

Årsredovisning

för

Brf Bällstabacken 3

769608-7928

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Bällstabacken 3 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 20 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 20 maj 2026

Peder Karlsson

Styrelsen för Brf Bällstabacken 3, i Stockholms kommun, med organisationsnummer 769608-7928, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2025. Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 3 är ett privatbostadsföretag (en s.k. äkta bostadsrättsförening). Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2002-09-25. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastighetsinnehav

Föreningen äger fastigheten Fredsfors 17 i Stockholms kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt. På fastigheten finns tre bostadshus med adresserna Mariehällsvägen 10, 12 och 14 med sammanlagt 62 bostadslägenheter. Inga kommersiella lokaler finns. Byggnaderna är uppförda år 2005.

Total byggrätt	5 488 kvm
varav lägenhetsyta	4 305 kvm
Markyta	4 443 kvm

Föreningen ingår tillsammans med grannföreningarna Brf Bällstabacken 1 och Brf Bällstabacken 2 i Fredsfors Samfällighetsförening, som förvaltar gemensamma angelägenheter såsom uppvärmning (fjärrvärme), vatten och avlopp. Föreningens andelstal i Fredsfors samfällighetsförening är 421/1000 som underlag för fördelning av samfällighetens kostnader. För detaljer i samfällighetsföreningens verksamhet hänvisas till dess årsredovisning.

Lägenhetsfördelning

Lägenheternas storlek i rum och kök (rok) fördelas enligt:

- 2 st lägenheter om 1 rok,
- 8 st lägenheter om 1,5 rok,
- 12 st lägenheter om 2 rok,
- 28 st lägenheter om 3 rok,
- 11 st lägenheter om 4 rok samt
- 1 st lägenhet om 5 rok (f.n. ombyggd till 4 rok i 2 plan)

Parkeringsplatser

Fredsfors Samfällighetsförening använder sig av en extern parkeringshantering via Mobility 46 och deras digitala system Park 46. Det innebär en tjänst för köadministration etc. av parkeringarna utomhus och inomhus. Det innebär att användaren kan öppna garageportar via en app i telefonen etc. Det finns även 16 laddningsplatser lika fördelat ute och inne.

Föreningens lokaler

Föreningen har en gemensam tvättstuga i hus nr 10 samt cykelförråd i nr 12 (2st) och 14 (1st).

Inteckningar och Lån

Inteckningar har tagits ut i fastigheten på 44 929 000 kronor. Under åren har amorteringar gjorts, vilket gör att föreningen har en lånemarginal på 9 787 042 kronor - skillnaden av ursprungligt hypotek och aktuella lånebeloppet 35 141 958 kronor per 2025-12-31.

Föreningen ser denna lånemarginal som en del av föreningens möjliga kassa vid större underhållsbehov. Föreningen har ambitionen att amortera åtminstone i paritet med de avskrivningar föreningen tvingas göra i sin bokföring.

Försäkringar

Föreningens 3 hus är försäkrade - fullvärde, maskiner och ansvar - hos Folksam via Söderberg och Partner.

Förvaltning

Föreningen har under året anlitat Fastum som ekonomisk- och WIAB som tekniskförvaltare, City Städservice för städning, avtal runt hisservice med OTIS AB samt besiktning av hissarna med Hissbesiktningar i Sverige AB. Föreningen är medlem i intresseorganisationen Bostadsrätterna, vilket ger styrelsen tillgång till juridisk rådgivning kring bostadsrättsfrågor och medlemmar har tillgång till rabatter på bland annat datorer, larm och säkerhetsdörrar.

Föreningens hemsida och medlemsinformation

Styrelsen lägger löpande ut information på den egna hemsidan www.ballstabacken3.se samt via informationstavlorna i entréportarna. Vid behov även via informationsblad i postfack.

Föreningen har också en Facebooksida med syftet att snabbt ge information i olika frågor.

Utfört underhåll

Styrelsen har via vår förvaltare besiktat föreningens fastigheter som en del av underhållsplanen. Den har uppdaterats för att göra nödvändiga avsättningar för att täcka de närmaste 25 årens åtgärder.

Planerade underhåll enligt vår underhållsplan

Föreningens underhållsplan upptar planerat underhåll för nästkommande år, som är budgeterat till ca 295 000 kronor, att ställas emot föreningens lånemarginal. Avsättningar till Fonden för yttre underhåll regleras i stadgarna och görs enligt plan, som följer den ursprungliga ekonomiska planen vid föreningens bildande.

Föreningens underhållsplan sträcker sig till 2057.

Underhåll av anläggningarna, som Fredfors samfällighetsförening förvaltar, belastar dess budget. Samfälligheten har en egen förnyelse- och underhållsplan som finansieras utifrån en egen budget, som ger underlag för debitering av de tre medlemmarna (BRF 1, BRF 2 och BRF 3).

Ekonomi i stort

Månadsavgifter

Från 2025-02-01 höjdes avgifterna med 5 %

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde (i kronor) är sedan 2025-01-01 följande:

Byggnad	102 000 000
Mark	43 000 000
Totalt	145 000 000

Föreningens andel av taxeringsvärdet i gemensamhetsanläggningen Fredsfors ga:1 (nedan föreningens andel, som uppgår till 421/1000 av totalt taxeringsvärde):

Byggnad	2 441 800
Mark	1 461 291
Totalt	3 903 091

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 126	3 734	3 351	3 068
Resultat efter finansiella poster	-638	-722	-393	-474
Soliditet (%)	71,4	71,1	72,3	72,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	958	868	779	713
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 163	8 256	7 886	7 979
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 163	8 256	7 886	7 979
Sparande per kvm (kr/kvm)	161	82	154	127
Räntekänslighet (%)	8,5	9,5	10,1	11,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)*	72	38	32	43
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,9	99,9	99,2	99,6

*Kostnader för värme och vatten betalas via samfällighetsföreningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

I årsavgifterna ingår utdebiterad el.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens balanserade underskott beror på större underhåll som inte kunnat aktiverats för avskrivning. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av prishöjningar för förvaltning och underhåll samt ökade räntekostnader så höjdes avgifterna med 5% från och med februari 2025.

Medlemsinformation

Medlemmar

Antalet medlemmar var 87 den 31 december 2025.

Lägenhetsöverlåtelser och upplåtelser

Under året har 10 överlåtelser skett.

Revisorer

Ronja Persson, auktoriserad revisor, Parameter Revision AB

Valberedning

Valberedningen har under året mellan stämmorna bestått av följande personer:

Arne Falgert Hedin, sammankallande

Adrian Ragos

Agnes Spannel

Styrelsen

Styrelsen har under året mellan stämmorna bestått av följande personer:

Ordinarie ledamöter:

Peder Karlsson Ordförande

Simon Lundström Ledamot

Moa Larsson Ledamot

Frida Bakker Ledamot

Suppleanter:

Joakim Orning

Åse Augustsson

Piter Moll

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2025. I stämman deltog 23 röstberättigade, varav 3 med fullmakt. Totalt var 26 personer närvarande.

Föreningen är representerad av 1 ledamot och 1 suppleant i Fredfors Samfällighetsförenings styrelse.

Samfällighetsföreningen förvaltar gemensamma anläggningar och fördelar kostnader mellan de tre medlemmarna Brf Bällstabacken 1, Brf Bällstabacken 2 och Brf Bällstabacken 3 i enlighet med beslut av Lantmäteriet efter en förrättning 2005-03-22. Gemensamhetsanläggningen Fredsfors GA:1 förvaltar de ingående anläggningarna, samt levererar tjänster till de tre medlemmarna såsom värme, varmvatten, vatten, avlopp, vinterunderhåll, taksikotning, sommarunderhåll, gemensamt grovsoprum med återvinning av material, lekplats, bilplatser i garage och utomhus samt fördelar dessa bilplatser till medlemmar, som bor i de tre bostadsrättsföreningarna, efter gemensam kötid. Administration av garage- och parkeringsplatser sköts med hjälp av Mobility 46.

Föreningens andelstal i Fredsfors samfällighetsförening är 421/1000.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda styrelsemöten samt har även haft löpande förvaltningsmöten, underhållsmöten och träffar med bank och leverantörer. Styrelsen har inom sig fördelat ansvar för olika funktioner på ledamöter och suppleanter. En gemensam e-postadress finns för att kontakta styrelsen. Kontaktuppgifter etc. finns anslagen på informationstavlor i entréerna samt på föreningens hemsida www.ballstabacken3.se

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	91 011 000	1 918 331	-2 518 216	-722 181	89 688 934
Disposition av föregående års resultat:		328 468	-1 050 649	722 181	0
Årets resultat				-637 704	-637 704
Belopp vid årets utgång	91 011 000	2 246 799	-3 568 865	-637 704	89 051 230

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 568 865
årets förlust	-637 704
	-4 206 569
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	187 000
återföring från den yttre fonden	-266 871
i ny räkning överföres	-4 126 698
	-4 206 569

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 126 316	3 733 951
Övriga rörelseintäkter		4 391	5 365
Summa rörelseintäkter		4 130 706	3 739 316
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 596 766	-2 081 578
Övriga externa kostnader	4	-44 707	-57 733
Personalkostnader	5	-190 311	-171 010
Avskrivningar		-1 063 898	-977 894
Summa rörelsekostnader		-3 895 682	-3 288 215
Rörelseresultat		235 024	451 101
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		782	4 487
Räntekostnader och liknande resultatposter		-873 510	-1 177 768
Summa finansiella poster		-872 728	-1 173 281
Resultat efter finansiella poster		-637 704	-722 181
Årets resultat		-637 704	-722 181

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	122 148 966	124 950 403
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 784 384	0
Summa materiella anläggningstillgångar		123 933 350	124 950 403
Summa anläggningstillgångar		123 933 350	124 950 403
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	8 712
Övriga fordringar	8	763 687	1 044 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	82 381	77 371
Summa kortfristiga fordringar		846 068	1 130 396
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 317	2 000
Summa kassa och bank		8 317	2 000
Summa omsättningstillgångar		854 386	1 132 396
SUMMA TILLGÅNGAR		124 787 736	126 082 799

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		91 011 000	91 011 000
Fond för yttre underhåll		2 246 799	1 918 331
Summa bundet eget kapital		93 257 799	92 929 331
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 568 865	-2 518 216
Årets resultat		-637 704	-722 181
Summa fritt eget kapital		-4 206 569	-3 240 397
Summa eget kapital		89 051 230	89 688 934
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	0	8 683 356
Summa långfristiga skulder		0	8 683 356
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	35 141 958	26 858 601
Leverantörsskulder		85 478	287 937
Skatteskulder		8 429	10 605
Övriga skulder		6 761	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	493 880	553 363
Summa kortfristiga skulder		35 736 506	27 710 509
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		124 787 736	126 082 799

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-637 704	-722 181
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 063 898	977 894
Förändring skatteskuld/fordran	-2 176	-5 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	424 018	250 055
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	8 712	0
Förändring av kortfristiga fordringar	240 666	50 016
Förändring av leverantörsskulder	-202 459	218 248
Förändring av kortfristiga skulder	-52 725	-14 425
Kassaflöde från den löpande verksamheten	418 211	503 895
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-46 845	-2 024 986
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-46 845	-2 024 986
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skulder till kreditinstitut	-399 999	1 600 080
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-399 999	1 600 080
Årets kassaflöde	-28 633	78 989
Likvida medel och avräkningskonto		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	779 408	700 420
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	750 776	779 408

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Fastighetsförbättringar	10, 40 år
Solceller	20 år
Mätanläggning (IMD)	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	3 960 352	3 733 951
El, elbolag moms	165 964	0
	4 126 316	3 733 951

I årsavgiften ingår kabel-tv och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Städning och mattbyten	124 650	127 553
Sophantering	90 240	82 392
El	309 492	162 750
Förbrukningsmaterial och inventarier	0	982
Hissar, serviceavtal, reparationer, besiktningar	34 649	62 978
Bredband	65 340	65 340
Kabel-TV	17 972	17 956
Arvode förvaltning	117 109	112 314
Reparationer och löpande underhåll	355 933	149 783
Fastighetsskatt	145 918	138 895
Telefon, post, datakommunikation	2 844	3 379
Samfällighet	1 213 247	1 066 878
Försäkringar	55 392	54 572
Besikningskostnader	9 750	0
Övriga driftskostnader, t ex juridiska kostnader	23 260	10 543
Fastighetsskötsel grundavtal	30 971	25 264
	2 596 767	2 081 579

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvoden	40 663	37 250
Övriga externa kostnader (föreningsverksamhet)	4 044	20 483
	44 707	57 733

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	144 812	130 125
Sociala avgifter	45 499	40 885
	190 311	171 010

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	138 562 668	136 537 682
Inköp solceller/mätutrustning (IMD)	0	2 024 986
Omklassificeringar	-1 846 905	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 715 763	138 562 668
Ingående avskrivningar	-13 612 266	-12 634 372
Omklassificeringar	15 392	0
Årets avskrivningar	-969 923	-977 894
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 566 797	-13 612 266
Utgående redovisat värde	122 148 966	124 950 402
Bokfört värde mark	23 115 000	23 115 000
	23 115 000	23 115 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Omklassificeringar Solcellsanläggning	1 893 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 893 750	0
Omklassificeringar Solcellsanläggning	-15 391	
Årets avskrivningar	-93 975	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-109 366	0
Utgående redovisat värde	1 784 384	0

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	21 229	55 742
Avräkningskonto förvaltare	742 458	777 408
	763 687	833 150

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Bredband	16 335	16 335
Kabel-tv	4 495	4 493
Försäkring	13 309	15 465
Serviceavtal hissar	8 702	0
Övriga	12 020	16 840
Förvaltning	27 520	24 238
	82 381	77 371

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	2,410	2026-01-28	11 628 602	12 028 601
Swedbank	1,570	2026-02-25	8 683 356	8 683 356
Swedbank	2,410	2026-01-28	14 830 000	14 830 000
			35 141 958	35 541 957
Kortfristig del av långfristig skuld			35 141 958	26 858 601

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 399 996 kr

Lån som förfaller inom ett år: 35 141 958 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	6 450	161 620
Styrelsearvoden	68 150	68 150
Revision	16 600	16 125
Fastighetsel	41 196	43 977
Sophämtning	22 560	20 283
Förutbetalda avgifter och hyror	312 875	212 529
Soc avgifter	21 400	21 400
Reparationer	4 649	0
Städning	0	9 279
	493 880	553 363

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	41 625 000	41 625 000
	41 625 000	41 625 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 5 % 2026-02-01.
Underhållsarbete av måleri har påbörjats 2026.

Årsredovisningen har beslutats 17 april 2026.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelsen har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Bromma den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Peder Karlsson
Ordförande

Simon Lundström

Moa Larsson

Frida Bakker

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ronja Persson
Auktoriserad revisor
Parameter Revision AB






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Bällstabacken_3.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-20 13:03:56

Dokumentet är undertecknat av:

 FRIDA BAKKER (19930202XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-17 20:57:24
 PEDER KARLSSON (19690424XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-20 12:55:14
 Ronja Kristina Persson (19950517XXXX) Revisor	2026-04-20 13:03:56
 SIMON LUNDSTRÖM (19670410XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-17 13:21:18
 MOA LARSSON (19910322XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-19 14:29:44



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Bällstabacken_3.pdf (231190 byte)

E6F0403C119AA8B985453F5D5813E81E16E385B2BC74FD6D432434A1E52B93489440012F15834D27850C
F0BDE51FF4C3685D4421C2B0A4C10F3E804FA1CA2411

<https://esign.summera.support/verify>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bällstabacken 3
Org.nr. 769608-7928

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bällstabacken 3 för år 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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. Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bällstabacken 3 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Ronja Persson

Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-20 13:06:24

Dokumentet är undertecknat av:

 Ronja Kristina Persson (19950517XXXX) Revisor

2026-04-20 13:06:24



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (218865 byte)

202AFCC8452221FDEC8E5E991F4BD0E43E77AF952FB69EAE198761D63FBE90C56E97EA859393C3565C8C
9F234285CB63DA666E048037B16529324BA0BFF56C0F

<https://esign.summera.support/verify>

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

