

Årsredovisning 2025

Brf Vikingaleden

769612-0869



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vikingaleden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-07 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-09 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Sicklaön 143:2 Nacka	2007	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2007.

Föreningen har 91 bostadsrätter om totalt 6 666 kvm.

Föreningen innehar 49 garageplatser om 735 kvm, 23 parkeringsplatser och 31 förråd om 78 kvm. Byggnadens totalyta är 7 479 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karolin Henriksson	Ordförande
Annelie Norell	Styrelseledamot
Camilla Inger Malin Gunnarsson	Styrelseledamot
David Radeschnig	Styrelseledamot
Joakim Ove Ström	Styrelseledamot
Matilda Hult	Suppleant
Sofie Victoria Malmödin	Suppleant

Valberedning

Adam Goding
Christina Nylander
Louise Gustavii

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening Brf Vikingaleden 769612-0869

Revisorer

Lena Zozulyak Revisor Kungsbron Borevison

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2017 ● Stamspolning
- 2018 ● Ommålning trapphus port 8 & 10
- 2020 ● Byte av garageport
- 2021 ● Ommålning trapphus port 1-6
- 2022 ● Nytt träplank mot Ekuddsvägens parkering
- 2023 ● Radonmätning
- 2024 ● Stamspolning
- 2025 ● Byte av DUC (varmvattenväxklare), slamsugning dagvattenbrunnar, reparation av hissen i port 3.

Planerade underhåll

- 2026 ● Tvätt av samtliga tak. (ersätter målning av plåtdetaljer på tak).
OVK besiktning
Underhåll av hiss för förlängd livslängd (byte av komponenter mer kostnadseffektivt framtida underhåll). Port 8 och 10
- 2027 ● Byte av energicentral
Underhåll av 3 hissar
- 2028 ● Underhåll av 2 hissar

Avtal med leverantörer

Bredband 700-1000 Mbps till samtliga hushåll	Ownit Broadband AB
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Nabo Group AB
Fastighetsel	Fortum
Fastighetsförsäkring	Folksam/Söderberg & Partners (från juni 2023)
Filter för friskluftsintag	Folkfilter AB
Jouravtal samt årlig besiktning av hissar	Hissen Elektromekanisk Verkstad AB
Låneförmedlare	Svenska Bolån AB
Matthyra till trapphus	Söder om Söder Kontor och Fastighetsservice AB
Medlemskap i intresseorganisation som ger styrelsen rådgivning	Bostadsrätterna
Trädgårdsskötsel och snöröjning	PB Mark & Miljö AB
Trappstädning	Söder om Söder Kontor och Fastighetsservice AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Järla Sjö Samfällighetsförening, med en andel på 7.5%.

Samfälligheten förvaltar samfällighetens alla vägar, trottoarer, trappor, spillvatten- och dagvattenledningar, dagvattenbrunnar, pumpgröpar och pumpstationer, belysningsnät, fläktsystem samt skötseln av Dalénparken och Herrgårdsparken och områdets grönområden inklusive bad- och brygganläggningen. Samfällighetsföreningen ansvarar även för utomhus-/garageparkeringen i området, snöröjningen, källsorteringstationen vid infarten till området och förrådsuthyrning. Brf Vikingaledens andel i Järla Sjö Samfällighetsförening är totalt 7,5% fördelat på tre GA:n (Gemnesamhetsanläggningar).

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen genomförde i början av 2023 en radonmätning i fastigheterna. Förhöjda värden uppmättes i port 1, 3 och 4. Föreningen har sedan tidigare radonfläktar i just dessa portar men då fläktarna nu nått sin fulla livslängd ska de ersättas med nya och en ny mätning i berörda lägenheter genomfördes i början av 2024 samt en kompletterande godkänd mätning 2025 i vissa lägenheter.

Föreningen har skickade in ett yttrande till Nacka kommun gällande den planerade nybyggnationen på Fingerörtsvägen. Samtliga medlemmar har även uppmanats att skicka in egna yttranden. Under året har Nacka antagit detaljplanen och en grupp från styrelsen samt några medlemmar har i samarbete med Brf Sicklaöarna lagt ner ett mycket stort arbete gällande detaljer för att se vad som kan vi göra för att förhindra byggnation så nära vår fastighet. Vi begärt anstånd och lämnat in en överklagan gällande detaljplanen.

Föreningen har under året med vår trädgårdsfirma lagt fokus på vår gemensamma gårdsmijön i form av planteringar, beskärning av buskar och träd samt allmänt underhåll.

Två gemensamma städdagar har genomförts, en på våren och en på hösten. Föreningen har också fiskat kräftor samt haft en gemensam kräftskiva på gården där alla medlemmar var välkomna. Till första advent anordnades det årliga glöggminglet och tändning av julgranen. Årets mingel flyttades till en vardag vilket var mycket uppskattat och välbesökt.

I syfte att sprida information till medlemmar har föreningen en hemsida, www.brfvikingaleden.se, samt skickar regelbundet ut nyhetsbrev och informationsutskick till anmälda e-postmottagare.

Det finns även en Facebookgrupp för medlemmar i föreningen som ej administreras av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 5 % 2025-02-01. Höjningen motiveras framförallt av en ökning av de taxebundna kostnaderna, främst uppvärmning och vatten, de senaste åren samt eftersläpande höga räntor pga bundna lån.

Under 2025 har inga större planerade underhåll varit nödvändiga att utföra, däremot har föreningen haft ett flertal vattenrelaterade skador som belastar föreningens ekonomi negativt. I viss mån har skadorna täckts av försäkringen men en del har hamnat under självriskbeloppet. Det har även bedömts att det är bättre att behålla låg premienivå än att belasta försäkringen.

Föreningens långsiktiga skulder är fördelade på tre ungefär lika stora delar varav två lån omförhandlades under 2025. Styrelsen valde på rekommendation från föreningens låneförmedlare att binda båda lånen. Ränta 2,76% för det ena lånet som är bundet till och med november 2028 och ränta 2,58% för lånet som är bundet till juli 2027.

Under 2025 har föreningen amorterat sammanlagt 681 000 kr genom löpande amortering på samtliga lån.

Under stämman 2024 inhämtade styrelsen förnyat mandat gällande IMD-konvertering och solcellsanläggning med ett antal offerter som underlag. I juni 2024 tog styrelsen beslut om att acceptera offerten för IMD-konvertering från Home Solution AB och under 2025 har arbetet med att ta fram de bästa förutsättningarna för IMD-konverteringen fortsatt.

Arbetet med IMD konverteringen fortlöper även under 2026, där fokus ligger på att analysera förutsättningar, alternativ och konsekvenser för att säkerställa att föreningen får den mest hållbara och ändamålsenliga lösningen.

Förändringar i avtal

Föreningen har bytt ut en leverantör under året: Från och med 1 januari 2025 byttes teknisk och ekonomisk förvaltare från SBC till Nabo.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 132 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 135 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 299 533	6 016 509	5 738 489	5 729 913
Resultat efter fin. poster	-2 474 763	-1 384 947	-1 125 319	-101 174
Soliditet (%)	75	75	75	75
Yttre fond	5 614 987	5 290 301	4 494 460	4 334 648
Taxeringsvärde	221 381 000	222 479 000	222 479 000	222 479 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	844	805	768	768
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,9	88,9	88,5	89,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 268	6 370	6 479	6 588
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 587	5 561	5 656	6 584
Sparande / kvm totalyta, kr	48	52	92	268
Elkostnad / kvm totalyta, kr	19	13	18	28
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	114	102	94	102
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	80	72	56	53
Energikostnad / kvm totalyta, kr	213	187	168	183
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,87	3,86	2,79	1,13
Räntekänslighet (%)	7,43	7,87	8,43	8,58

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar årets resultat på -2 475 tkr i resultaträkningen för räkenskapsåret. Rensat från årets högre i samband med övergång till K3 avskrivningar som inte är likviditetspåverkande och årets planerade underhåll uppgår årets resultat till +356 tkr. Föreningen har haft flera vattenskador, vilket har medfört högre kostnader för reparationer samt ökade kostnader för projektledning och teknisk förvaltning i samband med åtgärderna.

För att möta ökade drift- och räntekostnader samt stärka föreningens långsiktiga sparande beslutade styrelsen att höja avgiften för förråden från och med 2026.

Styrelsen bedömer därmed att årets redovisade förlust är förklarlig utifrån ovanstående händelser och inte påverkar föreningens förmåga att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	99 990 000	-	-	99 990 000
Upplåtelseavgifter	30 510 000	-	-	30 510 000
Fond, yttre underhåll	5 290 301	-	-185 314	5 614 987
Balanserat resultat	-4 665 664	-1 384 947	185 314	-6 375 296
Årets resultat	-1 384 947	1 384 947	-2 474 763	-2 474 763
Eget kapital	129 739 691	0	-2 474 763	127 264 928

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 865 296
Årets resultat	-2 474 763
Totalt	-8 850 059

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	510 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-248 672
Balanseras i ny räkning	-9 111 387
	-8 850 059

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 299 533	6 016 509
Övriga rörelseintäkter	3	27 216	22 763
Summa rörelseintäkter		6 326 749	6 039 272
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 046 302	-3 522 855
Övriga externa kostnader	9	-241 529	-434 637
Personalkostnader	10	-300 951	-225 911
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 581 456	-1 599 876
Summa rörelsekostnader		-7 170 238	-5 783 279
RÖRELSERESULTAT		-843 489	255 993
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 283	12 929
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 632 557	-1 653 869
Summa finansiella poster		-1 631 274	-1 640 940
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 474 763	-1 384 947
ÅRETS RESULTAT		-2 474 763	-1 384 947

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	168 922 940	171 475 052
Maskiner och inventarier	13	156 785	186 129
Pågående projekt	14	37 493	46 866
Summa materiella anläggningstillgångar		169 117 218	171 708 047
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		169 117 218	171 708 047
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 326	0
Övriga fordringar	15	1 122 046	1 049 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	355 542	297 313
Summa kortfristiga fordringar		1 499 914	1 346 475
Kassa och bank			
Kassa och bank		28 921	27 959
Summa kassa och bank		28 921	27 959
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 528 835	1 374 434
SUMMA TILLGÅNGAR		170 646 053	173 082 481

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		130 500 000	130 500 000
Fond för yttre underhåll		5 614 987	5 290 301
Summa bundet eget kapital		136 114 987	135 790 301
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 375 296	-4 665 664
Årets resultat		-2 474 763	-1 384 947
Summa ansamlad förlust		-8 850 059	-6 050 610
SUMMA EGET KAPITAL		127 264 928	129 739 691
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	28 118 332	13 475 509
Summa långfristiga skulder		28 118 332	13 475 509
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	13 663 509	28 987 332
Leverantörsskulder		366 172	484 952
Skatteskulder		11 262	17 504
Övriga kortfristiga skulder		37 053	33 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 184 797	344 479
Summa kortfristiga skulder		15 262 793	29 867 281
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		170 646 053	173 082 481

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-843 489	255 993
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 581 456	1 599 876
	1 737 967	1 855 869
Erhållen ränta	1 283	12 929
Erlagd ränta	-1 467 753	-1 639 876
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	271 497	228 922
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-142 615	-358 445
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	551 531	131 906
Kassaflöde från den löpande verksamheten	680 414	2 383
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	9 373	-46 866
Kassaflöde från investeringsverksamheten	9 373	-46 866
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-681 000	-728 000
Depositioner	3 000	3 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-678 000	-724 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	11 787	-768 983
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	805 410	1 574 392
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	817 196	805 410

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vikingaleden är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,86 %
Yttertak	4,38 %
Fasader	4,38 %
Balkonger	4,38 %
Fönster	2,19 %
Stamledningar VA	2,92 %
Stamledningar Värme	1,46 %
Styr & övervakning	3,65 %
Ventilation	8,76 %
El	2,92 %
Hissar	17,52 %
Maskiner och inventarier	5,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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	5 623 742	5 366 900
Övriga intäkter	86 372	79 674
Hysesintäkter, lokaler	147 250	144 858
Hysesintäkter, p-platser	427 547	425 077
EI	14 622	0
Summa	6 299 533	6 016 509

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	4	3
Övriga intäkter	0	22 760
Försäkringsersättning	27 212	0
Summa	27 216	22 763

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	140 801	189 950
Städning	102 918	91 929
Besiktning och service	124 304	121 416
Trädgårdsarbete	197 241	2 162
Snöskottning	77 933	124 279
Övrigt	0	7 311
Summa	643 197	537 046

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	10 950	0
Bostäder VVS	0	1 950
Trapphus/port/entr	0	11 246
Dörrar och lås/porttele	9 663	34 439
Övriga gemensamma utrymmen	8 819	0
VA	22 787	44 424
Värme	2 150	0
Ventilation	5 000	11 668
Hissar	49 563	24 496
Tak	0	4 488
Staket/grind/terrass	9 125	0
Garage och p-platser	3 300	1 663
Försäkringsärende/vattenskada	321 098	310 604
Summa	442 455	444 978

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	62 500	0
Dörrar och lås/porttele	56 250	4 879
VA	22 000	180 435
Ventilation	28 624	0
Hissar	79 298	0
Summa	248 672	185 314

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	141 569	99 115
Uppvärmning	851 395	781 149
Vatten	597 205	550 027
Sophämtning	101 224	95 004
Summa	1 691 393	1 525 295

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	124 081	116 816
Bredband/Kabeltv	193 395	157 138
Arvode teknisk förvaltning	76 252	0
Samfällighet	436 163	352 538
Fastighetsskatt	190 694	203 730
Summa	1 020 585	830 222

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	15 274	32 580
Övriga förvaltningskostnader	95 211	134 905
Revisionsarvoden	26 000	24 250
Ekonomisk förvaltning	105 044	228 077
Konsultkostnader	0	14 825
Summa	241 529	434 637

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	214 430	171 900
Sociala avgifter	86 521	54 011
Summa	300 951	225 911

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 630 010	1 651 710
Övriga räntekostnader	2 547	2 159
Summa	1 632 557	1 653 869

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	190 640 000	190 640 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	190 640 000	190 640 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-19 164 948	-17 618 544
Årets avskrivning	-2 552 112	-1 546 404
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 717 060	-19 164 948
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	168 922 940	171 475 052
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>36 000 000</i>	<i>36 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	157 381 000	146 479 000
Taxeringsvärde mark	64 000 000	76 000 000
Summa	221 381 000	222 479 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	526 643	526 643
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	526 643	526 643
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-340 514	-287 042
Årets avskrivning	-29 344	-53 472
Utgående ackumulerad avskrivning	-369 858	-340 514
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	156 785	186 129

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	46 866	0
Årets investeringar	0	46 866
Justering momsavdrag	-9 373	0
Summa pågående arbeten	37 493	46 866

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	113 603	113 238
Övriga fordringar	0	158 473
SBC Klientmedelskonto	0	625 769
SBC Borgo	0	151 682
Nabo Klientmedelskonto	788 276	0
Borgo	-1	0
Redovisningskonto moms	220 168	0
Summa	1 122 046	1 049 162

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	241 766	226 802
Fastighetsskötsel	33 030	0
Försäkringspremier	42 025	40 025
Kabel-TV	11 752	11 558
Bredband	0	18 928
Förvaltning	26 969	0
Summa	355 542	297 313

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2028-11-15	2,76 %	13 764 271	
Nordea Hypotek				14 683 061
Nordea Hypotek				14 064 271
Nordea Hypotek	2026-02-18	3,88 %	13 475 509	13 715 509
Nordea Hypotek	2027-07-21	2,58 %	14 542 061	
Summa			41 781 841	42 462 841
Varav kortfristig del			13 475 509	28 987 332

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 841 841 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 734	0
El	11 831	0
Uppvärmning	115 116	108 054
Utgiftsräntor	174 325	9 521
Vatten	84 555	0
Löner	195 327	195 327
Beräknade uppl. sociala avifter	9 702	9 702
Förutbetalda avgifter/hyror	563 332	0
Beräknat revisionsarvode	21 875	21 875
Summa	1 184 797	344 479

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	60 140 000	60 140 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-23.

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

Nacka

Karolin Henriksson
Ordförande

Annelie Norell
Styrelseledamot

Camilla Inger Malin Gunnarsson
Styrelseledamot

David Radeschnig
Styrelseledamot

Joakim Ove Ström
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevison
Lena Zozulyak
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 18:20

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.03.2026 16:48

DOCUMENT ID:

r1gGlbk1j-x

ENVELOPE ID:

BkGxb11ibl-r1gGlbk1j-x

DOCUMENT NAME:

Brf Vikingaleden, 769612-0869 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

7ff2a0c96b1faf918fc4eba9c5e4a0d4200c8981a3d690bf8a9acb633b527d532b820ffdb3efd05ba8adf06917a8f77b8be2d44a02f44f72d22d564cbceb1512

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. CAMILLA INGER MALIN G UNNARSSON camilla.gunnarsson24@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 09:05 24.03.2026 08:55	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.221
2. KAROLIN HENRIKSSON karolin.henriksson@brfvik ingaleden.se	 Signed Authenticated	24.03.2026 20:16 24.03.2026 20:15	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.83.63
3. Joakim Ove Ström joakim.strom@brfvikingal eden.se	 Signed Authenticated	29.03.2026 11:15 23.03.2026 18:17	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.109.236
4. DAVID RADESCHNIG brfvikingaleden@radesch nig.com	 Signed Authenticated	29.03.2026 23:26 28.03.2026 22:13	eID Low	Swedish BankID IP: 92.244.22.93
5. ANNELIE NORELL annelie.norell@brfvikingal eden.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 18:00 24.03.2026 08:43	eID Low	Swedish BankID IP: 151.236.203.71
6. LENA ZOZULYAK lena.zozulyak@kungsbron borevision.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 18:20 09.04.2026 18:19	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vikingaleden

Org.nr 769612-0869

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vikingaleden för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Vikingaledens 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att iverkliga verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat

utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vikingaleden för år 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lena Zozulyak

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 18:19

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.03.2026 16:48

DOCUMENT ID:

HygfeZ1JoWg

ENVELOPE ID:

r1zLzY1oWl-HygfeZ1JoWg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Vikingaleden 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

cb8d0ad7a8cb664ae6fa98ae10ea9b629f250422d90cb49f059a02d6de8a9e643aaf75eecd1cf305764a34f00de6d93470ad922855e2ff08fee7747e6b9ba82

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENA ZOZULYAK	Signed	09.04.2026 18:19	eID	Swedish BankID
lena.zozulyak@kungsbronborevision.se	Authenticated	09.04.2026 18:19	Low	IP: 213.88.193.73

* 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