

# Årsredovisning 2025

Brf Pulpeten

716421-3709



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Pulpeten

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. 4
Flerårsöversikt .....	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 kassa) 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 Haninge.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-09-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-12 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Klena 2:243	1991	HANINGE

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam Ömsesidig Sakförs./företag

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 3 småhus.

Värdeåret är 1992.

Föreningen har 71 bostadsrätter om totalt 6 355 kvm. Byggnadernas totalyta är kvm.

### Styrelsens sammansättning

Eric Desmeules	Ordförande
Thomas Svensson	Styrelseledamot
Viktor Nilsson	Styrelseledamot

### Firmateckning

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

### Revisorer

Sverker Andersson Revisor Råvisor AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

## Utförda historiska underhåll

**2025** ● utbyte av balkongräcken och bärlinor

## Planerade underhåll

**2026** ● Utbyte av balkongräcken, bärlinor, stolpar och handledare  
Stamspolning

**2026-2027** ● Översyn av fasaddetaljer

## Avtal med leverantörer

bredband	Bahnhof
drift underhåll	HSB
Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
el och fjärrvärme	vattenfall
snöröjning	Trädgård och plogtjänst
sopor	Srv
vatten och avlopp	Haninge kommun

## Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har en lokal som hyrts ut flitigt under året vilket bidragit till ökad intäkt för föreningen.

Fyra stycken laddstolpar för elbilsladdning installerades på den nedre parkeringen. Föreningen har just nu 8st elbilsplatser.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avgifterna lämnades oförändrade.

Efter förhandling med SBAB i januari 2026 avseende föreningens lån, sattes en snittränta på 2,7%.

En minskning med 1,02% motsvarande en minskad räntekostnad om ca 550.000kr/år

Lånen har dessutom fördelats på 1-3års bindningstid för ökad handlingsfrihet vid villkorsändringsdagen.

### Förändringar i avtal

Som ny internetleverantör valdes Bahnhof då avtalet med Telenor löpt ut.

Det nya avtalet reducerar kostnaden med ca 45%/år med 4x ökad upp/nedladdningshastighet.

Avgiften för internetuppkoppling ingår fortsatt i avgiften.

Övriga avtal har löpt på utan väsentliga förändringar.

En genomgång av avtalen sker däremot löpande under 2026.

### Övriga uppgifter

Renoveringen av tvåornas balkonger påbörjades.

Det initiala syftet med denna första del, förutom att byta ut skadat virke på 4st balkonger mot Lärjungevägen, var att hitta ett kostnadseffektivt koncept där hela sektioner fabriceras inomhus av föreningen innan slutmontage sker på plats.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 103 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 102 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 421 581	6 128 292	5 403 386	5 268 575
Resultat efter fin. poster	29 843	-66 334	-810 652	-245 082
Soliditet (%)	24	23	23	24
Yttre fond	5 916 474	5 077 474	4 241 399	3 410 504
Taxeringsvärde	103 737 000	101 737 000	94 228 000	94 228 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	996	957	846	825
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,4	99,1	95,7	99,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 497	8 569	8 635	8 696
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 497	8 569	8 635	8 696
Sparande / kvm totalyta, kr	137	97	-19	71
Elkostnad / kvm totalyta, kr	36	29	28	40
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	154	148	133	128
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	97	78	60	63
Energikostnad / kvm totalyta, kr	288	256	221	231
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,57	3,95	4,52	1,53
Räntekänslighet (%)	8,53	8,95	10,21	10,54

**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.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	9 599 001	-	-	9 599 001
Fond, yttre underhåll	5 077 474	-	839 000	5 916 474
Balanserat resultat	2 383 315	-66 334	-839 000	1 477 981
Årets resultat	-66 334	66 334	29 843	29 843
<b>Eget kapital</b>	<b>16 993 456</b>	<b>0</b>	<b>29 843</b>	<b>17 023 299</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 477 981
Årets resultat	29 843
<b>Totalt</b>	<b>1 507 824</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	839 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-141 442
Balanseras i ny räkning	810 266
	<b>1 507 824</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	6 421 582	6 128 292
Övriga rörelseintäkter	3	81 598	6 899
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 503 180</b>	<b>6 135 190</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 371 923	-2 739 267
Övriga externa kostnader	9	-189 188	-154 375
Personalkostnader	10	-290 642	-465 472
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-687 638	-684 864
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 539 391</b>	<b>-4 043 978</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 963 789</b>	<b>2 091 213</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		182	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 934 128	-2 157 549
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 933 946</b>	<b>-2 157 546</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>29 843</b>	<b>-66 334</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>29 843</b>	<b>-66 334</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	71 369 842	71 996 869
Maskiner och inventarier	13	0	578
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>71 369 842</b>	<b>71 997 447</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>71 369 842</b>	<b>71 997 447</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		15 041	14 353
Övriga fordringar	14	5 021	814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	222 864	234 978
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>242 926</b>	<b>250 145</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		606 380	587 879
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>606 380</b>	<b>587 879</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>849 306</b>	<b>838 024</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>72 219 148</b>	<b>72 835 471</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		9 599 001	9 599 001
Fond för yttre underhåll		5 916 474	5 077 474
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 515 475</b>	<b>14 676 475</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 477 981	2 383 315
Årets resultat		29 843	-66 334
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 507 824</b>	<b>2 316 981</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>17 023 299</b>	<b>16 993 456</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	53 849 046
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>53 849 046</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	53 995 709	605 000
Leverantörsskulder		175 300	307 755
Skatteskulder		62 031	42 146
Övriga kortfristiga skulder		90 288	107 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	872 520	931 027
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>55 195 848</b>	<b>1 992 969</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>72 219 148</b>	<b>72 835 471</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 963 789</b>	<b>2 091 213</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	687 638	684 864
	<b>2 651 427</b>	<b>2 776 077</b>
Erhållen ränta	182	3
Erlagd ränta	-1 996 753	-2 188 327
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>654 856</b>	<b>587 753</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	7 219	-31 295
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-125 205	295 508
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>536 870</b>	<b>851 965</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-60 033	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-60 033</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	169 951
Amortering av lån	-458 337	-593 364
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-458 337</b>	<b>-423 413</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>18 500</b>	<b>428 552</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>587 879</b>	<b>159 327</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>606 380</b>	<b>587 879</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Pulpeten är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	5,00 - 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

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

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	6 332 016	6 080 886
Hysesintäkter, lokaler	13 600	3 500
Hysesintäkter, p-platser	4 800	4 800
Övriga intäkter	71 166	39 106
<b>Summa</b>	<b>6 421 582</b>	<b>6 128 292</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	2	-1
Övriga intäkter	3 339	6 700
Ersättn.fr.försäkr.bolag	77 757	0
Övriga rörelseintäkter	500	200
<b>Summa</b>	<b>81 598</b>	<b>6 899</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	97 682	99 080
Trädgårdsarbete	39 325	12 933
Snöskottning	95 815	119 878
Besiktning och service	18 189	17 564
<b>Summa</b>	<b>251 011</b>	<b>249 455</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	55 354	3 983
Bostäder	17 706	0
Tvättstuga	0	14 000
Soprum/miljöanläggning	3 500	0
Dörrar och lås/porttele	528	0
VA	146 722	0
Värme	0	2 313
El	2 475	0
Gård/markytor	26 340	0
Garage och p-platser	198	0
<b>Summa</b>	<b>252 823</b>	<b>20 296</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	4 963	0
Balkonger	146 031	0
Gård/markytor	3 359	0
<b>Summa</b>	<b>154 353</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	229 645	183 751
Uppvärmning	981 604	943 164
Vatten	619 162	497 762
Sophämtning	163 540	141 853
<b>Summa</b>	<b>1 993 951</b>	<b>1 766 530</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	151 627	148 628
Bredband	74 124	113 973
Fastighetsskatt	494 034	440 385
<b>Summa</b>	<b>719 785</b>	<b>702 986</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	17 588	45 279
Förbrukningsmaterial	71 372	22 807
Juridiska kostnader	10 850	4 844
Revisionsarvoden	13 125	13 125
Ekonomisk förvaltning	76 252	68 320
<b>Summa</b>	<b>189 188</b>	<b>154 375</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 400	315 950
Löner, arbetare	46 049	40 110
Sociala avgifter	68 193	108 474
Övriga personalkostnader	0	938
<b>Summa</b>	<b>290 642</b>	<b>465 472</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 933 505	2 157 083
Övriga räntekostnader	623	466
<b>Summa</b>	<b>1 934 128</b>	<b>2 157 549</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	85 751 036	85 751 036
Årets inköp	60 033	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>85 811 069</b>	<b>85 751 036</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-13 754 167	-13 070 107
Årets avskrivning	-687 060	-684 060
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-14 441 227</b>	<b>-13 754 167</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>71 369 842</b>	<b>71 996 869</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 065 000</i>	<i>6 065 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	59 746 000	57 346 000
Taxeringsvärde mark	43 991 000	44 391 000
<b>Summa</b>	<b>103 737 000</b>	<b>101 737 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	193 099	193 099
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>193 099</b>	<b>193 099</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-192 521	-191 717
Årets avskrivning	-578	-804
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-193 099</b>	<b>-192 521</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>578</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 671	1 464
Övriga fordringar	-650	-650
<b>Summa</b>	<b>5 021</b>	<b>814</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 594	0
Fastighetsskötsel	18 100	25 282
Försäkringspremier	155 087	152 045
Bredband	22 365	38 588
Förvaltning	21 718	19 063
<b>Summa</b>	<b>222 864</b>	<b>234 978</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-01-19	3,72 %	19 058 458	19 315 340
SBAB	2026-01-19	3,72 %	10 195 073	10 195 073
SBAB	2026-01-19	3,72 %	12 923 869	13 125 324
SBAB	2026-01-19	3,72 %	11 818 309	11 818 309
<b>Summa</b>			<b>53 995 709</b>	<b>54 454 046</b>
Varav kortfristig del			53 995 709	605 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 825 709 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	25 355	23 184
Uppvärmning	126 698	125 751
Utgiftsräntor	189 399	252 024
Förutbetalda avgifter/hyror	531 068	530 068
<b>Summa</b>	<b>872 520</b>	<b>931 027</b>

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Grovsoprummet konverteras till hushållsnära miljöanläggning.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Eric Desmeules  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Thomas Svensson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Viktor Nilsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Rävisor AB  
Sverker Andersson  
Revisor

# Verifikat

Titel: Brf Pulpeten, 716421-3709 - Arsredovisning 2025

ID: f41c2420-3712-11f1-997a-eb475f202624

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-04-13

## Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Pulpeten 7164213709

Thomas Åke Svensson

Signerat: 2026-04-13 11:07 BankID THOMAS ÅKE SVENSSON

Bostadsrättsföreningen Pulpeten 7164213709

Viktor Erik Nilsson

Signerat: 2026-04-13 13:36 BankID VIKTOR NILSSON

Bostadsrättsföreningen Pulpeten 7164213709

Eric Charles William Desmeules

Signerat: 2026-04-13 15:44 BankID ERIC DESMEULES

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Brf Pulpeten, 716421-3709 - Arsredovisning 2025_20260413082918.pdf	544.1 kB	cdc7 3cf7 80f6 2f67 05fc e77c a0e6 8f41 446c d1c8 1969 f9f1 6086 7b6d 5f21 3873

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-04-13	10:29	Skapat   via API.
2026-04-13	11:07	Signerat   Thomas Åke Svensson, Bostadsrättsföreningen Pulpeten Genomfört med: BankID av THOMAS ÅKE SVENSSON.
2026-04-13	13:36	Signerat   Viktor Erik Nilsson, Bostadsrättsföreningen Pulpeten Genomfört med: BankID av VIKTOR NILSSON.
2026-04-13	15:44	Signerat   Eric Charles William Desmeules, Bostadsrättsföreningen Pulpeten Genomfört med: BankID av ERIC DESMEULES.

Verifikat utfärdat av Svensk e-identitet AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.22



## REVISIONSBERATTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pulpeten,**

**716421-3709**

### **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Pulpeten** för år 2025.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

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

Stockholm

Rävisor AB  
Sverker Andersson  
Revisor

# Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: e58a14f0-374c-11f1-9809-efa4cb4b94f5

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-04-13

## Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Pulpeten 7164213709

Andersson Sverker

info@ravisor.se

Signerat: 2026-04-13 18:15 BankID Clas Ingemar Sverker Andersson

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
f41c2420-3712-11f1-997a-eb475f202624-signerat.pdf	968.5 kB	ce31 96ff 2d70 9618 2308 f740 0957 655c 219b 8951 f0f2 f115 c4da 8f88 b088 5d3f
RB Pulpeten_20260413152435.pdf	116.5 kB	5829 4527 1f65 d2d9 7a90 e240 23f0 31e0 56b7 33be 610e df44 f362 1120 da98 af1a

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-04-13	17:24	Skapat   via API.
2026-04-13	18:15	Signerat   Andersson Sverker, Bostadsrättsföreningen Pulpeten Genomfört med: BankID av Clas Ingemar Sverker Andersson.

Verifikat utfärdat av Svensk e-identitet AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.22

