

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Balladen 5
769642-7843

Räkenskapsåret
2024-12-09 - 2025-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Balladen 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-12-09 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Balladen 5 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningen Balladen 5 är en äkta förening.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2024-12-09.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 37 medlemmar.

Föreningsfrågor

Överlåtelse

23 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen utgörs under verksamhetsåret 2025 av

Garth Wilkinson	Ordförande
Filip Dolata	Ledamot
Sebastian Fondin	Ledamot
Fredrik Rundqvist	Ledamot
Jennifer Ruvceski Holmgren	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Birgitta Stegmann

Styrelsen har under verksamhetsåret haft fyra protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Auktoriserad revisor

Nathalie Lindén
Baker Tilly Stockholm

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Solna Balladen 5 kommun. Marken innehas med äganderätt. Föreningen har sitt säte i Solna kommun. Adresser: Virebergsvägen 13. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m ²
9	3	670
14	4	1260
7	5	777
Lager		677
30		3384

Föreningen har en aktuell underhållsplan som omfattar planerat underhåll och investeringar och som sträcker sig till år 2075.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Avtal

- Ekonomisk förvaltning
- Revisor
- Konton för löpande transaktioner
- Konton för fastighetslån
- El-leverans nätdrift
- El-leverans förbrukning
- Lokalstädning
- Försäkring
- Sophämtning

Leverantör

Interesta AB
Baker Tilly Stockholm
SEB
SEB
Vattenfall
Svealands Elbolag AB
Ingdahls städ och Fastighetsservice
Trygg-Hansa
PreZero

Styrelsen tog beslut den 19 oktober 2025 att ge uppdraget som fastighetsförvaltare till FD Fastighetsförvaltning (Filip Dolata). Beslutet fattades av övriga styrelseledamöter utan deltagande av Filip Dolata.

Beslutet grundades på bolagets goda kännedom om fastigheten och dess historik, vilket bedömdes kunna bidra till en effektiv förvaltning och god kostnadskontroll.

Styrelsen var av uppfattningen att beslutet hade dokumenterats i styrelseprotokoll från oktober 2025, men detta visade sig i efterhand inte vara fallet.

Styrelsen är medveten om att dokumentationen av beslutsprocessen inte varit fullständig och har därför valt att redovisa detta förhållande för att säkerställa transparens gentemot medlemmarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten per den 19 november 2025 och har därefter påbörjat förvaltningen av fastigheten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Upplysning vid förlust

Den tillämpade avskrivningsmetoden innebär att föreningens redovisade resultat kan komma att vara negativt om inte föreningens avgifter höjs avsevärt. Styrelsen har analyserat föreningens ekonomi och funnit att föreningens kassaflöde, med aktuella avgifter bedöms vara tillräckligt för att täcka såväl driftskostnader och planerat underhåll som återkommande amortering av lån. De redovisningsmässiga avskrivningarna kan därför bäras utan särskild höjning av avgiften, men de medför att föreningen ansamlar redovisningsmässig förlust i sin bokföring.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25
	(13 mån)
Nettoomsättning	358
Resultat efter finansiella poster	-45
Soliditet (%)	74,5
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	56,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	75
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 604
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 256
Räntekänslighet (%)	109,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	30
Sparande per kvm (kr/kvm)	14

Nyckeltalen är räknade från och med medlemmarna flyttade in 2025-11-19.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0		0	0
Inbetalda medlemsinsatser	77 857 500	52 500		77 910 000
Årets resultat			-45 073	-45 073
Belopp vid årets utgång	77 857 500	52 500	-45 073	77 864 927

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-45 073
behandlas så att	
Avsättning till underhållsfond	77 458
i ny räkning överföres	-122 531
	-45 073

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

Resultaträkning

Not

2024-12-09
-2025-12-31
(13 mån)

Rörelsens intäkter

Årsavgifter och hyror

2

357 721
357 721

Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

3

-142 740

Reparationer och underhåll

4

-14 320

Fastighetsavgift/skatt

5

-7 846

Administrationskostnader

6

-70 500

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-93 274

-328 680

Rörelseresultat

29 041

Resultat från finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag

8

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

-74 114

-74 114

Resultat efter finansiella poster

-45 073

Resultat före skatt

-45 073

Årets resultat

-45 073

Balansräkning

Not

2025-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

98 321 096

98 321 096

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

9

25 000

25 000

Summa anläggningstillgångar

98 346 096

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

3 727 764

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

158 277

3 886 041

Kassa och bank

2 285 091

Summa omsättningstillgångar

6 171 132

SUMMA TILLGÅNGAR

104 517 228

Balansräkning

Not

2025-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

77 857 500

Upplåtelseavgift

52 500

77 910 000

Fritt eget kapital

Årets resultat

-45 073

-45 073

Summa eget kapital

77 864 927

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

22 347 775

Förskott från kunder

1 997

Leverantörsskulder

164 259

Övriga skulder

3 760 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

378 270

Summa kortfristiga skulder

26 652 301

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

104 517 228

Kassaflödesanalys

Not

2024-12-09
-2025-12-31
(13 mån)

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	29 041
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	93 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	122 315

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-3 727 764
Förändring av kortfristiga fordringar	-158 277
Förändring av leverantörsskulder	164 259
Förändring av kortfristiga skulder	4 066 153
Kassaflöde från den löpande verksamheten	466 686

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-98 388 470
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-98 388 470

Finansieringsverksamheten

Medlemsinsatser	77 910 000
Upptagna lån	22 347 775
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	100 257 775

Årets kassaflöde	2 335 991
Likvida medel vid årets slut	2 335 991

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkt

Intäkten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Stomme, grund	120
-V/A inkl. stammar	50
-Värme inkl. stammar	25
-El inkl. stammar	40
-Tak, papp	30
-Fasad putsad	40
-Fönster	50
-Hissar	25
-Ventilation	20
-Inre underhåll	50
-Balkonger	50
-Styr och övervakning	20

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Not 2 Årsavgifter och hyror

**2024-12-09
-2025-12-31**

Årsavgifter bostäder	203 565
Hyror bostäder och lokaler	140 327
Hyror garage och parkeringsplatser	13 824
	357 716

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3 Fastighetskostnader

**2024-12-09
-2025-12-31**

El för belysning	13 119
Värme	88 862
Sophämtning	8 234
Städning och renhållning	8 896
Fastighetsskötsel och förvaltning	10 910
Hissbesiktning	2 644
Skadedyrsbekämpning	196
Företagsförsäkringar	9 878
	142 739

Not 4 Reparationer och underhåll

**2024-12-09
-2025-12-31**

Reparation och underhåll av fastighet	14 320
	14 320

Not 5 Fastighetsavgift/skatt

**2024-12-09
-2025-12-31**

Fastighetsskatt/fastighetsavgift	7 846
	7 846

Not 6 Administrationskostnader

	2024-12-09 -2025-12-31
Datakommunikation	88
Ekonomisk förvaltning	5 674
Ersättningar till revisor	15 000
IT-tjänster	444
Konsultarvoden	48 469
Övriga administrativa kostnader	825
	70 500

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-09 -2025-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 871 562
Mark	54 542 808
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 414 370
Ingående avskrivningar	0
Årets avskrivningar	-93 274
Utgående ackumulerade avskrivningar	-93 274
Utgående redovisat värde	98 321 096

Fastighetsförvärvet har genomförts genom att föreningen förvärvat samtliga aktier i Balladen Solna AB vilket vid förvärvstillfället ägde fastigheten. Köpeskillingen för aktierna uppgick till 95 825 000 kr. Efter aktieförvärvet överläts fastigheterna från dotterbolaget till föreningen till dotterbolagets redovisade värde om 16 372 000kr vilket understeg fastigheternas bedömda marknadsvärde. Till följd av överlåtelsen uppgick substansvärdet i dotterbolaget därefter till 25 000 kr varför andelarna i dotterbolaget har skrivits ned till detta värde. I enlighet med FAR:s rekommendation RedR 6 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag har skillnaden mellan fastigheternas marknadsvärde och det överlåtna värdet bedömts utgöra en formlös värdeöverföring från dotterbolaget till föreningen. Värdeöverföringen har redovisats under posten Resultat från andelar i koncernföretag tillsammans med motsvarande nedskrivning av andelarna i dotterbolaget. Transaktionerna har därmed sammantaget inte påverkat årets resultat. Till följd av transaktionen överstiger fastigheternas redovisade värde det skattemässiga värdet, vilket medför att en latent skatteskuld föreligger. Denna aktualiseras först vid en eventuell framtida avyttring av fastigheterna. Om den faktiska anskaffningskostnaden för aktierna avviker från den beräknade anskaffningskostnaden ska anskaffningsvärdet på andelarna justeras i samband med bedömning av nedskrivningsbehov.

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024-12-09 -2025-12-31
Utdelning från dotterföretag	95 800 000
Nedskrivningar av andelar	-95 800 000
	0

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31
Inköp	95 825 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 825 000
Årets nedskrivningar	-95 800 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-95 800 000
Utgående redovisat värde	25 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av kortfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31
SEB 49938497	2,83	2026-11-28	5 735 275
SEB 49938500	2,83	2026-11-28	16 612 500
			22 347 775

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	
Solna Balladen 5	21 208 000
Solna Balladen 5	3 765 500
	24 973 500

Årsredovisningen beslutades den 2 juni 2026

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Garth Wilkinson
Ordförande

Fredrik Rundqvist

Sebastian Fondin

Filip Dolata

Jennifer Ruvceski Holmgren

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

Baker Tilly Stockholm

Nathalie Lindén
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document contains 16 pages before this page
Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende