

# Årsredovisning 2025

## Brf Balen 3

716421-8468



 SkC\_zDU2Zg-SylRdGPuhWe

Simpleko

## Välkommen till årsredovisningen för Brf Balen 3

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

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

### Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-03-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-03-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-28 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
STOCKHOLM BALEN 3	1995	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1932.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 30 bostadsrätter om totalt 1 476 kvm och 2 lokaler om 222 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Viking Ringstedt	Ordförande
Filip Johansson	Ledamot
Robin Mattias Lönander	Ledamot
Kristin Svensson	Ledamot
Alexander Söderstrand	Suppleant

### Valberedning

Clara Renman

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

### Revisorer

Daniel Norberg Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

2022 ● Fönsterrenovering

2023 ● Trapphusrenovering

### Planerade underhåll

2026 ● Byte fjärrvärmecentral och termostatventiler

2030 ● Underhåll av tak

### Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning och Teknisk förvaltning Nabo (från maj 2025)

Generell fastighetsservice ADB Fastighetsservice AB (tom. april 2025)

### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har under året börjat tillämpa redovisningsregelverket K3, vilket inneburit högre avskrivningskostnader och därmed ett negativt resultat.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Förändringar i avtal

Under 2025 har föreningen bytt leverantör för fastighetsförvaltning.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 47 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 12. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 433 044	1 409 946	1 387 582	1 365 907
Resultat efter fin. poster	-116 358	109 982	-274 064	-732 402
Soliditet (%)	90	90	90	85
Yttre fond	749 499	599 222	819 261	1 378 195
Taxeringsvärde	59 837 000	66 952 000	66 952 000	66 952 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	571	571	571	555
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	57,1	57,9	58,9	58,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	698	698	698	1 433
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	589	589	589	1 209
Sparande / kvm totalyta, kr	87	177	169	136
Elkostnad / kvm totalyta, kr	51	51	59	36
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	206	207	184	162
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	58	53	42	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	316	311	285	232
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,05	2,78	1,46	1,78
Räntekänslighet (%)	1,22	1,22	1,22	2,58

**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.

## Uppllysning vid förlust

Avskrivningskostnaderna är högre än det negativa resultatet. Föreningen redovisar under året ett positivt kassaflöde. Styrelsen ser över ekonomin löpande och är redo att höja årsavgiften vid behov.

### Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	9 686 686	-	-	9 686 686
Upplåtelseavgifter	6 443 875	-	-	6 443 875
Fond, yttre underhåll	599 222	-	150 277	749 499
Balanserat resultat	-3 494 465	109 982	-150 277	-3 534 759
Årets resultat	109 982	-109 982	-116 358	-116 358
<b>Eget kapital</b>	<b>13 345 301</b>	<b>0</b>	<b>-116 358</b>	<b>13 228 943</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 534 759
Årets resultat	-116 358
<b>Totalt</b>	<b>-3 651 117</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	556 416
Balanseras i ny räkning	-4 207 533
	<b>-3 651 117</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 433 044	1 409 946
Övriga rörelseintäkter	3	-1	2 400
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 433 043</b>	<b>1 412 346</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 070 326	-979 925
Övriga externa kostnader	9	-178 085	-167 325
Personalkostnader	10	-64 743	-77 271
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-264 888	-139 608
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 578 042</b>	<b>-1 364 129</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-144 999</b>	<b>48 217</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		59 160	89 567
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-30 519	-27 802
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>28 641</b>	<b>61 765</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-116 358</b>	<b>109 982</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-116 358</b>	<b>109 982</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	11 073 731	11 338 619
Markanläggningar	13	0	0
Maskiner och inventarier	14	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 073 731</b>	<b>11 338 619</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>11 073 731</b>	<b>11 338 619</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		4 086	6 509
Övriga fordringar	15	22 266	31 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	84 244	55 616
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>110 596</b>	<b>93 195</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 550 556	3 353 872
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 550 556</b>	<b>3 353 872</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 661 152</b>	<b>3 447 067</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 734 883</b>	<b>14 785 686</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		16 130 561	16 130 561
Fond för yttre underhåll		749 499	599 222
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 880 060</b>	<b>16 729 783</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-3 534 759	-3 494 465
Årets resultat		-116 358	109 982
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 651 117</b>	<b>-3 384 482</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>13 228 943</b>	<b>13 345 301</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder		95 388	95 388
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>95 388</b>	<b>95 388</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		126 034	60 045
Skatteskulder		6 233	10 217
Övriga kortfristiga skulder		0	-5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	278 285	274 740
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 410 552</b>	<b>1 344 997</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 734 883</b>	<b>14 785 686</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-144 999</b>	<b>48 217</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	264 888	139 608
	<b>119 889</b>	<b>187 825</b>
Erhållen ränta	24 498	89 567
Erlagd ränta	-30 578	-30 242
Erhållen utdelning	34 662	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>148 471</b>	<b>247 150</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 401	37 959
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	65 614	-92 923
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>196 684</b>	<b>192 186</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>196 684</b>	<b>192 186</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 353 872</b>	<b>3 161 685</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 550 556</b>	<b>3 353 872</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Balen 3 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	1,32 %
Yttertak	13,49 %
Fasader	6,74 %
Balkonger	1,87 %
Fönster	5,62 %
Stamledningar VA	2,93 %
Stamledningar Värme	1,32 %
El	2,04 %

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. 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	816 960	816 960
Hysesintäkter, bostäder	50 532	49 104
Hysesintäkter, lokaler	546 506	536 664
Övriga intäkter	19 046	7 218
<b>Summa</b>	<b>1 433 044</b>	<b>1 409 946</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	0
Övriga intäkter	0	2 400
<b>Summa</b>	<b>-1</b>	<b>2 400</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	73 286	20 403
Städning	58 347	55 776
Besiktning och service	50 972	23 322
Trädgårdsarbete	13 047	7 200
Snöskottning	3 758	0
<b>Summa</b>	<b>199 410</b>	<b>106 701</b>

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	64 155	41 023
<b>Summa</b>	<b>64 155</b>	<b>41 023</b>

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll	0	50 579
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>50 579</b>

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	86 933	86 023
<b>Uppvärmning</b>	<b>350 518</b>	<b>351 340</b>

Vatten	99 013	90 171
Sophämtning	67 752	59 851
<b>Summa</b>	<b>604 216</b>	<b>587 385</b>

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	35 573	34 275
Kabel-TV	63 158	61 912
Fastighetsskatt	103 814	98 050
<b>Summa</b>	<b>202 545</b>	<b>194 237</b>

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	22 145	48 730
Revisionsarvoden	11 125	11 125
Övriga förvaltningskostnader	56 643	22 198
Ekonomisk förvaltning	88 172	85 273
<b>Summa</b>	<b>178 085</b>	<b>167 325</b>

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	49 261	58 800
Sociala avgifter	15 482	18 471
<b>Summa</b>	<b>64 743</b>	<b>77 271</b>

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	30 519	27 802
<b>Summa</b>	<b>30 519</b>	<b>27 802</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	15 866 035	15 866 035
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>15 866 035</b>	<b>15 866 035</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 527 416	-4 387 808
Årets avskrivning	-264 888	-139 608
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 792 304</b>	<b>-4 527 416</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>11 073 731</b>	<b>11 338 619</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 960 911</i>	<i>1 960 911</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	18 390 000	20 399 000
Taxeringsvärde mark	41 447 000	46 553 000
<b>Summa</b>	<b>59 837 000</b>	<b>66 952 000</b>

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	132 500	132 500
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>132 500</b>	<b>132 500</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-132 500	-132 500
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-132 500</b>	<b>-132 500</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	237 495	237 495
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>237 495</b>	<b>237 495</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-237 495	-237 495
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-237 495</b>	<b>-237 495</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	22 266	29 637
Övriga fordringar	0	1 433
<b>Summa</b>	<b>22 266</b>	<b>31 070</b>

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 867	4 157
Fastighetsskötsel	9 745	1 784
Försäkringspremier	11 854	11 677
Kabel-TV	16 735	16 680
Förvaltning	22 043	21 318
<b>Summa</b>	<b>84 244</b>	<b>55 616</b>

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-03-28	2,59 %	1 000 000	1 000 000
<b>Summa</b>			<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
Varav kortfristig del			1 000 000	1 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 000 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
El	7 499	6 966
Uppvärmning	47 171	47 491
Utgiftsräntor	215	274
Vatten	16 540	15 038
Löner	58 800	58 800
Uppl kostn renhållningsavg	11 292	9 975
Sociala avgifter	18 470	18 470
Förutbetalda avgifter/hyror	118 298	117 726
<b>Summa</b>	<b>278 285</b>	<b>274 740</b>

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	7 253 800	7 253 800

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.  
Stockholms län, Stockholm kommun

---

Viking Ringstedt  
Ordförande

---

Filip Johansson  
Ledamot

---

Kristin Svensson  
Ledamot

---

Robin Mattias Lönander  
Ledamot

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

---

Daniel Norberg  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

28.04.2026 13:02

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 10.04.2026 13:43

**DOCUMENT ID:**

SyIRdGPUhWe

**ENVELOPE ID:**

SkC\_zDU2Zg-SyIRdGPUhWe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Balen 3, 716421-8468 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

976b5708b3d28437b36e282c05c9e2786ae0a2090ebc91e69b216a9849627c00bddb81c8c005dc23c2f88533d6310b262966958b660b3ab0a9998465370e09fc

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
<b>1. ROBIN MATTIAS LÖNAND ER</b> Lonander.robin@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 11:54 13.04.2026 11:53	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.79.221
<b>2. KRISTIN ELISABET SVEN SSON</b> Kristin.svensson.e@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 23:32 13.04.2026 23:26	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.79.205
<b>3. Filip Johansson</b> cftjohansson@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 10:49 24.04.2026 10:49	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.43.248
<b>4. VIKING RINGSTEDT</b> Ringstedt.viking@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 10:51 13.04.2026 15:50	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.9.122
<b>5. DANIEL NORBERG</b> norbergconsulting@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 13:02 28.04.2026 13:01	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.39.48

\* 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 3, org.nr  
716421-8468

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Balen 3 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i all väsentlighet 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 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 god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 god revisionsd 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Balen 3 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 revisionsd 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 revisorssed 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 revisorssed 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

Daniel Norberg

Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

28.04.2026 15:55

**SENT BY OWNER:**

Malik Ahrne Bojang · 28.04.2026 13:18

**DOCUMENT ID:**

ryvODGR6WI

**ENVELOPE ID:**

B1LdPMR6be-ryvODGR6WI

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Brf Balen 3 bokslut 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

a876752e03768da4cb8274463c702fd2f865dc56369c4a  
49a1dc1c3cc7068400d450d87ccaad580017003e6aab2  
499998914f6e02b881fbd92f946b488a0c7b1

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANIEL NORBERG	Signed	28.04.2026 15:55	eID	Swedish BankID
norbergconsulting@gmail.com	Authenticated	28.04.2026 15:55	Low	IP: 95.203.39.48

\* 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

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

## 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