

Årsredovisning 2025

Brf Bällstagård

716417-8969



 HkgDNaRfYbe-BJMDnPRGtZg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Bällstagarård

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, överlåtelser och andrahandsuthyrning	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Vallentuna kommun, Stockholms län.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-10-04. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-05-14.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Allmänt om fastigheten

Föreningens fastighet Bällsta 2:188 är belägen i Vallentuna kommun, Stockholms län, och bebyggdes 1983 av Karl Johanssons Byggnads AB.

Marken innehas med äganderätt.

Inom fastigheten finns 4 bostadshus (A, B, C och D) innehållande 40 lägenheter. Till varje lägenhet i Brf Bällstagsgård hör antingen en balkong eller en uteplats. Dessa utrymmen finns alla mot gårdssidan, övriga utrymmen är gemensamma.

I A-huset finns gemensamma utrymmen såsom föreningslokal, toalett och tvättstuga samt bastu med dusch och toalett. Under B-huset finns lägenhetsförråd och skyddsrum. Utöver detta ryms i fastigheten 4 garage- och 35 carportplatser varav 17 med motorvärmeuttag.

I carportlängan mot Bällstavägen finns 13 bilplatser, 2 cykelrum, ett fastighetsförråd, ett soprum för hushållsavfall och ett soprum för el-avfall. I en mindre byggnad mot A-huset finns en undercentral för sjövärme och 2 carportplatser. I A-huset mittemot carportlängan finns 4 garageplatser.

I carportlängan mot Kavallerivägen vid C-huset finns 10 bilplatser och en undercentral för sjövärme, och i carportlängan mot Kavallerivägen vid D-huset finns 10 bilplatser, 2 laddningsplatser, 2 cykelrum, en undercentral för el, ett soprum för hushållsavfall, ett förråd för trädgårdsredskap och ett fastighetsförråd.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

SP Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår, ytor och lägenhetsfördelning

Värdeåret är 1983.

Total bostadsyta: 2869,6 kvm

Total lokalyta: 385 kvm (därav 84 kvm garage)

Total tomtyta: 8255 kvm

Lägenhetsfördelning:

2 st. 1,5 rum och kök

22 st. 2 rum och kök

10 st. 3 rum och kök

6 st. 4 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Peter Ehn	Ordförande, vald på ett år
Roger Arekrans	Styrelseledamot, vald på ett år
John Bitton	Styrelseledamot, vald på ett år
Waldemar Stjernstigen	Styrelseledamot, vald på ett år
Peter Öberg	Styrelseledamot, vald på ett år
Alexandra Karlsell	Suppleant, vald på ett år
Lotta Penneryd	Suppleant, vald på ett år

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Mats Lehtipalo Godkänd revisor Adeco Revisorer

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Underhållsplanen för fastigheten som upprättades i december 2015 har uppdaterats i december 2025.

Utförda historiska underhållsåtgärder

OVK-besiktning genomfördes 2024.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2018.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är sedan 2003 medlem i Bostadsrätterna, en rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko AB, en del av Riksbyggen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I A-huset har den äldre belysningen i de allmänna lokalerna ersatts med LED-armaturer därav flera med rörelsedetektorer. I samband med detta har en översyn av husets el-central gjorts och flera jordfelsbrytare installerats. Entrén till huset och föreningslokalen har målats om och nya möbler anskaffats.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 25-01-01 med 3,00 %.

Medlemsinformation, överlåtelser och andrahandsuthyrning

Under 2025 har inga överlåtelser ägt rum och styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning.

En avgift på 1 % av prisbasbeloppet (2026 = 592 kronor) debiteras vid varje pantsättning.

En avgift på 10 % av prisbasbeloppet (2026 = 5920 kronor) debiteras per år vid andrahandsupplåtelse.

En avgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2026 = 1480 kronor) debiteras köparen vid varje överlåtelse.

En avgift på 60 kronor debiteras vid påminnelse om sen betalning.

JCP Fastigheter KB äger 4 lägenheter och har dessa permanent uthyrda i andra hand.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 515 194	2 448 670	2 351 098	2 295 953
Resultat efter fin. poster	-26 265	-341 830	365 837	-738 999
Soliditet (%)	2	2	4	2
Yttre fond	619 362	889 751	906 840	806 840
Taxeringsvärde	46 800 000	47 000 000	47 000 000	47 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	830	805	776	755
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,7	94,4	94,2	91,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 400	4 525	4 574	4 630
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 276	4 396	4 445	4 499
Sparande / kvm totalyta, kr	201	97	272	295
Elkostnad / kvm totalyta, kr	123	112	95	114
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	100	75	58	45
Energikostnad / kvm totalyta, kr	223	187	153	159
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,77	4,04	1,91	1,22
Räntekänslighet (%)	5,30	5,62	5,89	6,13

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. Kostnaden för el inkluderar elen till parkerings- och trädgårdsbelysning, ca 6,6 kr per kvm totalyta och elen till parkerings och laddningsplatserna som vidarefaktureras, ca 8,4 kr per kvm.

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 + lokalyta inkl. garage.

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet bedöms inte påverka föreningens möjlighet att uppfylla sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	287 000	-	-	287 000
Fond, yttre underhåll	889 751	-	-270 389	619 362
Balanserat resultat	-562 953	-341 830	270 389	-634 394
Årets resultat	-341 830	341 830	-26 265	-26 265
Eget kapital	271 968	0	-26 265	245 703

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-634 394
Årets resultat	-26 265
Totalt	-660 659

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	100 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-134 339
Balanseras i ny räkning	-626 320
	-660 659

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	2 515 193	2 448 669
Summa rörelseintäkter		2 515 193	2 448 669
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 623 142	-1 726 370
Övriga externa kostnader	8	-183 288	-178 333
Personalkostnader	9	-103 898	-93 636
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-283 284	-276 284
Summa rörelsekostnader		-2 193 612	-2 274 622
RÖRELSERESULTAT		321 581	174 047
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 370	12 675
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-355 216	-528 552
Summa finansiella poster		-347 846	-515 877
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-26 265	-341 830
ÅRETS RESULTAT		-26 265	-341 830

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	12 082 466	12 365 750
Summa materiella anläggningstillgångar		12 082 466	12 365 750
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 082 466	12 365 750
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 277	4 625
Övriga fordringar	13	9 346	6 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	67 638	65 590
Summa kortfristiga fordringar		91 261	76 531
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 288 516	1 288 700
Summa kassa och bank		1 288 516	1 288 700
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 379 777	1 365 231
SUMMA TILLGÅNGAR		13 462 243	13 730 981

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		287 000	287 000
Fond för yttre underhåll		619 362	889 751
Summa bundet eget kapital		906 362	1 176 751
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-634 394	-562 953
Årets resultat		-26 265	-341 830
Summa ansamlad förlust		-660 659	-904 783
SUMMA EGET KAPITAL		245 703	271 968
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 000 000	9 000 000
Summa långfristiga skulder		9 000 000	9 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	3 626 703	3 986 703
Leverantörsskulder		48 177	149 595
Skatteskulder		7 701	3 941
Övriga kortfristiga skulder		15 622	5 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	518 336	313 472
Summa kortfristiga skulder		4 216 539	4 459 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 462 243	13 730 981

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	321 581	174 047
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	283 284	276 284
	604 865	450 331
Erhållen ränta	7 370	12 675
Erlagd ränta	-357 616	-549 822
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	254 619	-86 816
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 730	16 008
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	119 927	-26 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten	359 816	-96 855
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-360 000	-140 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-360 000	-140 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-184	-236 855
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 288 700	1 525 555
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 288 516	1 288 700

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	1,07 %
Yttertak	1,48 %
Fasader	1,07 %
Balkonger	3,44 %
Fönster	3,44 %
Stamledningar VA	3,44 %
Stamledningar Värme	1,63 %
Ventilation	3,44 %
El	3,44 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 380 968	2 311 440
Hysesintäkter, p-platser	89 700	87 225
Övriga intäkter	44 525	50 004
Summa	2 515 193	2 448 669

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Besiktning och service	18 004	20 336
Sommarunderhåll	139 187	269 472
Vinterunderhåll	39 950	108 625
Summa	197 141	398 433

NOT 4, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	42 723	42 755
Summa	42 723	42 755

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll	330 049	353 923
Summa	330 049	353 923

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	363 506	331 490
Vatten	296 454	222 100
Sophämtning	125 334	118 148
Summa	785 294	671 738

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	88 131	83 727
Kabel-tv/bredband	110 844	110 594
Fastighetsskatt	68 960	65 200
Summa	267 935	259 521

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	13 842	427
Övriga förvaltningskostnader	55 045	59 400
Juridiska kostnader	11 500	17 750
Revisionsarvoden	27 500	27 500
Ekonomisk förvaltning	75 400	73 256
Summa	183 288	178 333

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	73 600	75 000
Övriga arvoden	13 850	0
Löner, arbetare	0	2 850
Sociala avgifter	16 448	15 786
Summa	103 898	93 636

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Övriga räntekostnader	500	560
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	354 716	527 992
Summa	355 216	528 552

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	20 051 878	20 051 878
Utrangering	-98 139	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 953 739	20 051 878
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 686 128	-7 409 844
Årets avskrivning	-185 145	-276 284
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 871 273	-7 686 128
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	12 082 466	12 365 750
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark	10 800 000	14 000 000
Summa	46 800 000	47 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	40 094	40 094
Årets inköp	-40 094	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	0	40 094
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-40 094	-40 094
Årets avskrivning	40 094	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	-40 094
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 406	6 316
Övriga fordringar	2 940	0
Summa	9 346	6 316

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 699	9 612
Försäkringspremier	29 852	28 427
Kabel-TV	9 237	9 237
Förvaltning	18 850	18 314
Summa	67 638	65 590

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2027-10-30	2,86 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	2027-03-30	2,53 %	3 080 000	3 080 000
Stadshypotek AB	2028-12-01	2,70 %	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek AB	2026-12-02	2,58 %	3 546 703	3 906 703
Summa			12 626 703	12 986 703
Varav kortfristig del			3 626 703	3 986 703

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 426 703 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	203 101	0
El	41 582	48 020
Utgiftsräntor	25 613	28 013
Löner	18 400	14 450
Sociala avgifter	1 878	1 475
Förutbetalda avgifter/hyror	211 762	205 514
Beräknat revisionsarvode	16 000	16 000
Summa	518 336	313 472

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 678 000	16 678 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-24.

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

Stockholms län, Vallentuna kommun

John Bitton
Styrelseledamot, vald på ett år

Peter Ehn
Ordförande, vald på ett år

Peter Öberg
Styrelseledamot, vald på ett år

Roger Arekrans
Styrelseledamot, vald på ett år

Waldemar Stjernstigen
Styrelseledamot, vald på ett år

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

Adeco Revisorer
Mats Lehtipalo
Godkänd revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.03.2026 10:14

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 02.03.2026 10:49

DOCUMENT ID:

BJMDNpRGtZg

ENVELOPE ID:

HkgDNaRfYbe-BJMDNpRGtZg

DOCUMENT NAME:

Brf Bällstagård, 716417-8969 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

80fadb13290e276d13265684a21c96f7f022a70e99f49bc09bab31c34e54c23ff724fd6fd0bcb8e7f92bc0975c9b7d74cc7ae86cb502e47738790233ddf03c76

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. Peter Sören Öberg peter.oberg@telia.com	 Signed Authenticated	02.03.2026 11:15 02.03.2026 11:13	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.223.7
2. JOHN LEONARD BITTON john@bitton.se	 Signed Authenticated	02.03.2026 11:30 02.03.2026 11:09	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.160.13
3. MATTS JOHNNY ROGER AREKRANS arekrans@outlook.com	 Signed Authenticated	02.03.2026 12:18 02.03.2026 12:13	eID Low	Swedish BankID IP: 2.70.29.116
4. PETER ROLF EHN peter.ehn@synchronit.se	 Signed Authenticated	02.03.2026 18:26 02.03.2026 18:20	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.139.113
5. WALDEMAR STJERNSTIG EN stjernstigen@gmail.com	 Signed Authenticated	04.03.2026 10:07 04.03.2026 10:06	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.208.253
6. MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	 Signed Authenticated	04.03.2026 10:14 04.03.2026 10:13	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.13.87

* 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 Bällstagård

Org.nr. 716417-8969

Report om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bällstagård för 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard 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 och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bällstgård 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 trygghetssätt.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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, viktiga 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.03.2026 10:15

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 02.03.2026 10:49

DOCUMENT ID:

rk4vNaRGYZg

ENVELOPE ID:

Hk-P4pRMKWg-rk4vNaRGYZg

DOCUMENT NAME:

bällsta rb25.pdf

2 pages

SHA-512:

cd1a1fd53d139ead82a193e5b2e19bc1d5710f204f77a7
a1fff9665f238e39386834777c247b5a023a0054430a56
2ea17facc18accad3cc6ffd66d7cf2faae7c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	Signed Authenticated	04.03.2026 10:15 04.03.2026 10:15	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.13.87

* 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



PAeS
sealed