Årsredovisning

för

Brf Bällstavik

769612-4515

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Bällstavik intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 23 april 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Bromma den 23 april 2026

Joni Sainmaa

Styrelsen för Brf Bällstavik, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2025-04-07.

Föreningens fastighet
Föreningen förvärvade år 2006 fastigheten Stockholm Masugnspipan 1 i Stockholms stad med äganderätt.
Föreningens fastighet består av 69 bostadslägenheter fördelade på tre flerfamiljshus.

Lägenhetsfördelning:
3 st 1,5 rum och kök
18 st 2 rum och kök
27 st 3 rum och kök
18 st 4 rum och kök
3 st 5 rum och kök
Den totala lägenhetsytan är 5 733 kvm.

Båt- och bilplatser
Brf Bällstavik kan erbjuda parkeringsplats för alla lägenheter, antingen i garage, carport eller på p-plats på föreningens fastighet. Brf Bällstavik har 28 båtplatser, varav två är gästplatser.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 196 174 000 kr, varav mark 57 594 000 kr och byggnad 138 580 000 kr.

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetens tekniska status
Avsättning sker enligt separat underhållsplan framtagen av Planima AB i april 2018, uppdateras årligen. Underhållsplanen sträcker sig fram till 2074 och uppdateras varje år.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Kommunal fastighetsavgift betalas med 1 724 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Ekonomisk förvaltning
Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastum AB.

Teknisk förvaltning
Städning och fastighetsförvaltning sköts av DCE el- och fastighetsaktiebolag.

Ekonomisk plan
Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 19 september 2006.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter
Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.
Årsavgiften uppgår till 889 kr/kvm boarea per år.

Avsättning till yttre fond
Avsättning sker enligt separat underhållsplan framtagen av Planima AB i april 2018.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse
Styrelsen har efter den ordinarie föreningsstämman den 15 maj 2025 bestått av följande ledamöter:

Joni Sainmaa, hus B	Ordförande
Eva Johansson, hus B	Kassör
Hans Lindberg, hus B	Sekreterare
Lars Ekman, hus B	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 10 (8) protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer
BoRevision i Sverige AB valdes på stämman i maj att uföra revision av föreningens årsredovisning.

Valberedning
Valberedningen har under året bestått av:
Michael Gübril, hus A
Göran Kolmodin, hus C

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi och investeringar
Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret. Föreningen har under året amorterat 1 231 700 kr på lånen.

Övergången från K2 till K3-regelverket genomfördes, vilket innebär förändrade redovisningsprinciper.

Medlemsinformation
Under 2025 har styrelsen mejlat information till föreningens medlemmar via Fastums system. Dessutom har information gjorts tillgänglig på förenings sajt (ballstavik.se).
Vid akuta händelser kommunicerar styrelsen via SMS-listor till föreningens medlemmar för snabbast möjliga respons. Medlemmarna uppmanas att kontakta styrelsen via ballstavik@mail.com.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 115 (116) medlemmar fördelade på 69 lägenheter. Under året har 21 medlemmar tillträtt samt 22 medlemmar utträtt ur föreningen vid 12 antal överlåtelser.
Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	5 894	5 858	5 611	5 380
Resultat efter finansiella poster	-379	100	538	280
Årets resultat exkl avskrivningar	1 734	1 344	1 782	1 524
Soliditet (%)	69,17	68,85	68,07	67,63
Genomsnittlig skuldränta(%)	2,73	2,83	2,70	1,92
Fastighetens belåningsgrad (%)	30,58	30,78	31,15	29,42
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	889	889	847	815
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 890	9 097	9 304	9 510
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 239	9 454	9 669	9 884
Sparande per kvm (kr/kvm)	291	290	322	293
Räntekänslighet (%)	10,39	10,63	11,41	12,13
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	197	186	159	176
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,81	87,04	85,97	86,75

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)
Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta (%)
Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad (%)
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens 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.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

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 dividerat med totala 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 ökade avskrviningskostnader i o m övergången till redovisning enligt K3-regelverket.
Föreningens balanserade underskott beror på större underhåll 2015 som inte kunnat aktiverats för avskrivning samt senaste årens reservering till yttre fond.
Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.
Föreningen planerar för att finansiera förlusten, bl a genom att höja årsavgifterna med 5% från 1 januari 2026.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	117 370 000	4 454 068	-699 421	99 896	**121 224 543**
Disposition av föregående års resultat:		859 285	-759 389	-99 896	**0**
Årets resultat				-379 245	**-379 245**
Belopp vid årets utgång	**117 370 000**	**5 313 353**	**-1 458 810**	**-379 245**	**120 845 298**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 458 810
årets förlust	-379 245
	-1 838 055
behandlas så att	
till yttre fond reserveras	355 446
i ny räkning överföres	-2 193 501
	-1 838 055

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 894 272	5 858 131
Övriga rörelseintäkter	3	325	493
Summa rörelseintäkter		**5 894 597**	**5 858 624**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 444 576	-2 842 130
Övriga externa kostnader	5	-231 720	-209 397
Personalkostnader	6	-78 852	-73 594
Avskrivningar		-2 113 253	-1 243 940
Summa rörelsekostnader		**-4 868 401**	**-4 369 061**
Rörelseresultat		**1 026 196**	**1 489 563**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60 283	163 771
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 465 724	-1 553 438
Summa finansiella poster		**-1 405 441**	**-1 389 667**
Resultat efter finansiella poster		**-379 245**	**99 896**
Årets resultat		**-379 245**	**99 896**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	168 877 490	170 604 114
Inventarier, verktyg och installationer	8	82 278	35 032
Pågående nyanläggningar	9	0	10 750
Summa materiella anläggningstillgångar		**168 959 768**	**170 649 896**
Summa anläggningstillgångar		**168 959 768**	**170 649 896**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	50
Övriga fordringar	10	1 919 415	538 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	232 755	229 833
Summa kortfristiga fordringar		**2 152 170**	**768 097**
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 607 370	4 650 723
Summa kassa och bank		**3 607 370**	**4 650 723**
Summa omsättningstillgångar		**5 759 540**	**5 418 820**
SUMMA TILLGÅNGAR		**174 719 308**	**176 068 716**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		117 370 000	117 370 000
Fond för yttre underhåll		5 313 353	4 454 068
Summa bundet eget kapital		**122 683 353**	**121 824 068**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 458 810	-699 421
Årets resultat		-379 245	99 896
Summa ansamlad förlust		**-1 838 055**	**-599 525**
Summa eget kapital		**120 845 298**	**121 224 543**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	21 413 517	30 292 056
Summa långfristiga skulder		**21 413 517**	**30 292 056**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	31 553 539	23 906 700
Leverantörsskulder		62 458	22 774
Skatteskulder		4 319	22 223
Övriga skulder		6 142	4 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	834 035	596 410
Summa kortfristiga skulder		**32 460 493**	**24 552 117**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**174 719 308**	**176 068 716**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-379 245	99 896
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 113 253	1 243 940
Förändring skatteskuld/fordran		-17 904	-17 477
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**1 716 104**	**1 326 359**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-33 185	471 268
Förändring av kortfristiga skulder		279 441	-716 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 962 360**	**1 081 417**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-423 125	-10 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-423 125**	**-10 750**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-1 231 700	-1 231 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 231 700**	**-1 231 700**
Årets kassaflöde		**307 535**	**-161 033**
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		5 151 411	5 312 443
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		**5 458 946**	**5 151 410**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR (2023:1) om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Ändrade redovisningsprinciper

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år då man gått från K2-regelverket till K3-regelverket.
Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med kapitel 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.
Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.
För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av sparat.
Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	10-100 år
Fastighetsförbättringar	10 år
Installationer	5 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten. Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter	5 099 409	5 099 409
P-plats och garage	663 255	694 400
Hyresintäkter, övr objekt ej moms	72 567	52 783
Hyresintäkter, övr objekt moms	6 860	11 540
Elavgifter	52 180	0
	5 894 271	**5 858 132**

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel, vatten, TV, bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Betalningspåminnelse	240	360
Öres- och kronutjämning	85	133
	325	**493**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	152 754	160 432
Trädgårdsskötsel	104 411	110 311
Trivselåtgärder	1 234	6 850
Städkostnader	2 527	2 366
Hyra av entrémattor	41 396	50 020
Snöröjning/sandning	33 483	58 706
Serviceavtal	49 525	49 412
Hisskostnader	50 851	58 769
Reparationer	68 534	45 038
Hissreparationer	55 802	61 735
Planerat underhåll	0	384 715
Fastighetsel	199 567	166 789
Uppvärmning	760 152	741 868
Vatten och avlopp	214 539	199 967
Avfallshantering	268 557	327 442
Försäkringskostnader	127 575	114 785
Kabel-tv	44 830	45 075
Bredband	108 938	106 873
Fastighetsskatt	31 740	35 530
Kommunal fastighetsavgift	118 956	112 470
Förbrukningsinventarier/Förbrukningsmaterial	9 206	2 977
	2 444 577	**2 842 130**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Datorkommunikation	10 290	0
Föreningsgemensamma kostnader	14 961	23 608
Revisionsarvode	25 750	25 000
Ekonomisk förvaltning	134 488	113 388
Bankkostnader	3 322	1 960
Juridisk konsultation	5 552	7 422
Underhållsplan	13 847	13 229
Övriga poster	23 509	24 790
	231 719	**209 397**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Styrelsearvode	60 000	56 000
Sociala avgifter	18 852	17 594
	78 852	**73 594**

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	186 103 000	186 103 000
Omklassificeringar	345 625	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**186 448 625**	**186 103 000**
Ingående avskrivningar	-15 498 886	-14 278 300
Årets avskrivningar	-2 072 249	-1 220 586
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-17 571 135**	**-15 498 886**
Utgående redovisat värde	**168 877 490**	**170 604 114**
Taxeringsvärden byggnader	138 580 000	126 905 000
Taxeringsvärden mark	57 594 000	65 648 000
	196 174 000	**192 553 000**
Bokfört värde byggnader	106 905 490	108 632 114
Bokfört värde mark	61 972 000	61 972 000
	168 877 490	**170 604 114**

Not 8 Installation laddare

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	116 771	116 771
Inköp	88 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**205 021**	**116 771**
Ingående avskrivningar	-81 739	-58 385
Årets avskrivningar	-41 004	-23 354
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-122 743**	**-81 739**
Utgående redovisat värde	**82 278**	**35 032**

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Pågående arbeten, laddboxar	77 500	10 750
Pågående arbeten, fiberinstallation	345 625	0
Omklassificering	-423 125	0
	0	**10 750**

Installation 10st laddboxar inkl bidrag från Naturvårdsverket, fiberinstallation.

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	27 208	36 484
Momsfordran	39 364	0
Övrig kortfristig fordran	1 268	1 042
Avräkningskonto förvaltare	1 851 575	500 688
	1 919 415	**538 214**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	116 944	116 944
Bredband	38 393	37 866
Ekonomisk förvaltning	26 521	25 281
Serviceavtal Nomor	27 936	27 647
Serviceavtal hiss	22 961	22 095
	232 755	**229 833**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	2,26	2026-07-28	11 687 500	11 687 500
SEB	2,98	2025-06-28	0	2 987 500
SEB	1,08	2026-12-28	9 350 000	9 350 000
SEB	3,32	2027-06-28	10 657 717	10 889 417
SEB	1,51	2025-03-28	0	9 000 000
SEB	2,98	2028-03-28	10 987 500	0
SHB	3,79	2026-03-30	10 284 339	10 284 339
			52 967 056	**54 198 756**
Kortfristig del av långfristig skuld			-31 553 539	-23 906 700

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2025 och 2026, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 231 700 kr
Lån som förfaller inom ett år: 31 321 839 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	18 998	20 482
Upplupna styrelsearvoden	70 000	60 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	21 994	18 852
Upplupna revisionsarvoden	23 000	23 000
Upplupna elkostnader	19 060	17 385
Upplupna värmekostnader	97 756	99 804
Upplupna avfallskostnader	27 861	33 208
Upplupna vattenkostnader	53 812	63 908
Upplupna kostnader för entrémattor	0	3 853
Förutbetalda avgifter och hyror	501 554	255 918
	834 035	**596 410**

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	68 803 000	68 803 000
	68 803 000	**68 803 000**

Årsredovisningen har beslutats den 18 mars 2026. Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering.

Bromma

Joni Sainmaa
Ordförande

Lars Ekman

Eva Johansson

Hans Lindberg

Revisorspåteckning

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

BoRevision i Sverige AB

Niclas Wärenfeldt
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Bällstavik.pdf

Kvittensen skapad: 2026-03-18 19:25:06

Dokumentet är undertecknat av:

EVA JOHANSSON (19600201XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-18 14:28:42
HANS LINDBERG (19620719XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-18 14:48:14
Lars Gustav Ekman (19601006XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-18 18:40:42
JONI SAINMAA (19710625XXXX) Ordförande	2026-03-18 16:16:32
Per Niclas Wärenfeldt (19790603XXXX) Revisor	2026-03-18 19:25:06

VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Bällstavik.pdf (230267 byte)

282D3CE969B969996A723B444E32F09C9F5220EEDBA3FB7FC0B4E6D00017689B83083F78AD6670FB929B
8A47B0CE53F0DB0B0E81657229118D7342B4DB1BDC76

https://esign.summera.support/verify

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bällstavik, org.nr. 769612-4515

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bällstavik för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bällstavik för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Bromma

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Kvittens - elektronisk signatur

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-03-18 19:26:35

Dokumentet är undertecknat av:

Per Niclas Wärenfeldt (19790603XXXX) Revisor — 2026-03-18 19:26:34

VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (119856 byte)

614B3D724BCDBEF3F3EE6AB82C92A9E6152A4FF706C3290BA4EC379D8080ADECF0B7981F248204F61F40
53D5E0AE6BD8078F6D7550C9521C53FB83882D807A56

https://esign.summera.support/verify

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