

Årsredovisning 2025

Brf Balneum

769629-9515



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Balneum

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-23. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2023-11-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Storseglet 5, Gröndal 1:18		Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 135 bostadsrätter om totalt 11 173 kvm och 1 lokal om 10 kvm. Byggnadernas totalyta är 11 183 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nina Landerholm	Ordförande
Alex Armando Reyes Ramirez	Styrelseledamot
Arash Shahnehtabar	Styrelseledamot
Fredrik Löfblom	Styrelseledamot
Mats Valdemar Widing	Styrelseledamot
Michael Millenros	Styrelseledamot
Robin Johansson	Styrelseledamot/avgått
Charlotta Åsell	Suppleant
Kicki Skog	Suppleant
Thomas Grönlund	Suppleant

Valberedning

Kristin Frilund, Tomas Svanerudh, Jana Frolén

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Petter Kindlund Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025 ● Hissbesiktning

Planerade underhåll

2026 ● Stamspolning
● Hissbesiktning

Avtal med leverantörer

Dörrautomatik	Bergs Lås
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
El (distribution)	Ellevio
El (handel)	Fortum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Parkeringsövervakning och administration	Parkit
Service- och driftavtal för hissar	KONE Aktiebolag
Skötselavtal av utemiljö (konkurs nov-25)	Habitek Utemiljö AB
Snöröjning	Svea Park AB
Systematiskt Brandskyddsarbete	Presto
Teknisk förvaltning	Habitek Förvaltning AB
Trapphusstädning	Söder OM Söder Kontor & Fastighetservice AB
TV- och Internet	Telenor Sverige AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifter för 2025 uppåt med 4 procent för att hantera ökade kostnader. 2 lån löpte ut under 2025 och har förhandlats om. I samband med detta har styrelsen delat upp det större lånet i två delar för att ytterligare sprida risk och möjliggöra att binda lån på olika löptider. Föreningen har amorterat 337 501 SEK på sina lån under 2025. En extraamortering kommer att göras i februari 2026 i samband med omförhandling av ytterligare ett lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Föreningen tecknade avtal för parkeringsförvaltning med Parkit. Avtalet med Telenor för TV och bredband förhandlades om till mer förmånligt pris och ökad hastighet. Avtalet med Eways överläts till KGK. Även Habitek Utemiljö gick i konkurs i slutet av 2025.

Övriga uppgifter

Ny styrelse tillträdde i juni efter föreningsstämma den 21 maj. 5 medlemmar av styrelsen valdes om och 5 valdes in som nyval, varav flera tidigare har suttit i styrelsen. Det är fortfarande viktigt att verka för ett större engagemang för styrelsearbetet bland föreningens medlemmar för att säkra successionen.

I början av året bytte föreningen leverantören för förvaltningen av våra parkeringar till Parkit. Målet med detta byte var att höja kvaliteten på administration och förvaltning och för att få en mer digitalt mogen partner. Som alltid medför ett byte av leverantör initialt arbete för både styrelse och medlemmar men nu är bättre rutiner på plats och administrationen har generellt förbättrats. Vi har också omförhandlat och konkurrensutsatt föreningens avtal för TV- och bredband med gott resultat.

Under året gick bolaget som levererade laddstolparna till föreningen i konkurs (Eways). Bolaget köptes av leverantören KGK, som nu har tagit över Eways tidigare avtal.

Sedan tidigt i föreningens historia har vi drivit en juridisk process mot Genova gällande skylten på taket. En förlikning nåddes i början av året. Målet med förlikningen var att reglera ansvaret för skylten och att minska risken för stora kostnader för föreningen. Vi har i denna förhandling nått en lösning som också innebär att vi höjt hyran för skylten och kommit överens om en något längre avtalstid.

Föreningens tillgångar i form av pool och båt har nyttjats rikligt av medlemmar under året. Båten har fungerat väl under säsongen. Poolen har fungerat väl utöver ett fåtal tillfällen där ventilation och hygien har brustit. Vi kan konstatera att poolgruppens viktiga arbete med provtagning har fångat dessa fel snabbt så att området snabbt är tillbaka i full funktion.

Arbetet med att stänga samtliga ärenden i 5-årsbesiktningen har också fortsatt in i 2025 och denna är nu avslutad.

Två städdagar har genomförts och dessa är både välbesökta och uppskattade.

Under slutet av året gick föreningens leverantör av utemiljötjänster i konkurs och arbetet startades upp för att hitta en ny leverantör till start av säsongen 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 232 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 19. Det har under året skett 18 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 988 832	10 572 028	9 031 775	8 767 812
Resultat efter fin. poster	-9 592 209	-9 963 373	-10 342 970	-9 570 168
Soliditet (%)	83	83	83	84
Yttre fond	6 469 955	4 921 220	3 183 328	1 743 434
Taxeringsvärde	319 215 000	605 154 000	605 154 000	605 154 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	801	770	642	630
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,9	81,4	78,1	80,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 076	12 106	12 196	12 285
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 065	12 095	12 185	12 274
Sparande / kvm totalyta, kr	147	124	73	171
Elkostnad / kvm totalyta, kr	45	37	36	53
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	102	94	86	80
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	43	34	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	195	174	155	166
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,83	2,78	2,05	1,36
Räntekänslighet (%)	15,07	15,72	18,99	19,51

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Föreningen har infört en höjning av avgifterna med 4% för att säkerställa driften och åtagande under 2025. Rörelseflöde exkl avskrivningar och underhåll har förbättrats med 320 918 kr jämfört med föregående år. Förbättringen framgår också på flerårsöversikten, sparande år 147 kr(kvm jämfört ned föregående år 124 kr/kvm).

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	738 216 024	-	-	738 216 024
Fond, yttre underhåll	4 921 220	-	1 548 735	6 469 955
Balanserat resultat	-47 743 066	-9 963 373	-1 548 735	-59 255 175
Årets resultat	-9 963 373	9 963 373	-9 592 209	-9 592 209
Eget kapital	685 430 804	0	-9 592 209	675 838 595

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-59 255 175
Årets förlust	-9 592 209
Totalt	-68 847 383

Styrelsen föreslår att ansamlade förlusten disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 743 434
Att från yttre fond i anspråk ta	-77 758
Balanseras i ny räkning	-70 513 059
	-68 847 383

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	10 988 832	10 572 028
Övriga rörelseintäkter	3	75 582	3 510
Summa rörelseintäkter		11 064 414	10 575 537
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 930 213	-4 832 423
Övriga externa kostnader	9	-371 157	-489 968
Personalkostnader	10	-378 658	-306 620
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-11 160 228	-11 155 086
Summa rörelsekostnader		-16 840 256	-16 784 097
RÖRELSERESULTAT		-5 775 841	-6 208 560
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 986	21 889
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 826 353	-3 776 703
Summa finansiella poster		-3 816 367	-3 754 814
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-9 592 209	-9 963 373
ÅRETS RESULTAT		-9 592 209	-9 963 373

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	805 626 624	816 755 184
Markanläggningar	13	55 958	71 246
Maskiner och inventarier	14	105 070	121 450
Summa materiella anläggningstillgångar		805 787 652	816 947 880
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		805 787 652	816 947 880
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		74 012	60 102
Övriga fordringar	16	5 905 099	4 365 192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	355 087	432 059
Summa kortfristiga fordringar		6 334 198	4 857 354
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 334 198	4 857 354
SUMMA TILLGÅNGAR		812 121 849	821 805 233

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		738 216 024	738 216 024
Fond för yttre underhåll		6 469 955	4 921 220
Summa bundet eget kapital		744 685 979	743 137 244
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-59 255 175	-47 743 066
Årets resultat		-9 592 209	-9 963 373
Summa ansamlad förlust		-68 847 383	-57 706 440
SUMMA EGET KAPITAL		675 838 595	685 430 804
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	94 424 999	47 212 500
Övriga långfristiga skulder		1 000	0
Summa långfristiga skulder		94 425 999	47 212 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	40 500 000	88 050 000
Leverantörsskulder		213 123	9 771
Skatteskulder		3 080	3 080
Övriga kortfristiga skulder		2 991	591
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 138 061	1 098 487
Summa kortfristiga skulder		41 857 255	89 161 929
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		812 121 849	821 805 233

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-5 775 841	-6 208 560
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	11 160 228	11 155 086
	5 384 387	4 946 526
Erhållen ränta	9 986	21 889
Erlagd ränta	-3 836 902	-3 776 708
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 557 470	1 191 708
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-206 545	-10 145
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	255 875	-477 699
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 606 800	703 863
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	104 561
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	104 561
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-337 501	-1 000 000
Depositioner	1 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-336 501	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 270 299	-191 575
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 241 657	4 433 233
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 511 956	4 241 657

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Balneum 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,00 - 1,02 %
Yttertak	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Dörrar & portar	3,33 %
Byggnad	3,33 %
Ventilation	4,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
El	2,50 %
Hissar	4,00 %
Restpost	2,00 %
Markanläggningar	10,00 - 20,00 %
Maskiner och inventarier	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 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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	8 953 608	8 603 820
Hysesintäkter, lokaler	56 916	22 636
Övriga intäkter	1 978 308	1 945 572
Summa	10 988 832	10 572 028

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	6	-6
Övriga intäkter	0	2 359
Försäkringsersättning	56 575	270
Återvunnen moms	16 547	0
Övriga rörelseintäkter	2 454	887
Summa	75 582	3 510

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	119 781	131 338
Städning	278 302	287 426
Besiktning och service	303 033	208 716
Trädgårdsarbete	122 436	99 085
Övrigt	96 923	10 000
Snöskottning	84 191	215 942
Summa	1 004 666	952 507

Fasader	42 450	0
Garage och p-platser	6 957	16 737
Försäkringsärende/vattenskada	84 384	0
Summa	893 915	882 329

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Värme	77 758	0
Ventilation	0	129 074
Hissar	0	65 625
Summa	77 758	194 699

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	498 331	417 960
Uppvärmning	1 135 564	1 052 540
Vatten	545 673	479 398
Sophämtning	180 669	158 686
Summa	2 360 237	2 108 584

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	216 234	203 045
Bredband	373 988	487 844
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Fastighetsskatt	1 540	1 540
Summa	593 637	694 304

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	178 853	266 220
Förbrukningsmaterial	11 545	22 124
Programvaror	2 409	0
Juridiska kostnader	20 489	52 385
Revisionsarvoden	43 116	38 742
Ekonomisk förvaltning	114 746	110 498
Summa	371 157	489 968

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	286 500	231 760
Sociala avgifter	90 015	72 816
Övriga personalkostnader	2 143	2 044
Summa	378 658	306 620

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 826 353	3 776 697
Övriga räntekostnader	0	6
Summa	3 826 353	3 776 703

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	881 457 024	881 457 024
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	881 457 024	881 457 024
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-64 701 840	-53 573 280
Årets avskrivning	-11 128 560	-11 128 560
Utgående ackumulerad avskrivning	-75 830 400	-64 701 840
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	805 626 624	816 755 184
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>187 914 637</i>	<i>187 914 637</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	117 215 000	372 154 000
Taxeringsvärde mark	202 000 000	233 000 000
Summa	319 215 000	605 154 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	101 408	50 000
Årets inköp	0	51 408
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	101 408	101 408
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-30 162	-20 016
Årets avskrivning	-15 288	-10 146
Utgående ackumulerad avskrivning	-45 450	-30 162
Utgående restvärde enligt plan	55 958	71 246

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	163 765	163 765
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	163 765	163 765
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-42 315	-25 935
Årets avskrivning	-16 380	-16 380
Utgående ackumulerad avskrivning	-58 695	-42 315
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	105 070	121 450

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	155 969
Omfört till Byggnad	0	-155 969
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	91 612	71 852
Skattefordringar	0	51 683
Fodring Genova fastigheter	301 531	0
Nabo Klientmedelskonto	4 453 544	3 150 964
Borgo	1 058 413	1 090 694
Summa	5 905 099	4 365 192

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 820	22 949
Fastighetsskötsel	0	29 910
Försäkringspremier	221 276	216 073
Bredband	165	127 481
Förvaltning	34 826	35 646
Summa	355 087	432 059

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-11-27	2,49 %	17 057 000	17 169 500
SBAB	2031-12-11	1,59 %	47 212 500	47 325 000
SBAB	2028-11-28	2,81 %	26 985 937	47 325 000
SBAB	2026-02-16	2,57 %	23 443 000	23 443 000
SBAB	2030-11-22	3,02 %	20 226 562	
Summa			134 924 999	135 262 500
Varav kortfristig del			40 500 000	88 050 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 133 237 479 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 307	35 587
El	50 022	43 625
Uppvärmning	152 776	133 220
Vatten	91 233	79 868
Utgiftsräntor	0	10 549
Förutbetalda avgifter/hyror	763 723	755 638
Beräknat revisionsarvode	40 000	40 000
Summa	1 138 061	1 098 487

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	143 000 000	143 000 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

För 2026 höjs avgiften med 2%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

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

Stockholm

Nina Landerholm
Ordförande

Alex Armando Reyes Ramirez
Styrelseledamot

Arash Shahnehtabar
Styrelseledamot

Fredrik Löfblom
Styrelseledamot

Mats Valdemar Widing
Styrelseledamot

Michael Millenros
Styrelseledamot

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

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 06:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.04.2026 11:56

DOCUMENT ID:

SkLDLj7hbx

ENVELOPE ID:

SJeHwUsX3Zg-SkLDLj7hbx

DOCUMENT NAME:

Brf Balneum, 769629-9515 - Årsredovisning 2025.pdf
20 pages

SHA-512:

0169a8745d92dcb841aa92c5cb8160de912227d0cb6e7
65b6760a508e72d34b54332b0c13d4abc9894762b6ccb
e0d2b67a9e5c0e0139bae22f1964e78d5c0946

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. Mats Valdemar Widing Mats.widing@me.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 15:41 08.04.2026 15:38	eID Low	Swedish BankID IP: 85.226.126.149
2. Alex Armando Reyes Ramirez info@taxcroconsulting.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 12:18 09.04.2026 12:17	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.191.68
3. MICHAEL KATSUAKI MILLENROS michael.millenros@gmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2026 09:48 11.04.2026 09:40	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.133.251
4. Arash Shahnehtabar arashshahneh@ymail.com	 Signed Authenticated	12.04.2026 11:10 12.04.2026 11:10	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.141.105
5. Nina Landerholm nina.landerholm@gmail.com	 Signed Authenticated	12.04.2026 17:36 12.04.2026 17:33	eID Low	Swedish BankID IP: 193.45.95.28
6. FREDRIK LÖFBLOM Fredrik.lofblom@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 00:07 13.04.2026 00:07	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.137.80
7. JOHN PETTER KINDLUND petter.kindlund@mooreden.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 06:56 13.04.2026 06:55	eID Low	Swedish BankID IP: 52.17.160.9

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Balneum

Org.nr 769629-9515

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 de 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. De 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 Balneum för räkenskapsåret 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 föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 06:55

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.04.2026 11:56

DOCUMENT ID:

BybSwUs7hZl

ENVELOPE ID:

B1BP8oQhZg-BybSwUs7hZl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Balneum.pdf

3 pages

SHA-512:

c01d623044a40f79da3ccb8bc2542985df96a11a4d23ed
0983f3058d05e36791cf87b30e4f19ec132e36c3bc08f68
8c771e13e51a62beffff434adbfe4a5400d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHN PETTER KINDLUND	Signed	13.04.2026 06:55	eID	Swedish BankID
petter.kindlund@mooresweden.se	Authenticated	13.04.2026 06:55	Low	IP: 34.249.87.65

* 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