

Årsredovisning 2025

Brf Viking Karl

769604-4051



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Viking Karl

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2000-07-27 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
SMÅLTAN 14		Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1996.

Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 2 649 kvm och 3 lokaler om 564 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 213 kvm.

Styrelsens sammansättning

Richard Dour	Ordförande
Anna Kristina Tillgren	Styrelseledamot
Christofer Ivert	Styrelseledamot
Gustaf Lekholm	Styrelseledamot
Jan Hansson	Styrelseledamot
Karin Marie Fahlin	Styrelseledamot
Robin Nestor Pettersson	Kassör

Valberedning

Robert Karlsson

Anders Dahlström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Lena Normann Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Takmålning
- 2023** ● Lampor i trapphus
Ny tvättmaskin
Investering ventilation i hyreslokal
Nytt soprum
- 2024** ● Golvpolering i trapphus
Nya informationsskyltar
Mindre renovering i trapphus
- 2025** ● Kameraövervakning
Förbättringar inom ventilation
Mindre underhåll i tvättstugan

Planerade underhåll

- 2026** ● Våringsbalkonger - Vikingagatan 21
Nya vindsdörrar

Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Tele2 AB
Digital bokning av tvättstuga	Boka tvättid
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetservice	Åkerlunds Fastighetservice AB
Service och underhåll av hissar	Hissgruppen AB
Snöskottning med bevakning	DB Tak & Entreprenad AB
Trapphusstädning	Hemfrid

Övrig verksamhetsinformation

Fortlöpande underhåll av fastigheten över året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den ekonomiska situationen är mycket god. Under året erhöles betydande belopp från skatteverket i form av momsåterbäring efter ny lagändring.

För att följa den allmänna kostnadsinflationen höjdes avgiften under februari med 3 procent.

Föreningen amorterade av lån om 600 000 under året.

Erhållna banklån är uppdelade på diverse löptider i enlighet med föreningens finanspolicy.

Förändringar i avtal

Nej

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 74 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 816 755	2 755 688	2 715 611	2 652 475
Resultat efter fin. poster	314 912	-131 247	-695 990	-515 060
Soliditet (%)	87	86	77	73
Yttre fond	2 570 367	2 130 567	1 889 166	1 990 373
Taxeringsvärde	152 200 000	146 600 000	146 600 000	146 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	523	523	513	525
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	41,9	50,3	49,7	51,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 605	2 831	5 787	6 296
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 148	2 340	4 783	5 064
Sparande / kvm totalyta, kr	228	145	31	173
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	20	22	33
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	168	174	158	140
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	48	39	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	240	242	219	204
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,93	2,15	2,14	1,04
Räntekänslighet (%)	4,98	5,41	11,29	12,00

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	48 143 052	-	-	48 143 052
Upplåtelseavgifter	9 856 890	-	-	9 856 890
Fond, yttre underhåll	2 130 567	-	439 800	2 570 367
Balanserat resultat	-4 727 017	-131 247	-439 800	-5 298 063
Årets resultat	-131 247	131 247	314 912	314 912
Eget kapital	55 272 246	0	314 912	55 587 157

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 298 063
Årets resultat	314 912
Totalt	-4 983 152

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	456 600
Att från yttre fond i anspråk ta	-298 038
Balanseras i ny räkning	-5 141 714
	-4 983 152

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	2 816 755	2 755 688
Övriga rörelseintäkter	3	492 144	4
Summa rörelseintäkter		3 308 899	2 755 692
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 906 767	-1 814 678
Övriga externa kostnader	9	-126 926	-98 389
Personalkostnader	10	-147 254	-142 811
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-580 654	-596 784
Övriga rörelsekostnader		-30 150	0
Summa rörelsekostnader		-2 791 751	-2 652 661
RÖRELSERESULTAT		517 149	103 031
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 568	18 240
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-204 805	-252 517
Summa finansiella poster		-202 237	-234 277
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		314 912	-131 247
ÅRETS RESULTAT		314 912	-131 247

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	62 679 521	63 217 001
Maskiner och inventarier	13	24 392	67 566
Summa materiella anläggningstillgångar		62 703 913	63 284 567
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		62 703 913	63 284 567
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-2 212	70 240
Övriga fordringar	14	511 960	487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	133 196	126 038
Summa kortfristiga fordringar		642 944	196 765
Kassa och bank			
Kassa och bank		654 296	753 594
Summa kassa och bank		654 296	753 594
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 297 240	950 359
SUMMA TILLGÅNGAR		64 001 153	64 234 926

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 999 942	57 999 942
Fond för yttre underhåll		2 570 367	2 130 567
Summa bundet eget kapital		60 570 309	60 130 509
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 298 063	-4 727 017
Årets resultat		314 912	-131 247
Summa fritt eget kapital		-4 983 152	-4 858 263
SUMMA EGET KAPITAL		55 587 157	55 272 246
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 500 000	0
Övriga långfristiga skulder		157 500	139 650
Summa långfristiga skulder		4 657 500	139 650
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 400 000	7 500 000
Leverantörsskulder		140 028	87 837
Skatteskulder		432 408	439 388
Övriga kortfristiga skulder		228 575	222 831
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	555 485	572 974
Summa kortfristiga skulder		3 756 496	8 823 030
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 001 153	64 234 926

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	517 149	103 031
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	580 654	596 784
	1 097 803	699 815
Erhållen ränta	2 568	18 240
Erlagd ränta	-209 603	-293 928
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	890 768	424 126
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-446 179	142 781
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	38 264	40 191
Kassaflöde från den löpande verksamheten	482 853	607 098
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-600 000	-7 830 000
Depositioner	17 850	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-582 150	-7 830 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-99 297	-7 222 902
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	753 594	7 976 495
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	654 296	753 594

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Viking Karl 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, 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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %
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. 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 385 364	1 385 364
Hysesintäkter, lokaler	1 428 713	1 370 226
Övriga intäkter	2 678	98
Summa	2 816 755	2 755 688

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-4	4
Återvunnen moms	492 148	0
Summa	492 144	4

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	51 578	74 617
Städning	86 237	175 201
Besiktning och service	38 505	90 157
Trädgårdsarbete	2 713	1 414
Snöskottning	11 578	22 311
Övrigt	7 427	2 894
Summa	198 038	366 595

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	6 661	19 987
Tvättstuga	4 711	25 321
Soprum/miljöanläggning	27 959	26 408
Dörrar och lås/porttele	3 880	39 409
VA	38 856	4 483
Ventilation	3 879	0
El	2 122	17 018
Hissar	20 526	14 727
Tak	0	10 000
Fönster	17 942	0
Summa	126 536	157 352

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	66 346	63 956
Uppvärmning	539 774	557 038
Vatten	166 478	154 847
Sophämtning	75 247	75 493
Summa	847 845	851 334

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	65 954	59 293
Kabel-TV	155 188	158 937
Bredband	3 520	1 996
Fastighetsskatt	211 648	219 171
Summa	436 310	439 397

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	44 363	62 570
Förbrukningsmaterial	4 347	2 215
Revisionsarvoden	25 326	0
Ekonomisk förvaltning	52 890	33 603
Summa	126 926	98 389

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	114 600
Sociala avgifter	29 654	28 211
Summa	147 254	142 811

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	210 658	244 917
Övriga räntekostnader	-5 853	7 600
Summa	204 805	252 517

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	70 712 679	70 712 679
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	70 712 679	70 712 679
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 495 678	-6 958 198
Årets avskrivning	-537 480	-537 480
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 033 158	-7 495 678
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	62 679 521	63 217 001
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 390 800</i>	<i>17 390 800</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	68 000 000	55 000 000
Taxeringsvärde mark	84 200 000	91 600 000
Summa	152 200 000	146 600 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 004 070	1 004 070
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 004 070	1 004 070
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-936 504	-877 200
Årets avskrivning	-43 174	-59 304
Utgående ackumulerad avskrivning	-979 678	-936 504
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	24 392	67 566

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	511 960	487
Summa	511 960	487

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 411	3 327
Försäkringspremier	63 827	60 151
Kabel-TV	39 318	38 797
Bredband	285	295
Förvaltning	26 355	23 468
Summa	133 196	126 038

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2024-12-03	3,64 %		600 000
Stadshypotek	2025-03-30	1,05 %		3 500 000
Stadshypotek	2025-03-01	4,67 %		3 000 000
Stadshypotek	2026-01-30	2,69 %	400 000	400 000
Stadshypotek	2026-06-30	2,46 %	1 000 000	
Stadshypotek	2027-06-30	2,50 %	1 000 000	
Stadshypotek	2028-06-30	2,66 %	1 500 000	
Stadshypotek	2026-03-02	2,84 %	1 000 000	
Stadshypotek	2029-09-01	2,90 %	2 000 000	
Summa			6 900 000	7 500 000
Varav kortfristig del			2 400 000	7 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 900 000 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	11 432	16 152
Städning	0	5 760
El	5 983	6 508
Uppvärmning	68 482	73 649
Utgiftsräntor	8 513	13 311
Vatten	26 193	25 826
Löner	60 900	57 900
Sociala avgifter	19 135	18 192
Förutbetalda avgifter/hyror	354 847	355 676
Summa	555 485	572 974

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	28 730 000	28 730 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Mottagande av retroaktiv moms om 492 148 kronor.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-11.

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

Stockholm

Anna Kristina Tillgren
Styrelseledamot

Christofer Ivert
Styrelseledamot

Gustaf Lekholm
Styrelseledamot

Jan Hansson
Styrelseledamot

Karin Marie Fahlin
Styrelseledamot

Richard Dour
Ordförande

Robin Nestor Pettersson
Kassör

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

Lena Normann
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.03.2026 12:58

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.03.2026 16:18

DOCUMENT ID:

r1bckub19bl

ENVELOPE ID:

BJcJObyc-x-r1bckub19bl

DOCUMENT NAME:

Brf Viking Karl, 769604-4051 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

18 pages

SHA-512:

326c97317ec27054c306a2e9c24321aa4e3431c63ce67
529f3a1b26d1093739c8e3d017e9c69e19f28a00ce9970
f32a639ddd0364f21f17fa12fc3eed4912c63

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. ROBIN NESTOR PETTERS SON robinnestor@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 17:28 11.03.2026 17:27	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.128.27
2. Gustaf Kristofer Lekholm gustaf@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 17:37 11.03.2026 17:32	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.195.72
3. Sven Christofer Magnus Ivert christofer.ivert@outlook.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 23:38 11.03.2026 23:35	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.65
4. LENNART RICHARD DOUR richard.dour@andour.se	 Signed Authenticated	12.03.2026 12:51 12.03.2026 12:43	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.220.10
5. Jan Anders Birger Hansson janne@atlantisstudion.se	 Signed Authenticated	14.03.2026 17:43 11.03.2026 19:11	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.219.194
6. Anna Kristina Tillgren annakristinatillgren@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.03.2026 20:58 11.03.2026 20:46	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.196.200
7. Marie Fahlin marie_fahlin@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 12:29 16.03.2026 09:40	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.223.54
8. Lena Normann lena.normann@hqvsthlm.se	 Signed Authenticated	16.03.2026 12:58 16.03.2026 12:54	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.229.5

* 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 Viking Karl
Org.nr 769604-4051

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Viking Karls 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 avveckla 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd

av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Viking Karl 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 Bostadsrättsföreningen Viking Karl 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 signering

Lena Normann
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.03.2026 13:02

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.03.2026 16:18

DOCUMENT ID:

ByQqkuWJq-x

ENVELOPE ID:

Hyxq1uWycZx-ByQqkuWJq-x

DOCUMENT NAME:

revisionsberättelse Brf Viking Karl.pdf

2 pages

SHA-512:

0aa86bbd9292aacab932dc5c0c7ddaa44f931ea4f51864
cb3b9f894e1d9f6bd06ccff220fc76917653f294a22f58c
1fe751a6c133750b0605fde59b531803f5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lena Normann	Signed	16.03.2026 13:02	eID	Swedish BankID
lena.normann@hqvsthlm.se	Authenticated	16.03.2026 12:59	Low	IP: 20.91.229.5

* 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