



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Puke

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. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-04-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-08-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-12 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
UPPSALA SVARTBÄCKEN 42:3	1979	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1980 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1980.

Föreningen har 57 bostadsrätter om totalt 4 254 kvm och 1 lokal om 365 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 619 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Per-Henrik Oldenburg	Ordförande
Åsa Wennberg	Styrelseledamot
Elisabeth Svedin	Styrelseledamot
Håkan Eriksson	Styrelseledamot
Joel Oldenburg	Styrelseledamot
Magnus Eklöf	Styrelseledamot
Nils-Erik Fredriksson	Styrelseledamot

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två ledamoter i förening

## Revisorer

Isabella Rümmer Auktoriserad revisor Baker Tilly Uppsala

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-05. Beslut om uppsättning av övervakningskameror.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Underhållsplanen uppdaterades 2019.

## Utförda historiska underhåll

- 2003 ● Fönsterbyte
- 2004 ● Omläggning av tak
- 2008 ● Målning av fönster
- 2011 ● Byte av varm/-kallvattenventiler  
Byte av rökluckorna i 9 A och 9 B  
Cylinderbyte  
Bokningstavla för tvättstuga
- 2011-2012 ● Byte av avlopp i grund i 11 A och 11 B
- 2012 ● Service balkongdörrar, fönster  
Byte av gårdsbelysning  
Trädbeskrning  
Målning av garagelängor
- 2012-2013 ● Byte av värmesystem  
Byte av fläktssystem
- 2013 ● Renovering av takbalkonger, Hus B  
Dräneringsarbeten, Hus A  
Taktätning nockar  
Byte av ventilationskanaler på vind
- 2014 ● Dräneringsarbeten, Hus B  
Renovering av takbalkonger, Hus A
- 2015 ● Ny ventilation i tvättstuga och UC  
Kodlås till entrédörrar
- 2016 ● Byte av Hissar  
Iordningsställt 6 st förråd för uthyrning i B-huset

- 2016** ● Reparation av vatten- och värmerörledningarna i B-huset
- 2017** ● Dräneringsarbeten på parkeringen  
Ny miljöstation
- 2017-2018** ● Etapp 1 Ändring av gårdsmiljön
- 2018-2019** ● Etapp 2 Ändring av gårdsmiljön
- 2019** ● Etapp 3 Ändring av gårdsmiljön - planteringar
- 2020** ● Staket uppsatt vid vändplan  
Nya tak över entre vid ingång 9A  
Belysning bytt och utvidgad vid garagen  
Nätstängslet mot G:la Uppsalag och Svbgatan delvis utbytt  
Häcken mot Gla Uppsalag och Svbgatan nedklippt för att få förnyad växtkraft  
Duvskydd monterade hus 9A-B
- 2021** ● Nya garageportar garage nr 1 tom 10
- 2021-2022** ● Avloppsrör i några lgh i uppgångarna 9A, 9B och 13B samt i stående stam utfört  
Reparation av trycksatt ledning för varmvatten som läckte under ett par års tid. Uppgrävning av marken utanför port 11A - Anmäld till fastighetsförsäkringen.
- 2022** ● Byte av belysning till energieffektiv LED gårdsbelysning, i trapphusen och källarplan
- 2023** ● Omläggning av nycklar till yttre skalskydd, 114 nycklar utdelade
- 2024** ● Nya kodlås entréportarna  
Montering av gårdsgrindar  
Monterat brytskydd 3st gemensamma dörrar  
Ny dörrstängare soprum  
Nya tvättmaskiner i tvättstugan  
Rum för medlemmars gäster iordningställt
- 2025** ● Byte av 80% av samtliga fönster och balkongdörrar  
Tak över köllaringång 9A monterat

#### Avtal med leverantörer

- Upplåtande av mobilmast Net 4Mobility
- Upplåtande av mobilmast Cellnex
- Upplåtande av mobilmast 3 GIS
- Upplåtande av mobilmast Svenska UMTS-nät

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-10-01 med 5%.

### Förändringar i avtal

3 GIS uppsagd under 2025 med sista giltighetsdag 2026-06-30

Svenska UMTS Nät uppsagd under 2025 med sista giltighetsdag 2026-03-31

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 71 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 661 993	3 604 568	3 479 801	3 323 870
Resultat efter fin. poster	548 947	763 575	819 824	-32 758
Soliditet (%)	26	25	19	16
Yttre fond	4 716 335	4 221 833	3 648 176	3 033 869
Taxeringsvärde	100 640 000	104 571 000	104 571 000	104 571 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	777	768	761	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,9	88,5	91,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 052	3 741	4 682	4 927
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 731	3 445	4 312	4 859
Sparande / kvm totalyta, kr	287	347	364	190
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	26	23	25
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	102	95	88	86
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	61	47	53	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	197	167	164	145
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,41	1,63	1,22	-
Räntekänslighet (%)	5,22	4,87	6,15	-

**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	2 009 975	-	-	2 009 975
Fond, yttre underhåll	4 221 833	-	494 502	4 716 335
Balanserat resultat	-1 323 854	763 575	-494 502	-1 054 782
Årets resultat	763 575	-763 575	548 947	548 947
<b>Eget kapital</b>	<b>5 671 528</b>	<b>0</b>	<b>548 947</b>	<b>6 220 475</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-450 941
Årets resultat	548 947
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-603 840
<b>Totalt</b>	<b>-505 834</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	48 228
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-457 606</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	3 661 994	3 604 568
Övriga rörelseintäkter	3	12 376	89 056
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 674 370</b>	<b>3 693 624</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 745 003	-1 737 058
Övriga externa kostnader	9	-178 639	-126 344
Personalkostnader	10	-88 931	-107 721
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-729 780	-729 780
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 742 353</b>	<b>-2 700 903</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>932 017</b>	<b>992 721</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 828	63 734
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-399 897	-292 880
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-383 069</b>	<b>-229 146</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>548 947</b>	<b>763 575</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>548 947</b>	<b>763 575</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	22 342 544	20 260 985
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 342 544</b>	<b>20 260 985</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>22 346 044</b>	<b>20 264 485</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		-15 537	116 089
Övriga fordringar	15	1 122 062	1 691 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	42 046	27 503
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 148 571</b>	<b>1 835 287</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		672 309	641 931
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>672 309</b>	<b>641 931</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 820 880</b>	<b>2 477 218</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 166 923</b>	<b>22 741 703</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 009 975	2 009 975
Fond för yttre underhåll		4 716 335	4 221 833
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 726 310</b>	<b>6 231 808</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 054 782	-1 323 854
Årets resultat		548 947	763 575
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-505 834</b>	<b>-560 280</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 220 475</b>	<b>5 671 528</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	12 627 472	10 832 368
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 627 472</b>	<b>10 832 368</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 606 830	5 081 754
Leverantörsskulder		159 159	115 586
Skatteskulder		13 474	10 545
Övriga kortfristiga skulder		236 290	236 295
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	18	303 224	793 627
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 318 976</b>	<b>6 237 807</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 166 923</b>	<b>22 741 703</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>932 017</b>	<b>992 721</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	729 780	729 780
	<b>1 661 797</b>	<b>1 722 501</b>
Erhållen ränta	16 828	63 734
Erlagd ränta	-397 312	-301 290
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 281 312</b>	<b>1 484 945</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	77 089	-86 561
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-446 492	67 566
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>911 909</b>	<b>1 465 950</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 811 339	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 811 339</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	1 500 000	0
Amortering av lån	-179 820	-4 005 208
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>1 320 180</b>	<b>-4 005 208</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-579 250</b>	<b>-2 539 258</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 323 516</b>	<b>4 862 773</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 744 266</b>	<b>2 323 516</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Puke 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,00 - 3,33 %
Yttertak	3,85 %
Stamledningar VA	6,25 %
Stamledningar Värme	6,25 %
Stomme och grund	1,17 - 6,25 %
El	3,35 - 6,25 %
Hissar	2,86 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 304 390	3 263 620
Hysesintäkter lokaler	198 290	173 308
Hysesintäkter garage	84 700	85 200
Hysesintäkter p-plats	28 410	27 170
Hysesintäkter förråd	37 350	37 000
Påminnelseavgift	360	540
Pantsättningsavgift	1 764	6 876
Överlåtelseavgift	4 373	7 045
Administrativ avgift	2 352	1 617
Andrahandsuthyrning	0	2 197
Öres- och kronutjämning	5	-5
<b>Summa</b>	<b>3 661 994</b>	<b>3 604 568</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	5 012	89 056
Försäkringsersättning	7 364	0
<b>Summa</b>	<b>12 376</b>	<b>89 056</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	193 491	229 612
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 944	12 388
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 963	0
Städning enligt avtal	118 516	104 253
Besiktningar	15 813	3 750
Hissbesiktning	11 384	11 074
Gårdkostnader	800	2 677
Gemensamma utrymmen	3 105	19 603
Sophantering	4 488	0
Garage/parkering	0	1 781
Snöröjning/sandning	9 940	0
Serviceavtal	53 338	52 509
Fordon	0	1 216
Förbrukningsmaterial	10 856	18 487
<b>Summa</b>	<b>426 638</b>	<b>457 349</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	16 415	0
Tvättstuga	1 431	5 338
Dörrar och lås/porttele	29 445	48 329
VVS	24 150	35 107
Värmeanläggning/undercentral	3 969	2 125
Ventilation	38 979	0
Elinstallationer	4 644	11 182
Hissar	11 368	10 227
Tak	14 419	3 813
Vattenskada	4 148	5 368
<b>Summa</b>	<b>148 968</b>	<b>121 488</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	109 338
Tak	48 228	0
<b>Summa</b>	<b>48 228</b>	<b>109 338</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	155 788	118 016
Uppvärmning	470 619	436 748
Vatten	281 338	215 477
Sophämtning/renhållning	26 669	61 139
<b>Summa</b>	<b>934 414</b>	<b>831 380</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	40 832	77 663
Kabel-TV	21 256	10 574
Bredband	0	10 646
Fastighetsskatt	124 668	118 620
<b>Summa</b>	<b>186 756</b>	<b>217 503</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 475	1 383
Tele- och datakommunikation	1 200	0
Juridiska åtgärder	15 750	0
Inkassokostnader	1 222	3 205
Revisionsarvoden extern revisor	51 625	23 750
Styrelseomkostnader	3 737	0
Fritids och trivselkostnader	2 979	800
Föreningskostnader	17 664	23 039
Förvaltningsarvode enl avtal	59 955	45 727
Överlåtelsekostnad	4 410	8 958
Pantsättningskostnad	3 235	9 459
Korttidsinventarier	0	395
Administration	8 824	9 629
Bostadsrätterna Sverige	6 310	0
OBS-konto	253	0
<b>Summa</b>	<b>178 639</b>	<b>126 344</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	25 550	55 000
Övriga arvoden	23 200	34 840
Löner till kollektivanst	27 800	0
Lön - fastighetsskötare	0	600
Bilersättning skattefri	250	0
Arbetsgivaravgifter	12 131	17 281
<b>Summa</b>	<b>88 931</b>	<b>107 721</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	399 696	292 880
Kostnadsränta skatter och avgifter	201	0
<b>Summa</b>	<b>399 897</b>	<b>292 880</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	32 928 559	32 928 559
Årets inköp	2 811 339	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>35 739 898</b>	<b>32 928 559</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-12 667 574	-11 937 794
Årets avskrivning	-729 780	-729 780
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-13 397 354</b>	<b>-12 667 574</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>22 342 544</b>	<b>20 260 985</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 150 000</i>	<i>1 150 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	56 414 000	52 170 000
Taxeringsvärde mark	44 226 000	52 401 000
<b>Summa</b>	<b>100 640 000</b>	<b>104 571 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	205 032	205 032
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>205 032</b>	<b>205 032</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-205 032	-205 032
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-205 032</b>	<b>-205 032</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
<b>Summa</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	42 418	10 111
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	7 687	0
Transaktionskonto	313 947	622 175
Borgo räntekonto	758 010	1 059 410
<b>Summa</b>	<b>1 122 062</b>	<b>1 691 696</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	16 232	22 189
Förutbet försäkr premier	20 411	0
Förutbet kabel-TV	5 403	5 314
<b>Summa</b>	<b>42 046</b>	<b>27 503</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-10-30	1,14 %	2 720 250	2 751 250
Handelsbanken	2026-10-30	2,64 %	1 764 540	1 791 500
Handelsbanken	2027-09-30	2,57 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2030-09-30	3,01 %	2 275 936	2 302 096
Handelsbanken	2030-09-30	3,01 %	2 606 250	2 428 023
Handelsbanken	2028-12-01	2,61 %	2 367 326	2 641 250
Handelsbanken	2029-09-01	2,79 %	1 500 000	-
<b>Summa</b>			<b>17 234 302</b>	<b>15 914 122</b>
Varav kortfristig del			<b>4 606 830</b>	<b>5 081 754</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 335 202 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 719	5 757
Uppl kostn el	15 918	13 046
Uppl kostnad Värme	62 668	59 396
Uppl kostnad Extern revisor	26 000	0
Uppl kostn räntor	77 918	75 333
Uppl kostn vatten	19 903	0
Uppl kostnad arvoden	58 800	110 550
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 475	33 488
Förutbet hyror/avgifter	0	496 057
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	21 823	0
<b>Summa</b>	<b>303 224</b>	<b>793 627</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	22 468 142	22 468 142

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-27.

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

Uppsala

---

Åsa Wennberg  
Styrelseledamot

---

Elisabeth Svedin  
Styrelseledamot

---

Håkan Eriksson  
Styrelseledamot

---

Joel Oldenburg  
Styrelseledamot

---

Magnus Eklöf  
Styrelseledamot

---

Nils-Erik Fredriksson  
Styrelseledamot

---

Per-Henrik Oldenburg  
Ordförande

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

---

Baker Tilly Uppsala  
Isabella Rümmer  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

31.03.2026 23:08

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 31.03.2026 08:16

**DOCUMENT ID:**

Sk2jUkYo-x

**ENVELOPE ID:**

SJoiL1FjZx-Sk2jUkYo-x

**DOCUMENT NAME:**

Brf Puke, 716401-2382 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf  
20 pages

**SHA-512:**

5f890e8df9af383fbf7fac148beef160be831ac0d329dacc  
b9fba4b6dfcd6e1bd1916848d39dff369c0582cba0d1347  
9602f6bfabc77a03d79f8a650505b62e6

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. ANN ELISABETH SVEDIN lizsve@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 09:04 31.03.2026 08:56	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.18.233
2. Ingmar Per-Henrik Oldenburg pho@live.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 09:08 31.03.2026 09:07	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.240.107
3. NILS-ERIK GUSTAF FREDRIKSSON nirre74f@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 10:26 31.03.2026 10:22	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.28.166
4. LARS HÅKAN ERIKSSON hakan19490101@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 11:11 31.03.2026 11:07	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.143.125
5. ÅSA WENNERBERG asawennerberg68@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 16:02 31.03.2026 16:01	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.75.61
6. Paul Joel Oldenburg joeloldenburg@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 18:12 31.03.2026 18:11	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.17.4
7. MAGNUS ANDERS EKLÖF eklofm@yahoo.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 20:34 31.03.2026 20:09	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.244.111
8. ISABELLA RÜMMER isabella.rummer@revisors huset-uppsala.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 23:08 31.03.2026 23:05	eID Low	Swedish BankID IP: 217.250.254.63

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i BRF Puke

Org.nr 716401-2382

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Puke 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 Standards on Auditing (ISA) 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 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 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 Puke 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.

Uppsala dag framgår av min digitala signatur

---

Isabella Rümmer  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

31.03.2026 23:09

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 31.03.2026 08:16

**DOCUMENT ID:**

SkxholytiWx

**ENVELOPE ID:**

HJxooLJYs-l-SkxholytiWx

**DOCUMENT NAME:**

1. RB dig sign.pdf

3 pages

**SHA-512:**

70385654d531497f28ca0e10834d113910c07b4f04f297

56a6d468fa21f5307adab029c148122f44c2c98d693401

3a6c09ecbb41e94ab547792b767b623e6d27

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ISABELLA RÜMMER	Signed	31.03.2026 23:09	eID	Swedish BankID
isabella.rummer@revisors huset-uppsala.se	Authenticated	31.03.2026 23:08	Low	IP: 217.250.254.63

\* 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