

Årsredovisning 2025

Brf Bällsta Strand 2

769602-4848



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Bällsta Strand 2

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

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 Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-09-22 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-03 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
Eken 8	1998	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Försäkring

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1998.

Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 4 182 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 182 kvm.

Styrelsens sammansättning

Martin Vopatek	Ordförande
Hans Christer Pränning	Kassör
Alexander Ragnarsson	Styrelseledamot
Annika Margareta Fallenius	Styrelseledamot
Ulf Dennholt	Styrelseledamot
Devran Yasit	Suppleant
Lovisa Jansson	Suppleant
Magnus Sundin	Suppleant

Valberedning

Per Sjöborg och Maria Agnhult

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av minst två ordinarie ledamöter i förening.

Revisorer

Lars Peter Thormählen	Revisor
Maud Rane	Revisor
Rabia Koyuncu	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till och med 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2020** ● Nya mattor och belysning i hissarna.
Radonhalt mättes i 18 lägenheter utan anmärkning.
Grabbräcken monteras för krav om säkerhet för takarbeten.
- 2020-2021** ● Omdaning gårdar och grönområden.
- 2021** ● Nya tvättmaskiner i tvättstugan.
Ommålning av väggar i trapphusen.
Sammanträdesrummet omgjort för att fungera både som sammanträdesrum och övernattningsrum.
Relining i två lägenheter.
- 2022** ● Rengöring av ventilationssystemet samt nya ventiler.
OVK.
- 2022-2023** ● Förbättringsåtgärder i värmeåtervinningen.
- 2023** ● Två hjärtstartare ersätter två stulna.
Professionell beskärning av träd och buskar.
Lager byts i ventilationsfläkten i C-huset.
Övernattningsrummet kompletteras för kontorsutnyttjande av medlemmarna.
Stamspolning.
Utvändig målning av soprummen.
- 2024** ● Uppgradering av porttelefoner till 4G.
Slipning och lackning entrédörrar i trä.
- 2025** ● Målning grind.
Modernisering av hissarna avseende styrsystem och slitagedelar.
Stamspolning.
Invändig målning av soprummen.
Soprummen anpassade till Arbetsmiljöverkets krav.
Skyddsrum åtgärdade efter MSBs inspektion och rekommendationer.

Planerade underhåll

- 2026** ● Slipning och lackning ytterdörrar.
Relining avluftningsrör.
Värmesystem. Byte pump, slingventiler, radiatorkoppel och termostater samt injustering.
Målning golv i soprummen.

Avtal med leverantörer

Årlig kontroll brandsläckare	Presto AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Elhandelsbolag	Skellefteå Kraft AB
Elnätsbolag	Vattenfall AB
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Extern revisor	BOREV Revision AB
Fastighetsförsäkring	Gjensidige Försäkring
Fastighetsskötsel	Rubin Facilitetservice AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Försäkringsupphandling	Säkra AB
Garage Ågatan 3	Parkman AB
Grovsopor	Ragn-Sells AB
Hisskötsel	KONE AB
Hjärtstartare	HLR Konsulten Sverige AB
Hushållsopor	Sundbyberg Avfall och Vatten AB
IMD EL	Propeye Services AB
Internet och TV	Tele2 Sverige AB
Snöskottning tak	LS Mark- & fastighetsservice AB
Städning	IPK Fastighetsservice AB
Stampsopning & avloppsproblem	J Månssons Avloppsservice AB
Värmepump	Indoor Energy Living AB
Vatten	Sundbyberg Avfall och Vatten AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Ågatans Samfällighetsförening, med en andel på 10%.

Samfälligheten förvaltar Ågatan (Sundbyberg Eken GA:1) som underhålls med inkomster från parkering och felparkering. Förvaltar också via ägartillskott strandpromenaden (Sundbyberg Eken GA:2) utmed Bällstaån från Bällstabron till Sundbybergs Båtklubb invid Marabouparken.

Övrig verksamhetsinformation

Under året har staden fortsatt sitt arbete med ett program för strandpromenaden utmed Bällstaån. Ett samråd har resulterat i att ett utformningsförslag benämnt "Grönt vardagsrum" kommer att vara utgångspunkt i arbetet. Under året har geotekniska mätningar utförts på land och i vatten. Om tidsplanen håller skulle planen kunna antas i slutet av 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Alla föreningens lån har legat med rörlig ränta.

Pantregister och boendeförteckning uppdaterades via Nabo.

Årsavgifterna justerades upp med 7 procent 2025-02-01 och beslut har tagits om en ytterligare höjning med 10 procent från 2026-01-01. Som ett underlag för beslut om avgiftsnivå har Nabos "Rättvis avgiftsanalys" använts.

Årets största projekt var en av Kone under tre veckor utförd modernisering av hissarna. Styrelsen konstaterar och uppskattar att en väl fungerande grannsamverkan löste många praktiska problem trots stillastående hissar. För projektet ansökte föreningen om statligt stöd för äldreanpassning och i slutet av året meddelade Länsstyrelsen att ett bidrag på 200 000 kronor beviljats för projektet. I samband med upphandlingen omförhandlades serviceavtalet till en nivå cirka 23 000 kronor lägre än före det nya hissprojektet.

Värmex AB har upphandlats för att förbättra värmesystemet. Arbetet sker våren 2026 och innefattar byte av cirkulationspump, slingventiler, radiatorkoppel och termostater samt injustering av systemet.

J Månssons Avloppsservice AB har fått uppdraget att utöver 2 tidigare relinade avluftningsrör åtgärda de 10 återstående. Arbetet utförs under 2026.

Gjensidige Försäkring är föreningens försäkringsbolag med ett kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna inkluderat.

Under hösten utnyttjade vi vår förvaltare Nabo för övergången från K2 till K3.

För styrelsearbetet utgick ett arvode om 1,5 prisbasbelopp.

Under året har samarbetet med andra föreningar utmed Ågatan om gemensamma angelägenheter intensifierats.

En P-plats som föreningen hyr av Parkman AB i kallgaraget Ågatan 3 kostade 1 415 kronor/månad i hyra. Som innehavare av P-plats har man tillgång till laddstationer för elbil (kWhpris).

Förändringar i avtal

Städavtal med IPK Fastighetsservice AB uppsagt. Ny entreprenör FilTeo AB som övertar 2026-04-01.

Hyran för en P-plats i kallgaraget Ågatan 3 höjs 2026-01-01 till 1 430 kronor/månad.

Övriga uppgifter

Föreningen vill främja jämställdhet varför det är viktigt att styrelsen representeras av både män och kvinnor.

Brand- och elsäkerhet högprioriteras. Vi har återkommande brandronder. I alla våra gemensamma utrymmen finns brandvarnare, brandsläckare och instruktioner om hur man agerar vid brand. Vi har avtal med Presto AB om årlig kontroll av brandsläckarna. För elsäkerheten har avtal tecknats med Pa:s Elservice AB om service och underhåll.

Våra utrymmen för källarförråd är klassade som skyddsrum. Efter MSBs inspektion har deras föreläggande under året åtgärdats med hjälp av skyddsrumsspecialisten BLP AB.

För skötsel av gårdar, växtlighet och byggnader finns en trädgårdsgrupp och en byggrupp. De är öppna för alla att delta i, permanent eller när lusten faller på.

För att förena nytta med nöje och gemenskap vår- och höststädar vi gårdar och hus. Då liksom vid årligt lussekaffe bjuds förtäring och dryck. Aktiviteterna brukar alla samla ett 35-tal boende.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 78 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 869 077	3 603 875	3 355 734	3 112 243
Resultat efter fin. poster	-555 894	-398 193	-354 141	113 593
Soliditet (%)	54	55	56	56
Yttre fond	4 259 751	3 129 923	3 155 423	2 869 048
Taxeringsvärde	139 000 000	123 000 000	123 000 000	123 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	799	740	662	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,3	85,9	81,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 182	5 953	5 957	5 990
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 182	5 953	5 957	5 990
Sparande / kvm totalyta, kr	92	56	64	189
Elkostnad / kvm totalyta, kr	103	100	76	70
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	83	98	79	68
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	49	40	37
Energikostnad / kvm totalyta, kr	237	247	195	175
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,76	3,27	2,23	-
Räntekänslighet (%)	7,74	8,04	9,0	-

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 (totalt 231 108 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.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet.

Den första januari 2026 höjdes avgiften till föreningen med 10 procent.

Föreningen har tagit hjälp av sin ekonomiska förvaltare Nabo för att ta fram beslutsunderlag för hur årsavgiften behöver höjas framöver för att finansiera kommande åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	27 412 800	-	-	27 412 800
Fond, yttre underhåll	3 129 923	-	1 129 828	4 259 751
Balanserat resultat	1 350 527	-398 193	-1 129 828	-177 494
Årets resultat	-398 193	398 193	-555 894	-555 894
Eget kapital	31 495 057	0	-555 894	30 939 164

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-177 494
Årets resultat	-555 894
Totalt	-733 387

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 032 954
Balanseras i ny räkning	-1 766 341
	-733 387

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	3 869 077	3 603 875
Övriga rörelseintäkter	3	747	541
Summa rörelseintäkter		3 869 824	3 604 416
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 956 211	-1 808 741
Övriga externa kostnader	9	-758 018	-715 874
Personalkostnader	10	-118 756	-92 847
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-938 817	-596 004
Summa rörelsekostnader		-3 771 802	-3 213 466
RÖRELSERESULTAT		98 022	390 950
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		49 591	26 415
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-703 507	-815 558
Summa finansiella poster		-653 916	-789 143
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-555 894	-398 193
ÅRETS RESULTAT		-555 894	-398 193

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	54 089 597	54 277 959
Maskiner och inventarier	13	23 295	0
Summa materiella anläggningstillgångar		54 112 892	54 277 959
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 116 392	54 281 459
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 959	15 399
Övriga fordringar	15	3 589	35 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	389 095	149 652
Summa kortfristiga fordringar		403 643	200 101
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 046 394	2 630 074
Summa kassa och bank		3 046 394	2 630 074
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 450 037	2 830 175
SUMMA TILLGÅNGAR		57 566 429	57 111 635

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 412 800	27 412 800
Fond för yttre underhåll		4 259 751	3 129 923
Summa bundet eget kapital		31 672 551	30 542 723
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-177 494	1 350 527
Årets resultat		-555 894	-398 193
Summa ansamlad förlust		-733 387	952 334
SUMMA EGET KAPITAL		30 939 164	31 495 057
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	25 854 125	24 893 750
Leverantörsskulder		65 797	105 629
Skatteskulder		6 334	8 092
Övriga kortfristiga skulder		45 561	660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	655 449	608 446
Summa kortfristiga skulder		26 627 266	25 616 577
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 566 429	57 111 635

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	98 022	390 950
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	938 817	596 004
	1 036 839	986 954
Erhållen ränta	48 031	10 493
Erlagd ränta	-718 424	-791 696
Erhållen utdelning	0	15 922
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	366 446	221 673
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-201 982	-87 794
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	65 230	57 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten	229 695	191 849
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-773 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-773 750	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	975 000	0
Amortering av lån	-14 625	-18 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	960 375	-18 750
ÅRETS KASSAFLÖDE	416 320	173 099
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 630 074	2 456 975
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 046 394	2 630 074

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bällsta Strand 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	0,78 %
Yttertak	5,61 %
Fasader	5,61 %
Balkonger	2,21 %
Fönster	3,17 %
Stamledningar VA	3,17 %
Stamledningar Värme	1,38 %
Ventilation	24,33 %
El	3,17 %
Hissar	1,67 - 2,21 %
Installationer	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 013 166	2 810 102
Hysesintäkter, p-platser	510 630	533 760
Kabel-TV/Bredband	96 720	96 720
El	231 108	147 352
Övriga intäkter	17 453	15 941
Summa	3 869 077	3 603 875

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	3
Övriga intäkter	0	539
Övriga rörelseintäkter	750	0
Summa	747	541

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	32 520	46 606
Besiktning och service	94 452	91 050
Städning	60 434	61 649
Trädgårdsarbete	3 887	4 617
Snöskottning	3 531	2 500
Övrigt	0	4 425
Summa	194 824	210 847

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	72 428	45 611
Bostäder VVS	16 760	0
Tvättstuga	4 863	0
Soprum/miljöanläggning	439	0
Dörrar och lås/porttele	0	10 726
VA	135 801	12 431
El	12 494	0
Hissar	0	2 700
Tak	6 900	0
Fasader	0	2 473
Fönster	0	605
Försäkringsärende/vattenskada	12 564	0
Summa	262 249	74 545

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	0	36 950
Summa	0	36 950

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	429 084	420 091
Uppvärmning	348 080	409 486
Vatten	211 899	203 487
Sophämtning	147 470	189 922
Summa	1 136 533	1 222 986

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	83 107	54 422
Bredband	1 428	1 309
Bredband/Kabeltv	162 388	119 859
Arvode teknisk förvaltning	0	3 063
Samfällighet	26 033	0
Fastighetsskatt	89 648	84 760
Summa	362 604	263 413

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	651 268	597 496
Programvaror	1 293	1 176
Förbrukningsmaterial	9 758	1 249
Revisionsarvoden	26 948	19 663
Ekonomisk förvaltning	68 752	96 291
Summa	758 018	715 874

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	93 503	73 830
Sociala avgifter	25 253	19 017
Summa	118 756	92 847

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	699 229	815 542
Övriga räntekostnader	4 278	17
Summa	703 507	815 558

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	70 557 691	70 557 691
Årets inköp	773 750	0
Omklassificering	-127 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	71 204 441	70 557 691
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 279 732	-15 683 728
Omklassificering	91 009	0
Årets avskrivning	-926 121	-596 004
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 114 844	-16 279 732
Utgående restvärde enligt plan	54 089 597	54 277 959
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 669 000</i>	<i>11 669 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	88 000 000	75 000 000
Taxeringsvärde mark	51 000 000	48 000 000
Summa	139 000 000	123 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 500	7 500
Omklassificering	127 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	134 500	7 500
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 500	-7 500
Omklassificering	-91 009	0
Årets avskrivning	-12 696	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-111 205	-7 500
Utgående restvärde enligt plan	23 295	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 288	25 782
Skattefordringar	2 301	7 835
Övriga fordringar	0	1 433
Summa	3 589	35 050

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	335 233	101 195
Städning	4 058	4 267
Försäkringspremier	28 113	26 883
Bredband	119	119
Förvaltning	20 012	17 188
Inkomsträntor	1 560	0
Summa	389 095	149 652

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-01-17	2,38 %	6 275 000	6 275 000
Nordea Hypotek	2026-01-22	2,41 %	6 368 750	6 368 750
Nordea Hypotek	2026-01-30	2,41 %	7 000 000	7 000 000
Nordea Hypotek	2026-01-22	2,41 %	5 250 000	5 250 000
Nordea Hypotek	2026-02-24	2,42 %	960 375	0
Summa			25 854 125	24 893 750
Varav kortfristig del			25 854 125	24 893 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 756 625 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 031	0
El	50 167	41 845
Uppvärmning	42 794	46 373
Utgiftsräntor	118 729	133 646
Löner	88 200	74 630
Beräknade uppl. sociala avifter	27 712	23 449
Förutbetalda avgifter/hyror	326 816	288 503
Summa	655 449	608 446

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	42 787 000	42 787 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningens lån fortsatt med löpande ränta efter omsättning i januari 2026. Amortering 180 000 kr/år. Arbeten med värmesystem och avluftningsrör påbörjas under första halvåret 2026. Länsstyrelsen betalar ut de 200 000 kr som beviljats i stöd för äldreanpassning avseende modernisering av hissarna.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-25.

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

Sundbyberg

Alexander Ragnarsson
Styrelseledamot

Annika Margareta Fallenius
Styrelseledamot

Hans Christer Pränning
Kassör

Martin Vopatek
Ordförande

Ulf Dennholt
Styrelseledamot

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

Lars Peter Thormählen
Revisor

Rabia Koyuncu
Av Borev utsedd revisorssuppleant



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 14:07

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.03.2026 20:40

DOCUMENT ID:

HyXRioWQjbe

ENVELOPE ID:

B1CooWmjZI-HyXRioWQjbe

DOCUMENT NAME:

Brf Bällsta Strand 2, 769602-4848 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

77f8c84c26b01c649cfe5b750fa4e762299853958613ce
ef03ddb6776254075cad7c4cdb9c24285a8a9e89a6052
f4ac0d791933b8b5f5e2a168032e60492f41

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. Ulf Dennholt ulf@peopleskills.se	 Signed Authenticated	27.03.2026 00:24 27.03.2026 00:20	eID Low	Swedish BankID IP: 185.209.199.104
2. Martin Vopatek martin@vopatek.se	 Signed Authenticated	27.03.2026 08:48 27.03.2026 08:03	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.23.2
3. HANS CHRISTER PRÄNTI NG christer.pranting2@outlook.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 13:39 27.03.2026 13:30	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.48.32
4. ALEXANDER RAGNARSSON alexander.ragnarsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 14:02 27.03.2026 14:02	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.124.178
5. Annika Margareta Fallenius fam.fallenius@gmail.com	 Signed Authenticated	28.03.2026 10:37 28.03.2026 10:31	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.58.31
6. Lars Peter Thormählen peter@csys.se	 Signed Authenticated	28.03.2026 17:11 28.03.2026 17:09	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.47.189
7. RABIA KOYUNCU rabia.koyuncu@borev.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 14:07 01.04.2026 14:06	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.131.81

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bällsta Strand 2, org.nr 769602-4848

De vid föreningsstämman valda interna revisorerna (ordinarie och suppleant) har granskat räkenskaperna och styrelsens förvaltning enligt god revisions sed och gällande stadgar.

Vi har genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel, samt att den ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Detta har gjorts genom att granska underlagen för alla transaktioner och annan information i räkenskapshandlingarna.

Vi har även granskat styrelsens förvaltning genom att följa dess arbete och beslut, samt läsa mötesprotokollen. Förvaltningsberättelsen anses vara förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkning, samt beviljar ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter avseende verksamhetsåret 2025.

Sundbyberg den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Thormählen
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.03.2026 17:13

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.03.2026 20:40

DOCUMENT ID:

Hk0osZQjWx

ENVELOPE ID:

r1CsjZms-l-Hk0osZQjWx

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse A?gatan 2025.pdf

1 page

SHA-512:

79155d163da52e110aa1d4e8a066fc020683a24e37e1f2
3bbfdefae66fdb17e0f2af9e3d0255adbc001b972a979d2
c16a1a1852ed7fb018751ca49f2380ad146

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Peter Thormählen	Signed	28.03.2026 17:13	eID	Swedish BankID
peter@csys.se	Authenticated	28.03.2026 17:12	Low	IP: 83.249.47.189

* 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



PAeS
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bällsta Strand 2, org.nr 769602-4848

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bällsta Strand 2 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- 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 Bällsta Strand 2 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rabia Koyuncu
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 14:09

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.03.2026 20:40

DOCUMENT ID:

B1WCsjW7jbx

ENVELOPE ID:

SkxCjiZ7sbg-B1WCsjW7jbx

DOCUMENT NAME:

BRF Bällsta Strand 2 - Revisionsberättelse 2025.pdf
2 pages

SHA-512:

0f3517589ef8289949165724bdadb3790aefe3bbcc5c90
5c24ec8bf811864f667257947ed4d83e60feb1d4992026
16bf62ff136ed9f5c4d0a5b36bfc75b548fc

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RABIA KOYUNCU rabia.koyuncu@borev.se	Signed Authenticated	01.04.2026 14:09 01.04.2026 14:08	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.131.81

* 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