

# Årsredovisning 2025

Brf Balladen 1

769610-2370



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Balladen 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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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 2003-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-25 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Brf Balladen 1	2003	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1956.

Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 2 753 kvm och 3 lokaler om 244 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 384 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Jesper Sahlman	Ordförande
Agneta O'Konor	Styrelseledamot
Agneta Svensson	Styrelseledamot
Ann Ekedahl	Styrelseledamot
Ebba Ulrika Petersdotter Brusewitz	Styrelseledamot
Lennart Tjällgren	Suppleant
Fredrik Holman	Suppleant

### Valberedning

Pascal Bayramoglu

### Firmateckning

Firman tecknas av två st ledamöter i förening.

## Revisorer

Rävisor AB Revisor Rävisor AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

## Utförda historiska underhåll

- 2006** ● Stambyte
- 2010** ● Byta av hisskorg
- 2013-2014** ● Elarbeten
- 2015** ● Räddningsväg  
Fasad,balkong,fönster,gårdsplan och tak
- 2016** ● Ny beläggning på parkeringsdäcket  
1st lokal ombyggd till 1st lägenhet  
Inköp av 2st tvättmaskiner
- 2017** ● Nerfart riktad stenkant  
1st lokal ombyggd till 2st lägenheter
- 2018** ● Byte av samtliga radiatorer i fastigheten  
OVK, kanalrensning samt injustering av ventilation
- 2020** ● Högtrycksspola avloppsstammar i fastigheten samt filma avlopp i bottenplattan
- 2021** ● New El AB installerade laddningsmöjligheter för 8 st parkeringsplatser i stora garaget
- 2022** ● Byte av entre´parti till fastigheten samt till restaurangen, byte till säkerhetsdörrar samt branddörrar där det krävdes i allmänna utrymmen, installation av ett nytt digitalt låssystem ILOQ, installation av övervakningskameror i allmänna utrymmen, inköp och byte av mangel i tvättstugan.
- 2024** ● Relining spillvattenavlopp under bottenplatta.  
Inköp av ny torktumlare, OVK, radonmätning.
- 2025** ● Byte till LED-belysning i trapphuset, uppdatera hisstelefon till 4G, renovera städskrubb, skyddsrumsbesiktning av MSB, renovera fläktmotor i fläktrum.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO
Elleverans	Vattenfall AB
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Fastighetsjour	Dygnet runt service
Fastighetsskötsel	Flexibla Fastighetsservice.
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Hissjour	Kone AB
Kabel-TV UPC	Tele 2 AB
Matavfallssortering	Solna Stad
Snöröjning	Svensk utemiljö AB
Sophämtning	PreZero Recycling
Städning trapphus	Olsson städ&konsult från 2024-09-01
Trädgårdsskötsel	SMV

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 774 684	2 773 517	2 753 261	2 726 083
Resultat efter fin. poster	-214 937	-242 583	176 912	398 520
Soliditet (%)	76	76	75	74
Yttre fond	1 632 246	1 361 787	1 091 328	820 869
Taxeringsvärde	101 071 000	90 153 000	90 153 000	90 153 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	778	779	779	779
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,8	77,2	76,2	78,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 834	4 986	5 132	5 459
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 932	4 051	4 169	5 014
Sparande / kvm totalyta, kr	230	218	251	348
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	23	21	33
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	135	132	124	127
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	29	15	16
Energikostnad / kvm totalyta, kr	202	184	159	176
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	4,28	4,11	1,78
Räntekänslighet (%)	6,21	6,40	6,58	7,00

**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.

## Uppllysning vid förlust

Trots en förlust på resultatet har vi byggt ett positivt kapital i kassa och bank.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	35 332 791	-	-	35 332 791
Upplåtelseavgifter	7 193 931	-	-	7 193 931
Fond, yttre underhåll	1 361 787	-	270 459	1 632 246
Balanserat resultat	959 604	-242 583	-270 459	446 562
Årets resultat	-242 583	242 583	-214 937	-214 937
<b>Eget kapital</b>	<b>44 605 530</b>	<b>0</b>	<b>-214 937</b>	<b>44 390 594</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	446 562
Årets resultat	-214 937
<b>Totalt</b>	<b>231 626</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	303 213
Balanseras i ny räkning	-71 587
	<b>231 626</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 774 684	2 773 517
Övriga rörelseintäkter	3	51 888	331
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 826 572</b>	<b>2 773 848</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 448 224	-1 225 286
Övriga externa kostnader	8	-142 376	-147 868
Personalkostnader	9	-78 679	-77 641
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-994 277	-981 364
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 663 557</b>	<b>-2 432 159</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>163 015</b>	<b>341 689</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 980	11 376
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-382 932	-595 648
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-377 952</b>	<b>-584 272</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-214 937</b>	<b>-242 583</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-214 937</b>	<b>-242 583</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	55 880 861	56 807 921
Maskiner och inventarier	12	829 008	833 759
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>56 709 869</b>	<b>57 641 680</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>56 709 869</b>	<b>57 641 680</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		11 731	4 883
Övriga fordringar	13	53 879	3 227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	115 855	109 590
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>181 465</b>	<b>117 700</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 304 509	1 080 136
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 304 509</b>	<b>1 080 136</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 485 974</b>	<b>1 197 836</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>58 195 843</b>	<b>58 839 516</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		42 526 722	42 526 722
Fond för yttre underhåll		1 632 246	1 361 787
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>44 158 968</b>	<b>43 888 509</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		446 562	959 604
Årets resultat		-214 937	-242 583
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>231 626</b>	<b>717 021</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>44 390 594</b>	<b>44 605 530</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	13 307 200	13 707 200
Leverantörsskulder		128 917	163 948
Skatteskulder		1 295	0
Övriga kortfristiga skulder		38 124	38 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	329 714	323 850
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 805 249</b>	<b>14 233 986</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 195 843</b>	<b>58 839 516</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>163 015</b>	<b>341 689</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	994 277	981 364
	<b>1 157 292</b>	<b>1 323 053</b>
Erhållen ränta	4 980	11 376
Erlagd ränta	-384 862	-605 575
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>777 410</b>	<b>728 854</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-63 765	7 716
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-26 806	-16 913
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>686 839</b>	<b>719 657</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-62 466	-639 784
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-62 466</b>	<b>-639 784</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-400 000	-400 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-400 000</b>	<b>-400 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>224 373</b>	<b>-320 127</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 080 136</b>	<b>1 400 263</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 304 509</b>	<b>1 080 136</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

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

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,96 %
Yttertak	4,08 %
Fasader	2,88 %
Fönster	3,38 %
Dörrar & portar	2,04 %
Byggnad	4,50 %
Ventilation	8,46 %
Stamledningar Värme	3,00 %
El	3,00 %
Balkonger	4,08 %
Hissar	3,21 %
Stamledningar VA	4,00 %
Maskiner och inventarier	3,30 - 10,00 %
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. 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	2 064 936	2 064 936
Hysesintäkter, lokaler	339 624	335 364
Hysesintäkter, p-platser	268 535	267 591
Kabel-TV/Bredband	77 700	77 700
Övriga intäkter	5 854	10 459
El	18 035	17 467
<b>Summa</b>	<b>2 774 684</b>	<b>2 773 517</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-12	-18
Återvunnen moms	51 900	0
Övriga rörelseintäkter	0	349
<b>Summa</b>	<b>51 888</b>	<b>331</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	22 976	22 077
Städning	65 727	50 222
Besiktning och service	42 605	67 211
Trädgårdsarbete	8 332	4 999
Övrigt	2 356	36 321
Snöskottning	32 479	57 303
<b>Summa</b>	<b>174 474</b>	<b>238 133</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 272	2 690
Tvättstuga	43 950	0
Dörrar och lås/porttele	35 069	22 379
Övriga gemensamma utrymmen	7 162	0
VA	12 137	0
Ventilation	43 195	6 768
El	6 564	0
Hissar	116 694	24 079
Balkonger	4 915	0
<b>Summa</b>	<b>270 959</b>	<b>55 916</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	85 769	78 878
Uppvärmning	455 719	447 361
Vatten	143 664	97 096
Sophämtning	64 314	61 744
<b>Summa</b>	<b>749 465</b>	<b>685 079</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	66 024	62 895
Kabel-TV	88 388	87 056
Bredband	4 416	4 368
Fastighetsskatt	94 498	91 840
<b>Summa</b>	<b>253 326</b>	<b>246 159</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	14 314	35 342
Övriga förvaltningskostnader	32 661	22 984
Revisionsarvoden	18 260	18 260
Ekonomisk förvaltning	77 143	71 283
<b>Summa</b>	<b>142 376</b>	<b>147 868</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Övriga arvoden	999	0
Sociala avgifter	17 680	17 641
<b>Summa</b>	<b>78 679</b>	<b>77 641</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	382 932	595 648
<b>Summa</b>	<b>382 932</b>	<b>595 648</b>

**NOT 11, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	66 290 459	46 051 437
Årets inköp	0	20 239 022
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>66 290 459</b>	<b>66 290 459</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 482 539	-2 450 371
Årets avskrivning	-927 060	-7 032 167
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 409 599</b>	<b>-9 482 539</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>55 880 861</b>	<b>56 807 921</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 257 867</i>	<i>20 257 867</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	45 455 000	36 507 000
Taxeringsvärde mark	55 616 000	53 646 000
<b>Summa</b>	<b>101 071 000</b>	<b>90 153 000</b>

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 373 293	1 321 465
Årets inköp	62 466	51 828
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 435 759</b>	<b>1 373 293</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-539 534	-475 430
Årets avskrivning	-67 217	-64 104
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-606 751</b>	<b>-539 534</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>829 008</b>	<b>833 759</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	53 879	1 864
Skattefordringar	0	1 363
<b>Summa</b>	<b>53 879</b>	<b>3 227</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 609	2 622
Försäkringspremier	68 829	66 384
Kabel-TV	22 366	22 097
Förvaltning	21 051	18 487
<b>Summa</b>	<b>115 855</b>	<b>109 590</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-12-23	2,30 %	13 307 200	13 707 200
<b>Summa</b>			<b>13 307 200</b>	<b>13 707 200</b>
Varav kortfristig del			13 307 200	13 707 200

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 307 200 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 322	20 000
El	6 549	7 975
Uppvärmning	58 115	59 721
Utgiftsräntor	7 665	9 595
Vatten	5 979	0
Bredband	368	368
Förutbetalda avgifter/hyror	225 716	226 191
<b>Summa</b>	<b>329 714</b>	<b>323 850</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	24 663 000	24 663 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Renovering av stora garaget.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-12.

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

Solna

---

Agneta O'Konor  
Styrelseledamot

---

Agneta Svensson  
Styrelseledamot

---

Ann Ekedahl  
Styrelseledamot

---

Ebba Ulrika Petersdotter Brusewitz  
Styrelseledamot

---

Jesper Sahlman  
Ordförande

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

---

Rävisor AB  
Rävisor AB  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

17.03.2026 13:05

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 13.03.2026 14:38

**DOCUMENT ID:**

SJSDmcW9-g

**ENVELOPE ID:**

HyNDX5-5Ze-SJSDmcW9-g

**DOCUMENT NAME:**

Brf Balladen 1, 769610-2370 - Årsredovisning 2025-12-3  
1.pdf

18 pages

**SHA-512:**

7051476e3f5eff061717b2f717b063382cc698d03c955e2  
b5b36d9e57469d0782ff4ab7f91a6803fcf56d8c3aefb49  
06a1cf59086f2bc846af4c9c1a9ee48a6a

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. JESPER SAHLMAN grabben31@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.03.2026 14:57 13.03.2026 14:57	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.87.246
2. AGNETA SVENSSON agge_svensson@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.03.2026 22:44 13.03.2026 22:40	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.95.124
3. AGNETA O'KONOR annaokonor@gmail.com	 Signed Authenticated	15.03.2026 11:27 13.03.2026 19:31	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.54.32
4. ANN CATRIN EKEDAHL ann.ekedahl64@gmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 15:27 16.03.2026 15:25	eID Low	Swedish BankID IP: 62.181.233.145
5. Ebba Ulrika Petersdotter Brusewitz ebba@midsommargarden.se	 Signed Authenticated	16.03.2026 20:26 13.03.2026 16:30	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.38.45
6. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	17.03.2026 13:05 17.03.2026 13:04	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.207.32

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

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Balladen 1,**

**769610-2370**

### **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Balladen 1** för år 2025.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

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

Stockholm

Rävisor AB  
Sverker Andersson  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

17.03.2026 13:05

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 13.03.2026 14:38

**DOCUMENT ID:**

SyxVP7cZ9-x

**ENVELOPE ID:**

SyEDXc-5Wx-SyxVP7cZ9-x

**DOCUMENT NAME:**

RB Balladen 1.pdf

2 pages

**SHA-512:**

68e68969e57303b84955c869f4d82f9d993ba35e61eb80  
6a8614d427a3998cf71982bdf642c463e0686fded7ec87  
2f43ece5e70bf7236386032fc24e7a79ce97

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson	Signed	17.03.2026 13:05	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	17.03.2026 13:05	Low	IP: 188.149.207.32

\* 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 Bostadsrättsföreningen Balladen 1,  
769610-2370**

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Balladen 1** för år 2025.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

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

Stockholm

Rävisor AB  
Sverker Andersson  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

18.03.2026 20:06

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 16.03.2026 10:08

**DOCUMENT ID:**

rJ5KurBqbx

**ENVELOPE ID:**

B1YKdHHq-x-rJ5KurBqbx

**DOCUMENT NAME:**

RB Balladen 1.pdf

2 pages

**SHA-512:**

68e68969e57303b84955c869f4d82f9d993ba35e61eb80  
6a8614d427a3998cf71982bdf642c463e0686fded7ec87  
2f43ece5e70bf7236386032fc24e7a79ce97

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson	Signed	18.03.2026 20:06	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	18.03.2026 20:05	Low	IP: 188.149.207.32

\* 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