f å -1 644 379) kr. Årets negativa resultat beror på avskrivningarna, resultat före avskrivningar är positivt. Förlusten påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera framtida åtaganden. Se kassaflödesanalysen för mer info.

Penneo dokumentnyckel: 9JD6J-GO0MK-OI7C5-Y4W9Z-OGVMN-LSO6Z

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonder sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Fastighetsskatt och inkomstskatt
Fastigheten har åsatts värdeår 1954. Fastighetsskatten för bostadsdelen beräknas med 1 724 kr per lägenhet och år, den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %.

Ekonomisk översikt	**2025-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Soliditet (%)	3,2	5,2	8	11,3
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	938	918	819	793
Hyresintäkt/kvm lokalyta (kr)	1 026	1 014	990	917
Lån/kvm bostadsyta (kr)	10 384	12 565	11 452	7 749
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	12 560	10 389	9 469	6 407
Räntekänslighet (%)	13	14	14	10
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	356	319	285	292
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	14	18	64	207
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	77,2	77,2	77,1	78,2
Genomsnittlig låneränta (%)	3,21	3,64	2,40	1,14
Nettoomsättning (kr)	6 478 950	6 343 084	5 682 191	5 421 346
Resultat efter finansiella poster (kr)	-1 520 311	-1 644 380	1 585	491 335

Yta bostäder 5.346 kvm, lokaler 1.120 kvm, totalt 6.466 kvm

Definitioner nyckeltal

Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	Årsavgift genom bostadsyta
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Soliditet (%)	Eget kapital genom totala tillgångar
Räntekänslighet (%)	Lån genom årsavgift
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	Årsavgiften genom totala intäkter
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Lån/kvm bostadsyta (kr)	Lån genom bostadsyta
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+ årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	**Upplåtelse avgifter**	**Fond yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Utgående resultat**
Belopp vid årets ingång	405 849	2 754 000	2 694 929	-432 966	-1 644 380
Disposition av föregående års resultat			179 607	-1 823 987	1 644 380
Årets resultat					-1 520 311
Belopp vid årets utgång	**405 849**	**2 754 000**	**2 874 536**	**-2 256 953**	**-1 520 311**

Penneo dokumentnyckel: 9JD6J-GO0MK-OI7C5-Y4W9Z-OGVMN-LSO6Z

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat	
balanserat resultat	-2 256 953
årets resultat	-1 520 311
	-3 777 264
Styrelsen föreslår att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	2 052 000
i ny räkning överföres	-5 829 264
	-3 777 264

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Intäkter			
Nettoomsättning	*2*	6 478 950	6 343 084
Övriga intäkter		15 190	11 046
Summa intäkter		**6 494 140**	**6 354 130**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	*3*	-3 855 192	-3 491 717
Övriga externa kostnader		-265 411	-355 487
Personalkostnader	*4*	-143 824	-140 384
Avskrivningar		-1 609 439	-1 609 439
Summa rörelsens kostnader		**-5 873 866**	**-5 597 027**
Rörelseresultat		**620 274**	**757 103**
Finansiella poster			
Ränteintäkter		11 939	41 774
Räntekostnader		-2 152 524	-2 443 257
Summa resultat från finansiella poster		**-2 140 585**	**-2 401 483**
ÅRETS RESULTAT		**-1 520 311**	**-1 644 380**

Penneo dokumentnyckel: 9JD6J-GO0MK-OI7C5-Y4W9Z-OGVMN-LSO6Z

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	*5*		
Byggnader		67 939 542	69 548 981
Mark		950 000	950 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**68 889 542**	**70 498 981**
Summa anläggningstillgångar		**68 889 542**	**70 498 981**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		8 256	8 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*6*	405 828	459 114
Summa kortfristiga fordringar		**414 084**	**467 284**
Kassa och bank			
Bank		1 450 410	1 596 417
Summa kassa och bank		**1 450 410**	**1 596 417**
Summa omsättningstillgångar		**1 864 494**	**2 063 701**
SUMMA TILLGÅNGAR		**70 754 036**	**72 562 682**

Penneo dokumentnyckel: 9JD6J-GO0MK-OI7C5-Y4W9Z-OGVMN-LSO6Z

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		405 849	405 849
Upplåtelseavgifter		2 754 000	2 754 000
Föreningens fond för yttre underhåll		2 874 536	2 694 929
Summa bundet eget kapital		**6 034 385**	**5 854 778**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 256 953	-432 966
Årets resultat		-1 520 311	-1 644 380
Summa fritt eget kapital		**-3 777 264**	**-2 077 346**
Summa eget kapital		**2 257 121**	**3 777 432**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*7*	50 925 000	7 000 000
Summa långfristiga skulder		**50 925 000**	**7 000 000**
Kortfristiga skulder			
Kort del av lång skuld	*7*	16 220 000	60 175 000
Leverantörsskulder		348 024	493 417
Skatteskulder		32 720	44 377
Hyresgaranti depositioner		102 200	109 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*8*	868 971	963 131
Summa kortfristiga skulder		**17 571 915**	**61 785 250**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**70 754 036**	**72 562 682**

Penneo dokumentnyckel: 9JD6J-GO0MK-OI7C5-Y4W9Z-OGVMN-LSO6Z

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	**2025-01-01-2025-12-31**	**2024-01-01-2024-12-31**
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	620 274	757 103
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 609 439	1 609 439
Erhållen ränta	11 939	41 774
Betald ränta	-2 152 524	-2 443 257
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**89 128**	**-34 941**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	53 200	14 635
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-258 335	160 111
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-116 007**	**139 805**
Investeringsverksamheten		
Pågående arbeten	-	-6 569 862
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	**-6 569 862**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	6 000 000
Amortering av låneskulder	-30 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-30 000**	**5 950 000**
Årets kassaflöde	**-146 007**	**-480 057**
Likvida medel vid årets början	**1 596 418**	**2 076 475**
Likvida medel vid årets slut	**1 450 411**	**1 596 418**

Penneo dokumentnyckel: 9JD6J-GO0MK-OI7C5-Y4W9Z-OGVMN-LSO6Z

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt 2023:1 kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Som följd av anpassning till kommande krav för redovisning i bostadsrättsföreningar är föregående årsredovisning avseende år 2024 upprättad enligt K3-regler (tidigare K2).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avksrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

	Livslängd	**Återstående år**
Stomme	50 år	0 år
VA-stammar	50 år	38 år
Tak	50 år	48 år
Fönster	50 år	48 år
Fasad	50 år	48 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025-12-31	**2024-12-31**
Årsavgifter bostäder	4 759 224	4 652 582
Hyresintäkter lokaler	1 149 015	1 135 619
Hyresintäkter garage	102 259	101 413
Hyresintäkter p-plats	152 338	137 887
El	252 959	254 853
Avgift för andrahandsuthyrning	63 155	60 730
	6 478 950	**6 343 084**

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel/städning entreprenad	409 680	302 334
Snöröjning/sandning	16 885	27 490
Underhåll enligt plan	-	150 977
Löpande reparationer	622 416	323 175
El	603 379	459 927
Uppvärmning	1 177 326	1 172 355
Vatten	519 462	432 674
Sophämtning	172 297	170 517
Kabel TV	-	132 351
Fastighetsförsäkring	94 307	91 726
Fastighetsskatt	236 940	227 390
Övriga kostnader fastighet	2 500	801
	3 855 192	**3 491 717**

Penneo dokumentnyckel: 9JD6J-GO0MK-OI7C5-Y4W9Z-OGVMN-LSO6Z

Not 4 Personalkostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvode	117 600	114 600
Valberedningen	2 000	2 000
Sociala kostnader	24 224	23 784
	143 824	**140 384**

Not 5 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde	75 697 986	41 793 660
Nyanskaffningar	-	33 904 326
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**75 697 986**	**75 697 986**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ingående avskrivningar	-6 149 005	-4 539 566
Årets avskrivningar	-1 609 439	-1 609 439
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-7 758 444**	**-6 149 005**
Anskaffningsvärde mark	950 000	950 000
Bokfört värde byggnader och mark	**68 889 542**	**70 498 981**
Taxeringsvärde byggnader	*63 000 000*	*60 000 000*
Taxeringsvärde mark	*25 392 000*	*30 624 000*
	88 392 000	***90 624 000***

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	95 857	94 307
Ekonomisk förvaltning	37 405	37 065
Handelsbanken bet i januari	140 313	193 430
Bostadsrätterna	7 380	8 200
Fordan el medelmmar och hyresgäster	102 200	103 167
Övriga förutbetalda kostnader	22 673	22 945
	405 828	**459 114**

Penneo dokumentnyckel: 9JD6J-GO0MK-OI7C5-Y4W9Z-OGVMN-LSO6Z

Not 7 Långfristiga skulder

	Villkor	Ränta	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken	2028-12-30	2,99 %	9 525 000	9 525 000
Handelsbanken	2026-01-30	2,89 %	9 100 000	9 100 000
Handelsbanken	2027-04-30	2,75 %	9 670 000	9 700 000
Handelsbanken	2026-06-30	3,49 %	7 000 000	7 000 000
Handelsbanken	2027-01-30	2,91 %	6 000 000	6 000 000
Handelsbanken	2028-01-30	2,99 %	7 350 000	7 350 000
Handelsbanken	2028-01-30	2,99 %	2 500 000	2 500 000
Handelsbanken	2028-12-01	3,01 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2027-12-01	2,79 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2027-01-30	2,91 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2027-12-01	2,82 %	3 000 000	3 000 000
			67 145 000	**67 175 000**
Kortfristig skuld			-16 220 000	-60 175 000
			50 925 000	**7 000 000**

Lån som förfaller 2026 klassas som kortfristig skuld

Fastighetsinteckningar	67 175 000	67 175 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Övriga interimsskulder	21 980	24 525
Upplupna utgiftsräntor	111 113	183 396
Förskottsbetald årsavgift	518 194	541 301
El och värme	193 684	189 909
Revisionsarvode	24 000	24 000
	868 971	**963 131**

Årsredovisningen är daterad den 27 mars 2026.

Vallentuna dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Madeleine Gyllenhammar Ordförande	Tormod Engström Ledamot	Eva Britt Skarin Ledamot
Charlotte Englund Ledamot	Agneta Rainsson Ledamot	

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

Tomas Randér
Auktoriserad revisor, FAR

Penneo dokumentnyckel: 9JD6J-GO0MK-OI7C5-Y4W9Z-OGVMN-LSO6Z

RETORA
REVISION & RÅDGIVNING

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Vikingen
Org.nr 716000-1041

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vikingen för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

Penneo dokumentnyckel: 9JD6J-GO0MK-OI7C5-Y4W9Z-OGVMN-LSO6Z

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby enligt digital signatur

Tomas Randér
Auktoriserad revisor, FAR

Penneo dokumentnyckel: 9JD6J-GO0MK-OI7C5-Y4W9Z-OGVMN-LSO6Z

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

EVA-BRITT SKARIN
Styrelseledamot
På uppdrag av: Brf Vikingen
Serienummer: d6eae1f1717c36[…]06ea0a891365a
IP: 83.140.xxx.xxx
2026-03-31 09:15:32 UTC

Marietta Madeleine Gyllenhammar
Ordförande
På uppdrag av: Brf Vikingen
Serienummer: 4bd777cef80046[…]e65ed08278d5f
IP: 83.254.xxx.xxx
2026-03-31 09:18:50 UTC

Agneta Maria Rainsson
Styrelseledamot
På uppdrag av: Brf Vikingen
Serienummer: b257ca74af912a[…]1b2badf7cf326
IP: 83.254.xxx.xxx
2026-03-31 12:08:12 UTC

Tormod Mikael Engström
Styrelseledamot
På uppdrag av: Brf Vikingen
Serienummer: 0b4b752b6b834e[…]62927d3a85b5d
IP: 146.247.xxx.xxx
2026-03-31 14:16:02 UTC

Linnéa Charlotte Sofie Englund
Styrelseledamot
På uppdrag av: Brf Vikingen
Serienummer: 1c94b92f14b3d5[…]8003540d0963e
IP: 83.140.xxx.xxx
2026-03-31 20:05:59 UTC

TOMAS RANDÉR
Auktoriserad revisor
På uppdrag av: Brf Vikingen
Serienummer: ba588b9c216ccd[…]7f88afcc8de52
IP: 135.225.xxx.xxx
2026-04-01 06:08:39 UTC

Penneo dokumentnyckel: 9JD6J-GO0MK-OI7C5-Y4W9Z-OGVMN-LSO6Z

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.