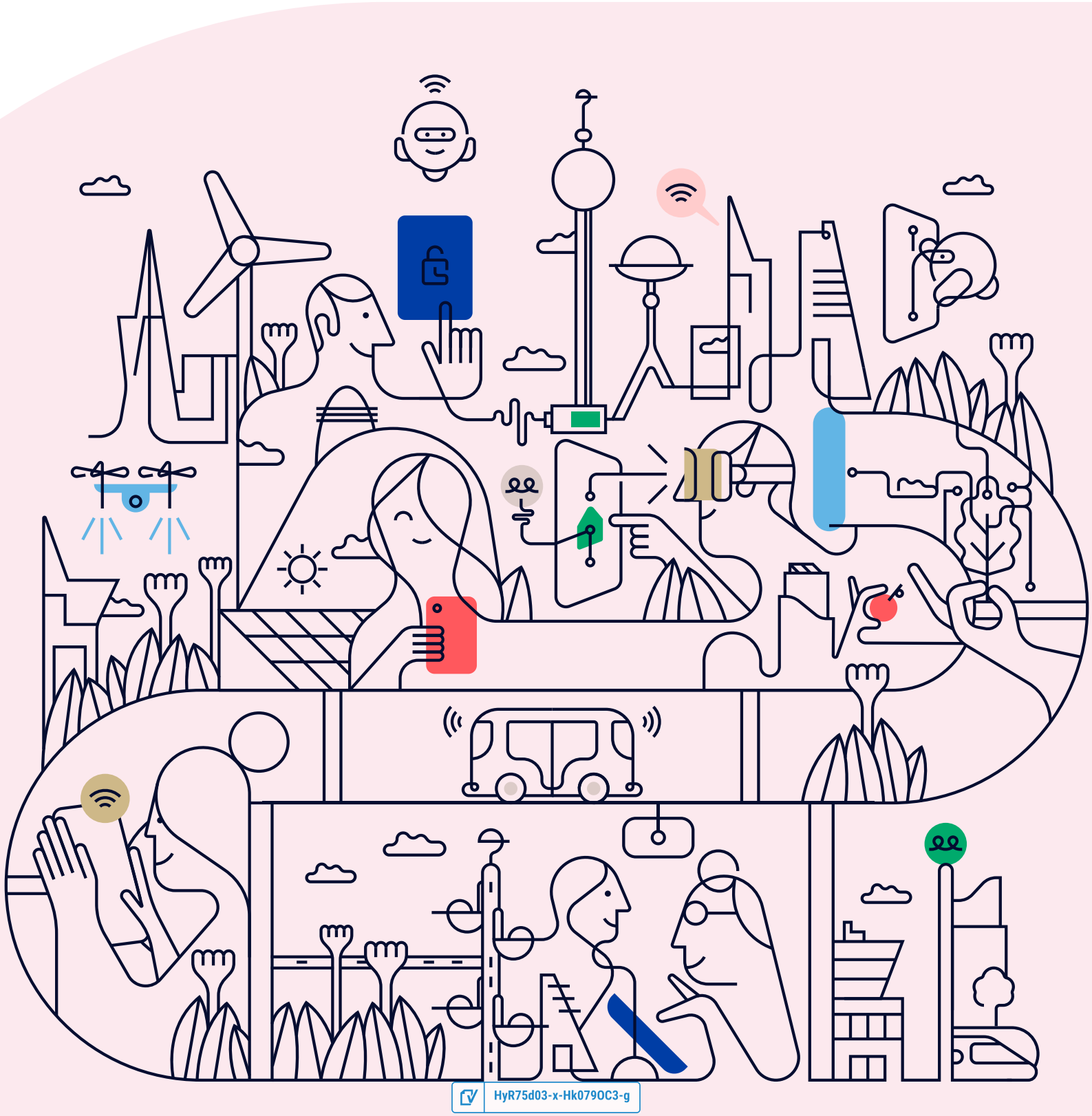
2025

Årsredovisning

Brf Viking Birkastan



HyR75d03-x-Hk079OC3-g

Välkommen till årsredovisningen för Brf Viking Birkastan

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. 6
Flerårsöversikt ..... s. 7
Upplysning vid förlust ..... s. 7
Förändringar i eget kapital ..... s. 8
Resultatdisposition ..... s. 8

Resultaträkning ..... s. 9

Balansräkning ..... s. 10

Kassaflödesanalys ..... s. 12

Noter ..... s. 13

Underskrifter ..... s. 20

HyR75d03-x-Hk079OC3-g

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.

HyR75d03-x-Hk079OC3-g

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-08-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-08-26 och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-25 hos Bolagsverket.

.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SMÄLTAN 8	1917	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1906.

Värdeåret är 1942.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 2 240 kvm och 5 lokaler om 260 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 500 kvm.

Styrelsens sammansättning

Pär Egnell	Ordförande
Fredrik Gunnarsson	Styrelseledamot
Lars Kronbjörk	Styrelseledamot
Sofia Strandvik	Styrelseledamot
Carl Olof Mossberg	Suppleant
Herman Johan Anders Niclazon	Suppleant
Tom Janson	Suppleant

Valberedning

Hugo Wimby
Lukas Åbom

HyR75d03-x-Hk079OC3-g

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Petter Kindlund	Auktoriserad revisor
David Lundequist	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

HyR75d03-x-Hk079OC3-g

Utförda historiska underhåll

1989	Byte rörstammar Byte elstammar
2000	Nytt gårdsbjälklag
2001	Nyinstallation hiss
2004	Ommålning trapphus
2008	Omputsning fasad - Underhåll av puts- och färgskador
2015	Ommålning cykel- och soprum
2016	Byte lägenhetsdörrar Lås- och bokningssystem - Port, postboxar och tvättstugebokning
2019	Installation Rått-stopp i avloppsstam
2021-2022	Målning fönster OVK med åtgärder
2022	Säkerhet tak - stegar, skyddsräcken mm Omputsning fasad - Reparation skada
2022-2023	Anpassning soprum
2023	Översyn armaturer vind och källare
2024	Målning fönster och dörrar lokaler Byte nödtelefon hissar
2025	Åtgärd tak i samband med byte golvbeläggning terrass Byte golvbeläggning terrass

HyR75d03-x-Hk079OC3-g

Planerade underhåll

2025-2026	Översyn ventilation lokaler
2025-2030	Reparation skador fasad (om behov finns efter besiktning)
2026	OVK Byte fönster i 1 lägenhet (identifierade vid målningen) Översyn soprum inför regeländring
2026-2030	Reparation hissar (om behov finns efter besiktning)
2028-2030	Byte värmesystem och undercentral
2030	Underhåll kommersiella lokaler
2030-2034	Underhåll trapphus och källarutrymmen
2030-2035	Byte avloppsrör ut mot gatan (om behov finns)
2031-2032	Målning fönster

Avtal med leverantörer

KIWA Sweden AB	Inspektion hissar
SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB	Ekonomisk förvaltning
SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB	Lägenhetsförteckning
Söder om Söder kontor & Fastighetsservice	Trappstädning
Stockholms Hiss och Elteknik AB	Hissunderhåll
Telenor	Internet (fiber)

HyR75d03-x-Hk079OC3-g

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I samband med ett större underhållsarbete av en av fastighetens terrasser och det kringliggande taket upptogs ett nytt lån om 1,3 mnkr.

Som ett sätt att minska räntekostnaderna har två av lånen inför villkorsändringarna invid årsskiftet flyttats från SEB till SBAB.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Övriga uppgifter

Under året har både planerat underhåll och oförutsedda reparationer genomförts. Bland annat har golvbeläggningen på terrassen i en av vindslägenheterna reparerats för att förhindra återkommande läckage till underliggande lägenhet. Delar av taket som visade sig ha påverkats åtgärdades samtidigt.

Vidare har en konsult anlitats för att ta fram förslag på åtgärder för att komma till rätta med ventilationen i några av lokalerna. Detta underlag kommer ligga till grund för en större insats 2026 inför förnyad OVK i hela fastigheten.

Utöver detta har bland annat ett frostsprängt stuprör reparerats, stammarna spolats, sotning genomförts och brandvarnarna i trapphusen ersatts.

Styrelsen har anordnat en gemensam kräftskiva och en städdag samt påbörjat översyn av stadgarna.

En av lokalerna har bytt hyresgäst. Strandbergskliniken har tagits över av tandläkaren Peter Carlsson AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

HyR75d03-x-Hk079OC3-g

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 424 518	2 319 816	2 169 359	1 859 069
Resultat efter fin. poster	-768 165	120 644	365 614	-973 372
Soliditet (%)	27	39	36	28
Yttre fond	699 126	642 720	321 360	961 695
Taxeringsvärde	108 158 000	107 120 000	107 120 000	107 120 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	793	747	703	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,2	72,2	66,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 810	1 429	1 639	2 061
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 622	1 281	1 468	1 846
Sparande / kvm totalyta, kr	258	251	255	180
Elkostnad / kvm totalyta, kr	40	53	52	37
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	200	235	183	162
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	46	23	18
Energikostnad / kvm totalyta, kr	283	335	257	217
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,41	3,17	3,46	-
Räntekänslighet (%)	2,28	1,91	2,33	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

Upplysning vid förlust

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Via årsavgifterna finansierar medlemmarna kommande underhåll, vilket ligger till grund för den budget styrelsen årligen tar fram. Kommande underhåll och oförutsedda utgifter kan medföra att nya lån behövs och kan komma att påverka årsavgifterna.
2025 års negativa resultat beror på en större planerad underhållsåtgärd på en terrass i en av

vindslägenheterna till vilket det upptogs ett nytt lån. Som del i att säkra en god ekonomi beslutades en justering av avgifterna vid årsskiftet 2025/2026. Vidare pågår flytt av föreningens lån till annan långivare och framtagande av en ny underhållsplan för att underlätta att balansera kostnaderna framöver.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	367 439	-	-	367 439
Upplåtelseavgifter	3 536 921	-	-	3 536 921
Fond, yttre underhåll	642 720	-268 068	324 474	699 126
Balanserat resultat	-2 054 230	388 712	-324 474	-1 989 992
Årets resultat	120 644	-120 644	-768 165	-768 165
Eget kapital	**2 613 494**	**0**	**-768 165**	**1 845 329**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 665 518
Årets resultat	-768 165
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-324 474
Totalt	**-2 758 157**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	699 129
Balanseras i ny räkning	**-2 459 028**

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

HyR75d03-x-Hk079OC3-g

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 424 519	2 319 816
Summa rörelseintäkter		**2 424 519**	**2 319 816**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-2 537 593	-1 627 640
Övriga externa kostnader	8	-256 445	-168 633
Personalkostnader	9	-75 217	-71 239
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-208 092	-239 476
Summa rörelsekostnader		**-3 077 347**	**-2 106 987**
RÖRELSERESULTAT		**-652 828**	**212 828**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 554	16 658
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-123 891	-108 843
Summa finansiella poster		**-115 337**	**-92 185**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-768 165**	**120 644**
ÅRETS RESULTAT		**-768 165**	**120 644**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	3 662 001	3 816 921
Markanläggningar	12	1 276 209	1 329 381
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**4 938 210**	**5 146 302**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 800**	**2 800**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**4 941 010**	**5 149 102**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		77 174	74 183
Övriga fordringar	15	1 729 367	1 362 705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	86 044	95 265
Summa kortfristiga fordringar		**1 892 585**	**1 532 153**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 346	95
Summa kassa och bank		**1 346**	**95**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 893 931**	**1 532 248**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 834 941**	**6 681 350**

HyR75d03-x-Hk079OC3-g

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 904 360	3 904 360
Fond för yttre underhåll		699 126	642 720
Summa bundet eget kapital		**4 603 486**	**4 547 080**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 989 992	-2 054 230
Årets resultat		-768 165	120 644
Summa fritt eget kapital		**-2 758 157**	**-1 933 586**
SUMMA EGET KAPITAL		**1 845 329**	**2 613 494**
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		30 000	0
Summa långfristiga skulder		**30 000**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 054 384	3 201 999
Leverantörsskulder		102 603	92 020
Skatteskulder		8 904	7 672
Övriga kortfristiga skulder		113 657	113 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	680 064	652 505
Summa kortfristiga skulder		**4 959 612**	**4 067 856**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 834 941**	**6 681 350**

HyR75d03-x-Hk079OC3-g

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-652 828**	**212 828**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	208 092	239 476
	-444 736	**452 304**
Erhållen ränta	8 554	16 658
Erlagd ränta	-123 067	-110 812
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-559 249**	**358 150**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6 197	306 347
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	38 547	105 022
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-514 505**	**769 519**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 300 000	0
Amortering av lån	-447 615	-469 081
Depositioner	30 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**882 385**	**-469 081**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**367 880**	**300 438**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 361 225**	**1 060 787**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 729 105**	**1 361 225**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,50 - 5,00 %
Markanläggningar	2,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

HyR75d03-x-Hk079OC3-g

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 775 736	1 674 290
Hyresintäkter lokaler	633 860	624 040
Dröjsmålsränta	323	781
Pantsättningsavgift	6 453	10 743
Överlåtelseavgift	7 313	8 478
Administrativ avgift	833	490
Vidarefakturerade kostnader	0	994
Öres- och kronutjämning	1	-0
Summa	**2 424 519**	**2 319 816**

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	71 376	69 220
Sotning	6 925	0
Besiktningar	10 919	10 794
Hissbesiktning	6 229	10 666
Brandskydd	6 184	0
Myndighetstillsyn	0	2 820
Gårdkostnader	0	287
Gemensamma utrymmen	5 078	5 085
Snöröjning/sandning	8 750	0
Serviceavtal	5 007	0
Serviceavtal, hissar	4 129	0
Förbrukningsmaterial	185	706
Summa	**124 782**	**99 578**

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 938	0
Tvättstuga	3 269	0
Trapphus/port/entr	0	499
Dörrar och lås/porttele	5 845	25 516
VVS	16 727	40 986
Värmeanläggning/undercentral	8 743	0
Elinstallationer	9 846	6 394
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 981	0
Hissar	866	14 457
Tak	32 338	15 900
Vattenskada	0	2 917
Summa	**85 552**	**106 669**

HyR75d03-x-Hk079OC3-g

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	47 548	197 718
Gemensamma utrymmen	0	17 850
VVS	50 000	0
Ventilation	5 228	0
Hiss	0	52 500
Balkonger/altaner	1 101 530	0
Summa	**1 204 306**	**268 068**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	100 474	132 906
Uppvärmning	500 194	588 202
Vatten	106 771	115 697
Sophämtning/renhållning	82 397	92 202
Grovsopor	567	0
Summa	**790 403**	**929 007**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	76 010	18 798
Kabel-TV	23 313	0
Bredband	116 479	92 160
Fastighetsskatt	116 748	113 360
Summa	**332 550**	**224 318**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	1 023	1 932
Inkassokostnader	528	0
Revisionsarvoden extern revisor	27 500	27 500
Revisionsarvoden internrevisor	2 000	3 200
Styrelseomkostnader	1 694	1 566
Fritids och trivselkostnader	11 856	2 460
Föreningskostnader	3 334	10 562
Förvaltningsarvode enl avtal	81 199	77 916
Överlåtelsekostnad	14 406	12 036
Pantsättningskostnad	8 820	14 620
Administration	8 650	3 453
Konsultkostnader	90 025	13 388
Bostadsrätterna Sverige	5 410	0
Summa	**256 445**	**168 633**

HyR75d03-x-Hk079OC3-g

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 000	56 800
Arbetsgivaravgifter	17 217	14 439
Summa	**75 217**	**71 239**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	123 887	108 807
Dröjsmålsränta	0	36
Kostnadsränta skatter och avgifter	4	0
Summa	**123 891**	**108 843**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 909 863	9 909 863
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**9 909 863**	**9 909 863**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 092 942	-5 906 638
Årets avskrivning	-154 920	-186 304
Utgående ackumulerad avskrivning	**-6 247 862**	**-6 092 942**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**3 662 001**	**3 816 921**
I utgående restvärde ingår mark med	*423 000*	*423 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 789 000	30 501 000
Taxeringsvärde mark	70 369 000	76 619 000
Summa	**108 158 000**	**107 120 000**

HyR75d03-x-Hk079OC3-g

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 658 750	2 658 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**2 658 750**	**2 658 750**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 329 369	-1 276 197
Årets avskrivning	-53 172	-53 172
Utgående ackumulerad avskrivning	**-1 382 541**	**-1 329 369**
Utgående restvärde enligt plan	1 276 209	1 329 381

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	191 920	191 920
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**191 920**	**191 920**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-191 920	-191 920
Utgående ackumulerad avskrivning	**-191 920**	**-191 920**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	**2 800**	**2 800**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 608	1 575
Transaktionskonto	670 694	492 501
Borgo räntekonto	1 057 066	868 630
Summa	**1 729 367**	**1 362 705**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 968	6 531
Förutbet försäkr premier	58 856	56 390
Förutbet kabel-TV	2 600	0
Förutbet bredband	19 620	32 344
Summa	**86 044**	**95 265**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2025-12-28	2,95 %	874	1 035 920
SEB	2026-07-28	2,92 %	960 000	990 000
SEB	2026-11-28	2,61 %	500 000	500 000
SEB	2025-12-28	3,64 %		300 000
SEB	2025-01-08	3,67 %		376 079
SEB	2026-04-28	2,94 %	1 288 750	
SBAB	2026-12-23	2,53 %	1 304 760	
Summa			**4 054 384**	**3 201 999**
Varav kortfristig del			4 053 510	3 201 999

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 791 010 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	143	148
Uppl kostn el	7 543	10 652
Uppl kostnad Värme	67 598	67 802
Uppl kostn räntor	3 896	3 072
Uppl kostn vatten	18 263	17 125
Uppl kostnad Sophämtning	15 973	13 819
Uppl kostnad arvoden	18 600	18 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	5 952	5 656
Förutbet hyror/avgifter	542 096	516 231
Summa	**680 064**	**652 505**

HyR75d03-x-Hk079OC3-g

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 729 600	7 729 600

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2026-01-01 med 3%.

HyR75d03-x-Hk079OC3-g

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

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

Stockholm

Fredrik Gunnarsson
Styrelseledamot

Lars Kronbjörk
Styrelseledamot

Pär Egnell
Ordförande

Sofia Strandvik
Styrelseledamot

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

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor

David Lundequist
Intern revisor

HyR75d03-x-Hk079OC3-g

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
20.04.2026 08:57

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 16.04.2026 17:03

DOCUMENT ID:
Hk079OC3-g

ENVELOPE ID:
HyR75d03-x-Hk079OC3-g

DOCUMENT NAME:
Brf Viking Birkastan, 702002-5222 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
22 pages

SHA-512:
e49801ae2edd8024cf7ae485a888774324e2e698ac9ee66ceea0907fbc4662ee983635c5aa59a2d6f81aea09ffca968e71bfbd661daed3ea52ed93f9faeedce9

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. **Jan Fredrik Gunnarsson**	**Signed**	**16.04.2026 17:29**	**eID**	**Swedish BankID**
fredrik.gunnarsson@ia.se	Authenticated	16.04.2026 17:19	Low	IP: 85.230.102.222
2. **LARS OVE KRONBJÖRK**	**Signed**	**16.04.2026 17:55**	**eID**	**Swedish BankID**
larskbk@gmail.com	Authenticated	16.04.2026 17:54	Low	IP: 85.230.178.7
3. **PÄR EGNELL**	**Signed**	**16.04.2026 20:34**	**eID**	**Swedish BankID**
pelle@pegaleve.com	Authenticated	16.04.2026 20:33	Low	IP: 85.230.96.144
4. **LENA ASTRID SOFIA STRANDVIK**	**Signed**	**19.04.2026 19:39**	**eID**	**Swedish BankID**
sofia.strandvik@gmail.com	Authenticated	19.04.2026 19:38	Low	IP: 51.20.2.14
5. **DAVID JERKER LUNDEQUIST**	**Signed**	**20.04.2026 08:29**	**eID**	**Swedish BankID**
dlundequist@gmail.com	Authenticated	20.04.2026 08:29	Low	IP: 85.230.96.55
6. **JOHN PETTER KINDLUND**	**Signed**	**20.04.2026 08:57**	**eID**	**Swedish BankID**
petter.kindlund@mooresweden.se	Authenticated	20.04.2026 08:57	Low	IP: 34.249.87.65

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Viking Birkastan
Org.nr 702002-5222

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Viking Birkastan för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den av föreningen valda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar
Jag har att utföra revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av

Signerat Viking Birkastan, Org
ryxAX9dR2ZI-Hy075uR3-I

oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

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

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

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

Den av föreningen valda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Viking Birkastans resultat och ställning.

Signerat Viking Birkastan, Org
ryxAX9dR2ZI-Hy075uR3-I

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Viking Birkastan för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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

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

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

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Signerat Viking Birkastan, Org
ryxAX9dR2ZI-Hy075uR3-I

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk underskrift

_____	_____
Petter Kindlund	David Lundequist
Auktoriserad revisor	Av föreningen vald revisor

Signerat Viking Birkastan, Org
ryxAX9dR2ZI-Hy075uR3-I

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
20.04.2026 08:57

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 16.04.2026 17:03

DOCUMENT ID:
Hy075uR3-l

ENVELOPE ID:
ryxAX9dR2Zl-Hy075uR3-l

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Viking Birkastan.pdf
4 pages

SHA-512:
7c8709fa1b59f642d2d6acb5e133cbcdec5e4953e23f95
4c41f569ec983972d06def55f6736628970168a0c3c435
209f16e003ad02308106d368f0e7ffff51c4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DAVID JERKER LUNDEQUIST	Signed	20.04.2026 08:30	eID	Swedish BankID
dlundequist@gmail.com	Authenticated	20.04.2026 08:30	Low	IP: 85.230.96.55
2. JOHN PETTER KINDLUND	Signed	20.04.2026 08:57	eID	Swedish BankID
petter.kindlund@mooresweden.se	Authenticated	20.04.2026 08:57	Low	IP: 34.249.87.65

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

Attachments

No attachments related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed