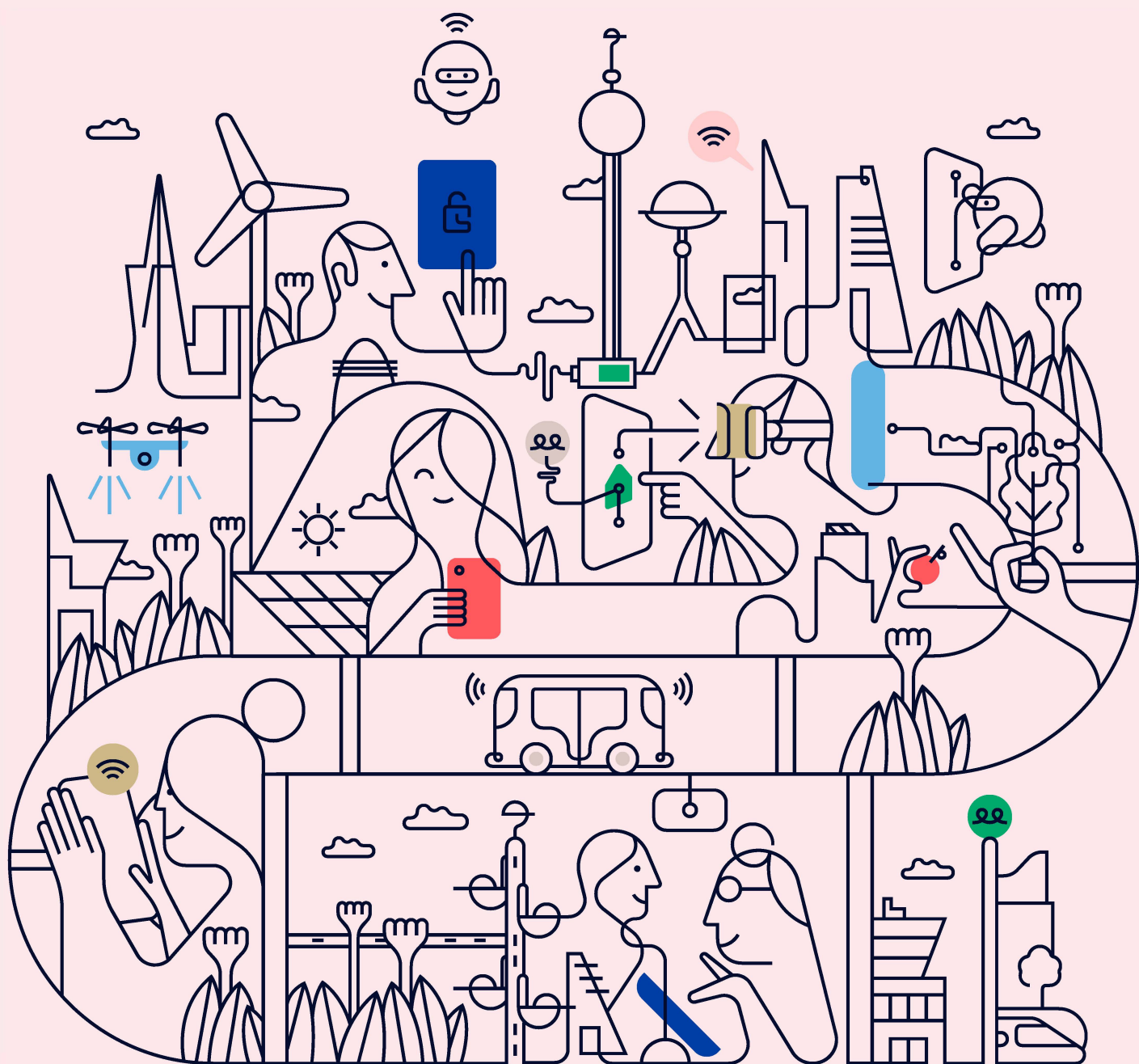




# Välkommen till årsredovisningen för Brf Bällstabacken 4

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. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 18</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 Bromma.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-01 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen redovisar moms för individuell mätning av elladdstolpar.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Fredfors 12          | 2007    | Bromma |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2008.

Fastigheten är bebyggd med 2 byggnader som innehåller 39 lägenheter med bostadsrätt.

|                               |       |           |
|-------------------------------|-------|-----------|
| 1 rum och kök                 | 32 st | 1 120 kvm |
| 4 rum och kök                 | 7 st  | 658 kvm   |
| Total bostadsarea uppgår till |       | 1 778 kvm |
| Total tomtarea uppgår till    |       | 1 938 kvm |

|           |             |
|-----------|-------------|
| P-platser | 15 st       |
| Garage    | 2 st 37 kvm |

Total area uppgår till 1 815 kvm.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

### Styrelsens sammansättning

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| M Charlotte V Christersdotter | Ordförande      |
| Jakob Klinteberg              | Suppleant       |
| Benjamin Stolt                | Styrelseledamot |
| Petrus Fred Alexander Allberg | Styrelseledamot |
| Sara Ulrika Nikas             | Styrelseledamot |

### Valberedning

Styrelsen

### Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen

### Revisorer

Rabia Koyuncu   Revisorssuppleant   Borev Revision AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-19. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069.  
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

### Avtal med leverantörer

|                                              |                                           |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Bredband & Kabel-tv                          | Ownit Bredband                            |
| Ekonomisk förvaltning & lägenhetsförteckning | Mediator                                  |
| Elhandel                                     | Enkla Elbolaget                           |
| Elladdtjänst                                 | Voltiva                                   |
| Elnät                                        | Ellevio                                   |
| Fjärrvärme                                   | Norrenergi                                |
| Hisservice & underhåll                       | Hissgruppen                               |
| Jour/teknisk service                         | WIAB                                      |
| Parkering                                    | EasyPark                                  |
| Renhållning                                  | RagnSells                                 |
| Städ & fönsterputs                           | Söder om Söder Kontor & Fastighetsservice |
| Städ & fönsterputs                           | PZ-städ                                   |
| Underhåll passagesystem/kodlås               | QT-Systems                                |
| Vatten, avlopp och renhållning               | Stockholm vatten & avfall                 |

## Övrig verksamhetsinformation

Belysningen på vårt område för parkeringsplatser var trasiga och armaturen har därför bytts ut.

Stamspolning som skulle utföras under efterföljande år enligt underhållsplan tidigarelades och gjordes istället under våren då många boende upplevde problem med avloppen.

För att hålla föreningen i fint skick har vi likt tidigare år gemensamt med boende i föreningen anordnat två städdagar, en på vår och en på höst. Vi ansökte om bidrag från SVOA för FNI (fastighetsnära insamling av förpackningsavfall) för att vi ha ett återvinningsrum och aktivt källsorterar, detta gav föreningen ungefär 3500 kronor av det totala årliga beloppet om ca 15 000 kronor. Föreningens stadgar har uppdaterats för att följa nya lagar, för att möjliggöra det hölls även en extra årsstämma under hösten. Styrelsen har haft 8 styrelsemöten varav ett konstituerande samt hållit ordinarie årsstämma och extra årsstämma.

En ny energideklaration som enligt lag ska finnas i en förening förnyades. Hängrännor på fastigheten byttes då det var läckage, i samband med det även fuktmätning i anslutande område som inte gav utslag. Vår gemensamma grillplats fick sig ett ansiktslyft med ny grus och rabattkanter under våren genom gemensamma krafter i föreningen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under året löpte två av våra tre lån ut, dessa har därför omförhandlats.

Lån 6,4 mnkr, 2,69 % bundet på 2 år

Lån 6,3 mnkr, 2,96 % bundet på 3 år

Lån 4,0 mnkr omförhandlas under 2026

### Förändringar i avtal

Vi har bytt städavtal, främst för att anlita en leverantör som vi upplever utför ett bättre arbete.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2025      | 2024      | 2023      | 2022      |
|----------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                    | 1 760 467 | 1 780 411 | 1 747 522 | 1 632 388 |
| Resultat efter fin. poster                         | -389 715  | -186 868  | -162 852  | -168 827  |
| Soliditet (%)                                      | 75        | 75        | 75        | 75        |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 929       | 929       | -         | -         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 93,1      | 92,2      | 92,2      | -         |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 9 356     | 9 412     | 9 497     | 9 609     |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 9 166     | 9 220     | 9 303     | -         |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 147       | 307       | 344       | -         |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 39        | 37        | -         | -         |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 183       | 184       | -         | -         |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 64        | 54        | -         | -         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 286       | 275       | 251       | -         |
| Räntekänslighet (%)                                | 10,07     | 10,13     | 10,3      | -         |

**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.

## Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket var förväntat då årsavgifterna inte tas ut för att täcka hela avskrivningen på byggnaden. Drift-, personal-, räntekostnader samt löpande amortering, tillsammans med föreslagen avsättning till yttre fond, har täckts av årets intäkter.

Styrelsen ser årligen över nivån på årsavgifter. Styrelsen bedömer att årets underskott inte bör påverka föreningens framtida möjlighet att ta upp nya lån vid större investeringar.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 52 402 000        | -                                            | -                               | 52 402 000        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 1 612 208         | -                                            | 185 000                         | 1 797 208         |
| Balanserat resultat      | -2 767 488        | -186 868                                     | -185 000                        | -3 139 356        |
| Årets resultat           | -186 868          | 186 868                                      | -389 715                        | -389 715          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>51 059 852</b> | <b>0</b>                                     | <b>-389 715</b>                 | <b>50 670 137</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 082 181        |
| Årets resultat                                                     | -389 715          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -185 000          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-3 529 071</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 37 884            |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-3 619 012</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             | 1 760 468         | 1 780 411         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 14 040            | 10 215            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 774 508</b>  | <b>1 790 626</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -956 659          | -821 938          |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -149 935          | -126 237          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -78 790           | -52 564           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -617 988          | -732 726          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 803 372</b> | <b>-1 733 465</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-28 864</b>    | <b>57 161</b>     |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 6 029             | 7 427             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -366 880          | -251 456          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-360 851</b>   | <b>-244 029</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-389 715</b>   | <b>-186 868</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-389 715</b>   | <b>-186 868</b>   |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                             | 12, 19 | 65 403 906        | 66 012 378        |
| Markanläggningar                             | 13     | 61 803            | 71 319            |
| Maskiner och inventarier                     | 14     | 109 375           | 109 375           |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 65 575 084        | 66 193 072        |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>           |        | <b>65 575 084</b> | <b>66 193 072</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 14 985            | 5 790             |
| Övriga fordringar                            | 15     | 956 739           | 829 826           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16     | 36 053            | 33 018            |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 1 007 777         | 868 634           |
| <b>Kassa och bank</b>                        |        |                   |                   |
| Kassa och bank                               |        | 1 069 966         | 1 048 207         |
| Summa kassa och bank                         |        | 1 069 966         | 1 048 207         |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>           |        | <b>2 077 743</b>  | <b>1 916 841</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |        | <b>67 652 827</b> | <b>68 109 913</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 52 402 000        | 52 402 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 797 208         | 1 612 208         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>54 199 208</b> | <b>54 014 208</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -3 139 356        | -2 767 488        |
| Årets resultat                               |        | -389 715          | -186 868          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-3 529 071</b> | <b>-2 954 356</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>50 670 137</b> | <b>51 059 852</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 12 535 395        | 4 000 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>12 535 395</b> | <b>4 000 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 4 100 000         | 12 735 395        |
| Leverantörsskulder                           |        | 10 368            | 9 466             |
| Skatteskulder                                |        | 6 428             | 6 644             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 0                 | 2 812             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18     | 330 499           | 295 744           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>4 447 295</b>  | <b>13 050 061</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>67 652 827</b> | <b>68 109 913</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2025             | 2024             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-28 864</b>   | <b>57 161</b>    |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 617 988          | 732 726          |
|                                                                                 | <b>589 124</b>   | <b>789 887</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 6 029            | 7 427            |
| Erlagd ränta                                                                    | -365 711         | -249 608         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>229 442</b>   | <b>547 706</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -2 000           | 41 897           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 31 460           | -50 365          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>258 903</b>   | <b>539 238</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Amortering av lån                                                               | -100 000         | -150 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-100 000</b>  | <b>-150 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>158 903</b>   | <b>389 238</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 867 649</b> | <b>1 478 412</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>2 026 552</b> | <b>1 867 649</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Bällstabacken 4 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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   | 0,69 %        |
| Fasader            | 2,50 %        |
| Yttertak           | 2,50 %        |
| Balkonger          | 2,50 %        |
| Fönster            | 2,00 %        |
| Dörrar & portar    | 2,00 %        |
| Hissar             | 2,00 - 4,00 % |
| Ventilation        | 2,00 - 4,00 % |
| El                 | 2,00 %        |
| Stamledningar VA   | 2,00 %        |
| Styr & övervakning | 4,00 %        |
| Markanläggningar   | 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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### 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.

| <b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b> | <b>2025</b>      | <b>2024</b>      |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder          | 1 539 588        | 1 539 588        |
| Hysesintäkter p-plats         | 85 800           | 106 560          |
| Intäkter kabel-TV             | 111 852          | 111 852          |
| El                            | 0                | 7 634            |
| El, moms                      | 0                | 8 812            |
| Elintäkter laddstolpe moms    | 11 891           | 0                |
| Påminnelseavgift              | 360              | 480              |
| Pantsättningsavgift           | 3 479            | 0                |
| Administrativ avgift          | 147              | 0                |
| Andrahandsuthyrning           | 7 350            | 5 481            |
| Öres- och kronutjämning       | 1                | 4                |
| <b>Summa</b>                  | <b>1 760 468</b> | <b>1 780 411</b> |

| <b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b> | <b>2025</b>   | <b>2024</b>   |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga erhållna bidrag               | 14 040        | 3 510         |
| Övriga intäkter                      | 0             | 6 705         |
| <b>Summa</b>                         | <b>14 040</b> | <b>10 215</b> |

| <b>NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL</b> | <b>2025</b>    | <b>2024</b>   |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal     | 7 070          | 0             |
| Fastighetsskötsel utöver avtal  | 10 186         | 3 573         |
| Städning enligt avtal           | 40 950         | 39 515        |
| Besiktningar                    | 7 486          | 0             |
| Energideklarationer             | 10 990         | 0             |
| Gårdkostnader                   | 2 096          | 0             |
| Serviceavtal                    | 20 213         | 18 309        |
| Hissar                          | 4 342          | 11 327        |
| Förbrukningsmaterial            | 14 552         | 0             |
| <b>Summa</b>                    | <b>117 885</b> | <b>72 724</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|              | 2025          | 2024         |
|--------------|---------------|--------------|
| Reparationer | 27 747        | 3 969        |
| <b>Summa</b> | <b>27 747</b> | <b>3 969</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2025          | 2024     |
|----------------------|---------------|----------|
| Underhåll av byggnad | 37 884        | 0        |
| <b>Summa</b>         | <b>37 884</b> | <b>0</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 68 582         | 66 079         |
| Uppvärmning             | 325 886        | 327 373        |
| Vatten                  | 114 525        | 95 218         |
| Sophämtning/renhållning | 61 197         | 60 827         |
| <b>Summa</b>            | <b>570 190</b> | <b>549 497</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 19 254         | 17 815         |
| Kabel-TV               | 113 573        | 111 924        |
| Fastighetsskatt        | 70 126         | 66 010         |
| <b>Summa</b>           | <b>202 953</b> | <b>195 749</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2025           | 2024           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 2 951          | 0              |
| Tele- och datakommunikation     | 11 146         | 0              |
| Juridiska åtgärder              | 8 750          | 0              |
| Revisionsarvoden extern revisor | 16 838         | 18 425         |
| Styrelseomkostnader             | 1 836          | 0              |
| Fritids och trivselkostnader    | 1 214          | 0              |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 81 053         | 77 283         |
| Pantsättningskostnad            | 3 528          | 0              |
| Administration                  | 17 109         | 30 529         |
| Bostadsrätterna Sverige         | 5 510          | 0              |
| <b>Summa</b>                    | <b>149 935</b> | <b>126 237</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2025          | 2024          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 59 992        | 40 000        |
| Arbetsgivaravgifter | 18 798        | 12 564        |
| <b>Summa</b>        | <b>78 790</b> | <b>52 564</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 366 880        | 250 947        |
| Dröjsmålsränta               | 0              | 509            |
| <b>Summa</b>                 | <b>366 880</b> | <b>251 456</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 74 328 826        | 74 328 826        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>74 328 826</b> | <b>74 328 826</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -8 316 448        | -7 605 738        |
| Årets avskrivning                             | -608 472          | -710 710          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-8 924 920</b> | <b>-8 316 448</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>65 403 906</b> | <b>66 012 378</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>17 442 000</i> | <i>17 442 000</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 42 195 000        | 39 141 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 17 494 000        | 20 103 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>59 689 000</b> | <b>59 244 000</b> |

### NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

|                                               | 2025           | 2024           |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                |                |
| Ingående                                      | 95 100         | 95 100         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>95 100</b>  | <b>95 100</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                |                |
| Ingående                                      | -23 781        | -14 265        |
| Årets avskrivning                             | -9 516         | -9 516         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-33 297</b> | <b>-23 781</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>61 803</b>  | <b>71 319</b>  |

### NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                               | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                |                |
| Ingående                                      | 125 000        | 125 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>125 000</b> | <b>125 000</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                |                |
| Ingående                                      | -15 625        | -3 125         |
| Årets avskrivning                             | 0              | -12 500        |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-15 625</b> | <b>-15 625</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>109 375</b> | <b>109 375</b> |

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                    | 153            | 152            |
| Momsavräkning                  | 0              | 591            |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0              | 9 640          |
| Transaktionskonto              | 136 139        | 145 022        |
| Borgo räntekonto               | 820 447        | 674 420        |
| <b>Summa</b>                   | <b>956 739</b> | <b>829 826</b> |

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 5 037         | 299           |
| Förutbet försäkr premier | 8 183         | 7 795         |
| Förutbet kabel-TV        | 3 469         | 3 981         |
| Förutbet bredband        | 15 854        | 17 433        |
| Upplupna intäkter        | 3 510         | 3 510         |
| <b>Summa</b>             | <b>36 053</b> | <b>33 018</b> |

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2026-09-30               | 0,93 %                  | 4 000 000           | 4 000 000           |
| Stadshypotek          | 2025-06-30               | 0,94 %                  | Löst                | 6 342 698           |
| Stadshypotek          | 2027-06-30               | 2,69 %                  | 6 392 697           | 6 392 697           |
| Stadshypotek AB       | 2028-06-30               | 2,96 %                  | 6 242 698           | -                   |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>16 635 395</b>   | <b>16 735 395</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 4 100 000           | 12 735 395          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 135 395 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     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 3 999          | 299            |
| Uppl kostn el                    | 6 909          | 6 423          |
| Uppl kostnad Värme               | 40 056         | 41 029         |
| Uppl kostn räntor                | 3 185          | 2 016          |
| Uppl kostn vatten                | 27 581         | 23 894         |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 7 520          | 6 643          |
| Uppl kostnad arvoden             | 60 000         | 40 004         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 18 800         | 12 566         |
| Förutbet hyror/avgifter          | 145 149        | 145 670        |
| Övriga uppl kostn och förutb int | 17 300         | 17 200         |
| <b>Summa</b>                     | <b>330 499</b> | <b>295 744</b> |

| NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning       | 22 150 000 | 22 150 000 |
| Ansvarsförbindelser        | Inga       | Inga       |
| Summa                      | 22 150 000 | 22 150 000 |

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Bromma

---

M Charlotte V Christersdotter  
Ordförande

---

Benjamin Stolt  
Styrelseledamot

---

Petrus Fred Alexander Allberg  
Styrelseledamot

---

Sara Ulrika Nikas  
Styrelseledamot

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

---

Borev Revision AB  
Rabia Koyuncu  
Revisorssuppleant



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

11.05.2026 09:47

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 06.05.2026 08:17

**DOCUMENT ID:**

SyMbpluCbx

**ENVELOPE ID:**

B1fZ6IOR-e-SyMbpluCbx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Bällstabacken 4, 769615-5485 - Årsredovisning 2025  
-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

604ac1a81e8eb6f0fad722147339d8d6bfa99d967633c9  
ee7485a46bb82149a835954bf212a118c61468868c896  
9ed6d6cf5b9dc925e5c164c1c936f282982db

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. BENJAMIN STOLT<br>benjamin.niklasson@gmail.com            |  Signed<br>Authenticated | 06.05.2026 08:23<br>06.05.2026 08:17 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.213.136.199 |
| 2. SARA ULRIKA NIKAS<br>saranikas@live.se                    |  Signed<br>Authenticated | 06.05.2026 08:26<br>06.05.2026 08:25 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.130.60.135   |
| 3. M Charlotte V Christersdotter<br>lotta@osofina.se         |  Signed<br>Authenticated | 06.05.2026 08:29<br>06.05.2026 08:29 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 89.253.124.179  |
| 4. Petrus Fred Alexander Allberg<br>petrusallberg@hotmail.se |  Signed<br>Authenticated | 06.05.2026 09:18<br>06.05.2026 09:17 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 170.62.100.231  |
| 5. RABIA KOYUNCU<br>rabia.koyuncu@borev.se                   |  Signed<br>Authenticated | 11.05.2026 09:47<br>11.05.2026 09:46 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.249.149.133  |

\* 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