

Årsredovisning
för
Brf Balustraden 3
769631-6129
Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Balustraden 3 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 28 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Johanneshov den 28 maj 2026

Kristina Elmström Eurén

Styrelsen för Brf Balustraden 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens byggnad

Bostadsrättsföreningen registrerades av Bolagsverket 1 februari 2016 och har sitt säte i Stockholms kommun. Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Stockholm Balustraden 3. Fastighetens byggnadsår är 1942 med värdeår 2017 och består av 1 huskropp med 27 lägenheter och har adressen Arkadvägen 14 och 16 i Stockholm. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Fastighetens totalyta är enligt ekonomisk plan 1 162 kvm, varav 1 162 kvm avser lägenhetsyta.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 augusti 2023.

Lägenhetsfördelning

8 st	1 rum och kök
17 st	2 rum och kök
2 st	3 rum och kök

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 53 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 36 000 000 kr och markvärdet är 17 000 000 kr. Värdeår är 2017.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning. Från den 24 mars 2025 finns även avtal tecknat med Fastum AB gällande teknisk förvaltning.

Fastighetsavgift

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret.

Försäkring

Fullvärdesförsäkring av fastigheten finns hos Länsförsäkringar vilket inkluderar styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägget samt hemförsäkring åligger enskild medlem att teckna.

Yttre fond

Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll ska anpassas utifrån föreningens upprättade underhållsplan. Om underhållsplan inte är upprättad ska föreningen årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Antalet anställd

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Kristina Elmström Eurén Hedvig Petersson Mitra Goudarzi	Ordförande Sekreterare
Suppleant	Lisa Wadenholm Jonathan Magnusson	
<u>Revisor</u>	Jonas Lind Bertéusen, Rävissor AB Rävissor AB har mandat att utse	Ordinarie Suppleant
<u>Valberedning</u>	Julia Engel Elin Blomdahl	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av året utfördes en stamspolning av samtliga av föreningens stammar i underhållssyfte. Under slutet av mars gick vi över till Fastum som teknisk förvaltare vilket innebär att förening numera har Fastum som förvaltare för tekniska såväl som ekonomiska delen. I övrigt har styrelsen försökt hålla nere på kostnader genom att själva utföra arbeten som klottersanering, enklare trädgårdsarbete och byte av säkringar vid behov.

Inga avgiftshöjningar gjordes under 2025 men vid budgetarbete i november beslutades att höja avgifterna från årsskiftet 2025/2026 för att möta ökade kostnader främst på grund av höjningar från leverantörer men också p.g.a. behov av framtagande av en mer detaljerad underhållsplan till följd av ökade krav på redovisning från år 2026.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 39 medlemmar.

Överlåtelse- andrahandsupplåtelse av bostadsrätt och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.
Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren.

Vid en föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 254	1 258	1 121	943
Resultat efter finansiella poster	-510	-612	-676	-664
Soliditet (%)	84,1	84,1	84,0	84,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 060	1 060	944	798
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 348	13 480	13 611	13 682
Sparande per kvm (kr/kvm)	176	89	34	44
Räntekänslighet (%)	12,6	12,7	14,4	17,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	198	192	175	163
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,9	97,9	97,1	98,0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på höga avskrivningskostnader samt något ökade kostnader för underhåll, drift och administration jämfört med budget.

Föreningens balanserade underskott beror på höga avskrivningskostnader.

Föreningen planerar att finansiera förlusten med att höja årsavgiften inför 2026 med 5%.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	87 570 000	741 593	-4 361 154	-611 870	83 338 569
Disposition av föregående års resultat:		171 000	-782 870	611 870	0
Årets resultat				-510 344	-510 344
Belopp vid årets utgång	87 570 000	912 593	-5 144 024	-510 344	82 828 225

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

ansamlad förlust	-5 144 024
årets förlust	-510 344
	-5 654 368

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	23 000
i ny räkning överföres	-5 677 368
	-5 654 368

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 253 669	1 257 731
Övriga rörelseintäkter	3	769	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 254 438	1 257 731
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-465 394	-402 519
Övriga externa kostnader	5	-81 458	-81 327
Personalkostnader	6	-35 483	-35 483
Avskrivningar		-715 227	-715 227
Summa rörelsekostnader		-1 297 562	-1 234 556
Rörelseresultat		-43 124	23 174
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		101	1 864
Räntekostnader och liknande resultatposter		-467 321	-636 908
Summa finansiella poster		-467 220	-635 044
Resultat efter finansiella poster		-510 344	-611 870
Resultat före skatt		-510 344	-611 870
Årets resultat		-510 344	-611 870

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	98 033 589	98 748 816
Summa materiella anläggningstillgångar		98 033 589	98 748 816
Summa anläggningstillgångar		98 033 589	98 748 816
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 343	0
Övriga fordringar	8	459 305	365 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 801	38 157
Summa kortfristiga fordringar		507 449	403 625
Summa omsättningstillgångar		507 449	403 625
SUMMA TILLGÅNGAR		98 541 038	99 152 441

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

87 570 000

87 570 000

Fond för yttre underhåll

912 593

741 593

Summa bundet eget kapital

88 482 593

88 311 593

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-5 144 024

-4 361 155

Årets resultat

-510 344

-611 870

Summa fritt eget kapital

-5 654 368

-4 973 025

Summa eget kapital

82 828 225

83 338 568

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

10 429 784

12 363 614

Summa långfristiga skulder

10 429 784

12 363 614

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

5 081 080

3 299 650

Leverantörsskulder

37 507

48 773

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

164 442

101 836

Summa kortfristiga skulder

5 283 029

3 450 259

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

98 541 038

99 152 441

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-510 344

-611 870

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

715 227

715 227

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

204 883

103 357

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-10 088

2 650

Förändring av kortfristiga skulder

51 342

-50 334

Kassaflöde från den löpande verksamheten

246 137

55 673

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-152 400

-152 400

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-152 400

-152 400

Årets kassaflöde

93 737

-96 727

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

356 304

453 030

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

450 041

356 303

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 231 599	1 231 599
Betalningspåminnelse	0	240
Avgift andrahandsupplåtelse	6 345	19 986
Hysesint, övr objekt ej moms	7 069	5 846
Övriga fakturerade kostnader	8 575	0
Öres- och kronutjämning	81	61
	1 253 669	1 257 732

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel, vatten samt bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övr ej momspl ers. och intäkt	769	0
	769	0

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Vidarefakturerings	8 575	0
Fastighetsskötsel	47 528	28 958
Trädgårdsskötsel	20 579	11 545
Städning grundavtal	37 083	36 216
Klottersanering	3 475	0
Fastighetsel	36 996	34 479
Fjärrvärme	156 073	156 829
Vatten- och avlopp	36 682	31 511
Avfallshantering	17 808	16 675
Fastighetsförsäkring	29 053	26 604
Bredband	36 919	40 140
Reparationer	34 623	19 562
	465 394	402 519

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode extern revisor	13 425	19 375
Ek förvaltning	48 669	54 533
Övriga externa tjänster	3 688	0
Avgifter Bolagsverket	800	800
Förbrukningsmaterial	1 407	689
Föreningsstämma/medlemsmöten	1 000	1 000
Juridisk konsultation	7 494	0
Medlem/föreningsavg, avdragsg	4 930	4 930
Föreningsavgifter	45	0
	81 458	81 327

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	27 000	27 000
Sociala avgifter på arvoden	8 483	8 483
	35 483	35 483

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	71 522 686	71 522 686
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 522 686	71 522 686
Ingående avskrivningar	-5 065 989	-4 350 762
Årets avskrivningar	-715 227	-715 227
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 781 216	-5 065 989
Mark	32 292 119	32 292 119
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 292 119	32 292 119
Utgående redovisat värde	98 033 589	98 748 816

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 691	8 590
Avräkningkonto	450 040	356 304
Andra kortfristiga fordringar	574	574
	459 305	365 468

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB 32714676	2,81	2027-11-09	4 458 300	4 504 500
SBAB 32714609	2,78	2028-07-13	3 147 250	3 147 250
SBAB 32714595	3,47	2029-07-16	2 976 634	3 068 570
SBAB 32831125	2,82	2026-11-09	4 928 680	4 942 944
			15 510 864	15 663 264
Kortfristig del av långfristig skuld			-5 081 080	-3 299 650

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 152 400 kr

Lån som förfaller inom ett år: 4 928 680 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen teknisk förvaltning	3 258	0
Upplupen el	3 113	3 195
Upplupet vatten	9 202	7 898
Upplupen sophantering	4 167	3 870
Upplupen värme	20 703	18 265
Upplupet revisionsarvode	19 300	19 300
Förutb hyror/avgifter	104 700	49 308
	164 443	101 836

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	19 600 000	19 600 000
	19 600 000	19 600 000

Årsredovisningen har beslutats den 8 maj 2026. Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering.

Stockholm, dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Kristina Elmström Eurén
Ordförande

Hedvig Petersson

Mitra Goudarzi

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Lind Bertéusen
Revisor
Rävisor AB

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Balustraden_3.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-15 15:26:06

Dokumentet är undertecknat av:

 JONAS LIND BERTÉUSEN (19760803XXXX) Revisor	2026-05-15 15:26:06
 HEDVIG PETERSSON (19931016XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-12 09:56:41
 Kristina Elmström Eurén (19900116XXXX) Ordförande	2026-05-13 08:44:42
 Mitra Negin Goudarzi (19930318XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-11 10:34:38



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Balustraden_3.pdf (209989 byte)

9AC4560648E3DFC0AF9FA1950B20151FA0EE6C7986E7E3548DA5E463262BD81DC25F906712CF0676FB8F
9FF4A27AD3C2610A9CA570D42C183CF43983DAEDCBFD

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Balustraden 3,
769631-6129

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Balustraden 3, 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 Balustraden 3, 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 oss 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 inhämtats 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 den dag som framgår av signatur

Rävisor AB

Jonas Lind Bertéusen
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-15 15:28:43

Dokumentet är undertecknat av:



JONAS LIND BERTÉUSEN (19760803XXXX) Revisor

2026-05-15 15:28:43



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (41386 byte)

99ABD442643DBBEC8CA4BABCEF8EC3B49055C32784ED87338FA883C54671C9756CDBFA0C989A6128C0F5
9F98FC31966BC0325B5F94F524D61ED4A4A6E51FCD8F

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support