



Välkommen till årsredovisningen för Brf Balen 5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåtna bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Balen 5	2008	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB (Folksam)

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1933.

Värdeåret är 1933.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 29 bostadsrätter om totalt 1 409 kvm och 1 lokal om 150 kvm.

Byggnadernas totalyta är 1 559 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulf Bruno Purbe	Ordförande
Lars Peter Lindeberg	Styrelseledamot
Matilda Svensson	Styrelseledamot
Timothy Liljebrunn	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Mats Ivarsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-15.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-24. Revidering av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2036.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2010** ● Nya elstammar, elledningar oich elcentraler.
Renovering av tvättstuga samt nya maskiner.
Nya rörstammar kök/badrum.
- 2011** ● Renovering av trapphus och införde säkerhetsdörrar.
- 2012** ● Renoverade yttertak.
Ny fjärrvärmecentral.
- 2014** ● Fönsterrenovering.
- 2015** ● Renoverade vädblingsbalkonger.
- 2016** ● Dränerade & tilläggsisolerade grund.
- 2017** ● Ny trädgårdsanläggning.
- 2020** ● Nya rörstammar i bottenplatta.
- 2021** ● Service på samtliga tvättmaskiner.
Stamspolning.
Ny stege till taklucka.
Reparation och målning av entrétak.
Inköp av odlingslådor.
- 2022** ● Ny torktumlare.
Nya radiatorventiler i lägenheter.
- 2023** ● Nya avfallsskåp.
- 2024** ● Nya uppdragsfjädrar på garageport.
Installerade kodlås till tvättstuga..
Ny låscylinder på dörr till hyreslokal.
Nya dörrstängare på entré- & gårdsdörr.
- 2025** ● Nya brandsläckare (3 st).
Ny tvättmaskin.

Planerade underhåll

- 2026** ● Utöka med två avfallsskåp på innegård (Nya miljökrav)
- 2032** ● Renovering av fasad och fönster.

Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof
Elleverantör (kWh)	Fortum
Elnät	Ellevio
Entrématta	Fastighetsägarna
Fastighetsförsäkring	Söderberg & Partner / Folksam
Fastighetsservice	SBC Fastighetsförvaltning
Fibernät i fastigheten	IP-Only
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Juridisk rådgivning	Bostadsrätterna
Kabel TV	Tele2
Trappstädning	Ren Standard
Vatten & Avfall	Stockholm Vatten & Avfall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förberedelser för övergång till K3-redovisning 2026 (lag krav) har slutförts. K3 är ett mer detaljerat och rättvisande regelverk där kostnader för större underhållsåtgärder fördelas över tid genom avskrivningar. K3 kommer ge större avskrivningar från 2025 än tidigare regelverk.

Föreningens ekonomi är mycket god, hög likviditet och låg belåningsgrad. Sparande per kvadratmeter har ökat. Budgeten för kommande år 2026 visar på ett positivt resultat.

Förändringar i avtal

Vi har under året bytt fastighetsförvaltare från Habitek till SBC Fastighetsförvaltning och därmed påtagligt sänkt våra kostnader för fastighetsskötsel.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 350 818	1 272 454	1 182 059	973 645
Resultat efter fin. poster	-142 790	46 188	226	-161 572
Soliditet (%)	91	91	91	91
Yttre fond	217 979	134 979	123 698	185 125
Taxeringsvärde	62 271 000	62 390 000	62 390 000	62 390 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	717	660	561	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,0	73,1	71,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 193	2 117	2 040	2 329
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 914	1 914	1 803	2 033
Sparande / kvm totalyta, kr	195	109	114	68
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	27	24	28
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	160	181	135	137
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	57	41	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	244	265	200	199
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,64	5,22	5,15	-
Räntekänslighet (%)	3,06	3,21	3,64	-

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 gjorde förlust på 142 790 k r under 2025. Under året gjordes avskrivningar av anläggningstillgångar om 446 430 kr, vilka ej påverkar föreningens likviditet. Föreningen hade likvida tillgångar på 1 064 567 kr vid årets slut. Kassaflödet under året var positivt och uppgick till 231 943 kr. Belåningsgraden är låg och sparande per kvm uppgår till 195 kr/kvm. Budgeten för kommande å r visar på ett positivt resultat. Styrelsen bedömer därför att förenings ekonomi är mycket god trots underskott för 2025.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	30 764 094	-	-	30 764 094
Upplåtelseavgifter	5 088 822	-	-	5 088 822
Fond, yttre underhåll	134 979	-	83 000	217 979
Balanserat resultat	-1 698 913	46 188	-83 000	-1 735 725
Årets resultat	46 188	-46 188	-142 790	-142 790
Eget kapital	34 335 170	0	-142 790	34 192 380

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 652 725
Årets resultat	-142 790
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-83 000
Totalt	-1 878 515

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 878 515

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 350 818	1 272 454
Övriga rörelseintäkter	3	3 500	0
Summa rörelseintäkter		1 354 318	1 272 454
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-720 685	-769 730
Övriga externa kostnader	8	-124 039	-113 970
Personalkostnader	9	-71 069	-69 225
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-446 430	-122 964
Summa rörelsekostnader		-1 362 223	-1 075 888
RÖRELSERESULTAT		-7 905	196 566
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 426	7 990
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-138 310	-158 367
Summa finansiella poster		-134 884	-150 377
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-142 790	46 188
ÅRETS RESULTAT		-142 790	46 188

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	36 314 648	36 750 836
Markanläggningar	12	77 966	85 358
Maskiner och inventarier	13	54 208	0
Summa materiella anläggningstillgångar		36 446 822	36 836 194
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 446 822	36 836 194
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 293	4 746
Övriga fordringar	14	1 064 567	595 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	35 033	46 671
Summa kortfristiga fordringar		1 126 893	646 811
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	236 287
Summa kassa och bank		0	236 287
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 126 893	883 098
SUMMA TILLGÅNGAR		37 573 715	37 719 292

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 852 916	35 852 916
Fond för yttre underhåll		217 979	134 979
Summa bundet eget kapital		36 070 895	35 987 895
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 735 725	-1 698 913
Årets resultat		-142 790	46 188
Summa ansamlad förlust		-1 878 515	-1 652 725
SUMMA EGET KAPITAL		34 192 380	34 335 170
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 984 000	0
Summa långfristiga skulder		2 984 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	2 983 337
Leverantörsskulder		40 578	58 358
Skatteskulder		121 230	116 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	235 527	226 057
Summa kortfristiga skulder		397 335	3 384 122
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 573 715	37 719 292

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-7 905	196 566
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	446 430	122 964
	438 525	319 530
Erhållen ränta	3 426	7 990
Erlagd ränta	-144 705	-158 577
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	297 245	168 942
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 852	-46 424
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 945	46 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten	288 338	169 030
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-57 058	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-57 058	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	70 662	0
Amortering av lån	-69 999	-93 332
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	663	-93 332
ÅRETS KASSAFLÖDE	231 943	75 698
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	773 444	697 746
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 005 387	773 444

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Balen 5 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 bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,42 %
Yttertak	2,43 %
Fasader	18,50 %
Fönster	3,56 %
Stamledningar VA	1,42 %
Stamledningar Värme	11,56 %
Styr & övervakning	5,44 %
El	1,42 %
Markanläggningar	5,00 %
Maskiner	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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	895 281	849 827
Hysesintäkter bostäder	92 208	87 816
Hysesintäkter lokaler	260 004	247 968
Bredband	82 257	82 488
Pantsättningsavgift	8 820	1 098
Överlåtelseavgift	11 612	2 866
Administrativ avgift	637	392
Öres- och kronutjämnning	-1	-1
Summa	1 350 818	1 272 454

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	3 500	0
Summa	3 500	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	43 897	34 335
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 672	7 896
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 344	3 073
Städning enligt avtal	22 248	21 672
Brandskydd	2 804	0
Gårdkostnader	960	1 059
Gemensamma utrymmen	1 921	0
Snöröjning/sandning	0	5 000
Mattvätt/Hyrmattor	5 191	5 105
Summa	90 037	78 140

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Tvättstuga	1 945	7 639
Dörrar och lås/porttele	1 500	7 217
Värmeanläggning/undercentral	1 800	0
Garage/parkering	0	54 506
Summa	5 245	69 362

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	44 672	41 321
Uppvärmning	249 124	282 314
Vatten	87 028	88 895
Sophämtning/renhållning	45 924	45 791
Summa	426 748	458 321

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	39 741	25 640
Kabel-TV	10 260	7 614
Bredband	86 224	71 853
Fastighetsskatt	62 430	58 800
Summa	198 655	163 907

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 582	2 582
Inkassokostnader	0	1 624
Revisionsarvoden extern revisor	22 500	22 500
Fritids och trivselkostnader	199	152
Föreningskostnader	860	488
Förvaltningsarvode enl avtal	58 339	55 988
Överlåtelsekostnad	10 290	12 405
Pantsättningskostnad	13 230	860
Administration	5 073	4 433
Konsultkostnader	5 847	12 938
Bostadsrätterna Sverige	5 120	0
Summa	124 039	113 970

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Arbetsgivaravgifter	12 269	11 925
Summa	71 069	69 225

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	138 307	158 160
Kostnadsränta skatter och avgifter	3	207
Summa	138 310	158 367

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	38 487 039	38 487 039
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	38 487 039	38 487 039
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 736 203	-1 620 631
Årets avskrivning	-436 188	-115 572
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 172 391	-1 736 203
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	36 314 648	36 750 836
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 371 505</i>	<i>15 371 505</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 271 000	20 390 000
Taxeringsvärde mark	37 000 000	42 000 000
Summa	62 271 000	62 390 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	147 825	147 825
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	147 825	147 825
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-62 467	-55 075
Årets avskrivning	-7 392	-7 392
Utgående ackumulerad avskrivning	-69 859	-62 467
Utgående restvärde enligt plan	77 966	85 358

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	57 058	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	57 058	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-2 850	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 850	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	54 208	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	59 180	58 237
Transaktionskonto	359 963	156 938
Borgo räntekonto	645 424	380 218
Summa	1 064 567	595 394

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 610	5 120
Förutbet fast skötsel	0	11 794
Förutbet försäkr premier	13 464	12 821
Förutbet kabel-TV	2 588	2 565
Förutbet bredband	14 371	14 371
Summa	35 033	46 671

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	Löst	0 %	0	2 720 000
SEB	Löst	0 %	0	263 337
Stadshypotek AB	2028-09-26	3,19 %	2 984 000	0
Summa			2 984 000	2 983 337
Varav kortfristig del			0	2 983 337

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 984 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	204	203
Uppl kostn el	3 785	3 338
Uppl kostnad Värme	32 279	32 040
Uppl kostn räntor	0	6 395
Uppl kostn vatten	14 543	6 380
Uppl kostnad Sophämtning	7 654	6 761
Uppl kostnad arvoden	45 904	45 602
Beräknade uppl. sociala avgifter	14 423	14 328
Förutbet hyror/avgifter	116 735	111 010
Summa	235 527	226 057

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 500 000	13 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

För att möta de nya kraven på avfallssortering från 2027-01-01 kommer 2 nya avfallsskåp att behöva införskaffas. Kostnad beräknas till ca 75,000 kr. Den äldsta tvättmaskinen i tvättstugan kan under kommande år att behöva bytas ut. Kostnaden beräknas till ca 60,000 kr. Medlemsavgifterna höjs med 10% från 2026-01-01 för att täcka förväntade driftkostnader, kapitalkostnader och sparande. Hyrorna för lägenhet och lokal höjs mhed 3,5% från 1 jan 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-09.

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

Lars Peter Lindeberg
Styrelseledamot

Matilda Svensson
Styrelseledamot

Timothy Liljebrunn
Styrelseledamot

Ulf Bruno Purbe
Ordförande

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

Mats Ivarsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 12:30

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.04.2026 07:58

DOCUMENT ID:

ryKX8-52bg

ENVELOPE ID:

rkFQIZqhWl-ryKX8-52bg

DOCUMENT NAME:

Brf Balen 5, 769618-1770 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

57762fdd99446a867bb4991f52461257ebbed47b67af0c65fcd45591126d8e866fb24e1eea51e9702c3b9c6031ad3a461df92a4824cf5cb51784ce9eaacf5f56

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. Lars Peter Lindeberg peter.lindeberg@maklarringen.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 08:07 13.04.2026 08:06	eID Low	Swedish BankID IP: 77.53.230.29
2. MATILDA CAROLINA SVENSSON matilda.svensson@outlook.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 07:27 14.04.2026 07:05	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.229.190
3. TIMOTHY LILJEBRUNN timothy.liljebrunn@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 10:45 15.04.2026 10:43	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.229.82
4. Ulf Bruno Purbe ulf.purbe@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 12:20 15.04.2026 12:15	eID Low	Swedish BankID IP: 138.199.55.205
5. Mats-Ivar Ivarsson mats.ivarsson@litus.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 12:30 15.04.2026 12:28	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.47.18

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

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Balen 5 org.nr 769618-1770

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Balen 5 år 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 för föreningen.

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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar¹, 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Ivarsson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 12:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 13.04.2026 07:58

DOCUMENT ID:

S1-Y7LbchWe

ENVELOPE ID:

rktmUZcnWe-S1-Y7LbchWe

DOCUMENT NAME:

SKM_C25826040915580.pdf

3 pages

SHA-512:

e4f959138f80b46c28ea9545c40111726e284f614c207b
b8677ca170d4f6a9df3cc397b5a0fc257f9d3004af3af62
6f5b772ad473e3e86d0ca7a86dc8a719a11

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mats-Ivar Ivarsson	Signed	15.04.2026 12:26	eID	Swedish BankID
mats.ivarsson@litus.se	Authenticated	15.04.2026 12:25	Low	IP: 155.4.47.18

* 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