

Årsredovisning 2025

Brf Viken 1

769601-8832



Välkommen till årsredovisningen för Brf Viken 1

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

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

Innehåll

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. 6
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. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-01-23 och nuvarande stadgar registrerades 2022-07-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Befästningskullen 7		Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2004.

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

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Olimi Rugumayo
Bengt Johansson (sammankallande)

Firmateckning

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

Revisorer

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

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

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

Planerade underhåll

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

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Systematisk brandskyddskontroll har genomförts i fastighetens gemensamma utrymmen.

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

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

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

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

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

Nya torktumlare i tvättstugorna har installerats.

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

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

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

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

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

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

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

För mer information om föreningen hänvisas till www.brfviken1.se

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

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

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

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

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

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

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

Förändringar i avtal

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

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

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt

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

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

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

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

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

Förändringar i eget kapital

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 955 408
Årets resultat	-413 146
Totalt	-15 368 554

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

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

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	9 600 357	9 491 739
Övriga rörelseintäkter	3	246 599	408
Summa rörelseintäkter		9 846 956	9 492 147
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 011 722	-5 046 414
Övriga externa kostnader	9	-529 837	-543 574
Personalkostnader	10	-223 926	-215 376
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 740 967	-2 735 292
Summa rörelsekostnader		-8 506 452	-8 540 656
RÖRELSERESULTAT		1 340 503	951 491
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 978	17 082
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 761 628	-2 123 634
Summa finansiella poster		-1 753 650	-2 106 552
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-413 147	-1 155 061
ÅRETS RESULTAT		-413 147	-1 155 061

Balansräkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,94 - 0,97 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %
Maskiner och inventarier	12,50 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	7 360 116	7 360 116
Hysesintäkter, p-platser	1 200 062	1 193 581
Övriga intäkter	190 335	168 569
Vatten	252 505	232 162
El	597 339	537 311
Summa	9 600 357	9 491 739

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

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

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

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

NOT 5, REPARATIONER

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

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

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

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

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

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

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

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

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

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

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

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 761 035	2 123 609
Övriga räntekostnader	593	25
Summa	1 761 628	2 123 634

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

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

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

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

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

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

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

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

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

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

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 78 970 175 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

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

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

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

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-20.

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

Solna

Stefan Svéd
Ordförande

Annika Glas
Styrelseledamot

Åsa Agerbring
Styrelseledamot

Dan Larsson
Styrelseledamot

Lennart Dufva
Styrelseledamot

Peter Nordberg
Styrelseledamot

Ulrika Erkenborn Rugumayo
Styrelseledamot

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

Revideco AB
Erika Forsgren
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 11:41

SENT BY OWNER:

Lalitta Kombarova · 22.05.2026 14:44

DOCUMENT ID:

HklgpyApyzg

ENVELOPE ID:

rJgayC6JGL-HklgpyApyzg

DOCUMENT NAME:

portal.nabo.se_shared_rapporter_arsredovisningPopup.
php_clientId=8571&annualDate=2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:

73bf2bdf543995effcc6e4f56ad2234353de4c34d285c9d
7fda8e0c56e3bb453ae1d9bc15b84330b305eff8299b6e
ba46df31c96797a89a222d00b462781ea15

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

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

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

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Viken 1

Org.nr 769601-8832

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Viken 1s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvekl om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Viken 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Viken 1 enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Skellefteå den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revideco AB

Erika Forsgren

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 11:39

SENT BY OWNER:

Lalitta Kombarova · 22.05.2026 14:46

DOCUMENT ID:

rJxmgRayMg

ENVELOPE ID:

Bkk7l0aJmI-rJxmgRayMg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Viken 1 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

1f4d4425a57933ac8174b710b162d8ccdd9b4b6593b29d7433ef5c1f393fe9fe590bb381384e587a19c940c42af26c1c13d999702136ac4644396de57d95feb9

Activity log

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

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed