

Årsredovisning 2025

Brf Pelikan 10

769603-6495



Välkommen till årsredovisningen för Brf Pelikan 10

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-09-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pelikanen 10	1998	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1959.

Föreningen har 39 bostadsrätter om totalt 2 666 kvm och 5 lokaler om 272 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 937 kvm.

Tomtytan är 961 kvm

Styrelsens sammansättning

Eva Maria Elisabeth Odvik	Ordförande
Christopher Johansson	Styrelseledamot
Helena Margareta Laux	Styrelseledamot
Jacob Berzelius	Styrelseledamot
Karin Alice Kristina Lundström	Styrelseledamot
Torsten Allqvist	Styrelseledamot
Johan Odvik	Styrelsesuppleant
Lars Andersson	Avgått under året

Valberedning

Per Lundström
Sven Haraldsson

Firmateckning

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

Revisorer

Tobias Berglund Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 1975** ● Nya elstigare, nya entrédörrar och fönster.
- 2001-2002** ● Byte av vatten- och avloppsstammar. Installation av fjärrvärme och uppgradering av ventilation.
- 2003** ● Ny innergård anlades.
- 2006** ● Balkonger och nya källarförråd byggdes.
- 2007** ● Nya lägenhetsdörrar monterades, lägenheter på vindarna började byggas och Installation av hissar påbörjades. En omfattande trapphusrenovering påbörjades. Omläggning av plåttak påbörjades.
- 2008** ● Fyra nya lägenheter på vindarna färdiga för inflyttning av nya medlemmar. Trapphusrenovering med hissinstallation färdigställdes. Plåttaken omlagda. Nya ytterdörrar monterade. Nya elledningar dragna i trapphus samt förberett för installation av eget fastighetsnät (bredband). Nya fönster monterade i trapphusen och ny mangel till tvättstugan införskaffad.
- 2009** ● Nya entré-dörrar till lokalerna på Katarina Bangata monterades. Fönster och portar i trapphus har tätats. Brandluckor i trapphus installerades.
- 2010** ● Ventilationsanläggning i lokal 202 på Katarina Bangata installerades. Installation för fastighetsnät avseende telefoni, TV och internet utfördes.
- 2011** ● Renovering av husfasad samt byte av samtliga fönster i fastigheten. Installation av värmekablar i stuprör.
- 2012** ● Råttstopp installerat i byggnadens in- och utgående rörstammar. Terrass anlagd på taket till passagen mellan husen på gården.
- 2013** ● Plåt och elarbeten på tak utförda. Brandluckor åtgärdade till avsedd funktion. Maskiner i tvättstugan har reparerats.

- 2014** ● Bergvärmeanläggning är installerad och driftsatt från och med september 2014. Skalskyddförstärkning genomförd med nya ytterlås och nycklar. Automatisk dörröppnare är installerad mot gården från Bondeg
- 2015** ● Varmluftsggregat installerat i trapphusen med syfte att förbättra fastighetens ventilation. Radonmätning utfördes och resulterade i värden som långt underskrider rekommenderade gränsvärden.
- 2017** ● OVK funktionskontroll av ventilation i fastigheten.
- 2018** ● Installation av fibernät för bredband i fastigheten. Föreningsförråd i källaren har kompletterats med galler och lås. Kartering av fastigheten i syfte att hitta åtgärder för bättre ventilation.
- 2019** ● Underhållsmålning av fastighetens fönster. Byte av kompressor i bergvärmeanläggning.
- 2020** ● Arbete för reducerad ljudnivå från föreningens bergvärmeanläggning
- 2021** ● Kärll för matavfallssortering införskaffade.
- 2022** ● Översyn och reparation av värmekablar, tak & stuprör.
- 2023** ● Relining av spillvattenledning som löper under gården mellan fastigheterna.
- 2024** ● Förebyggande åtgärder på terrasser till vindslägenheter samt byte av givare för el-slingor i stuprör. Åtgärdsarbete avseende ventilation har genomförts i form av förbättring av friskluftstillförsel på Bondegatan.
- 2025** ● Arbete med ventilationsförbättringar. Byte av takvärmeanläggningar. Förbättring av terrassernas ytskikt.

Planerade underhåll

- 2026** ● Ventilationsförbättringar i fastigheten. Spolning av avloppsstammar.

Avtal med leverantörer

Bredband	Obenetwork
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Fortum
Fastighetsjour	Securitas
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hissunderhåll	St Eriks Hiss
Service bergvärmeanläggning	Indoor Energy Living AB
Sorterade sopor	Prezero Recycling
Teknisk förvaltning	MH Fastighetsservice AB
TV och bredband	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen står fortsatt stark tack vare låg belåningsgrad och god likviditet. De kommersiella lokalerna har indexreglerad hyresavgift är därför skyddade mot inflation. Samtliga lokaler är uthyrda.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 575 562	2 252 219	2 360 702	2 320 048
Resultat efter fin. poster	-146 479	-879 779	-537 345	-672 407
Soliditet (%)	82	82	83	83
Yttre fond	3 145 117	2 986 069	2 592 556	2 199 043
Taxeringsvärde	129 450 000	131 171 000	131 171 000	131 171 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	554	507	484	483
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	48,8	60,0	53,1	55,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 941	2 941	2 941	2 941
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 669	2 669	2 669	2 668
Sparande / kvm totalyta, kr	194	137	173	127
Elkostnad / kvm totalyta, kr	87	84	105	155
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	57	64	35	33
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	49	44	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	199	197	184	223
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,73	3,37	3,42	1,55
Räntekänslighet (%)	5,31	5,80	6,08	6,09

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.

Upplysning vid förlust

Föreningens ambition är att kostnader och intäkter ska balansera över tid. Exklusive avskrivningar genererar föreningen ett positivt kassaflöde vilket tillsammans med en god nivå på kassan gör att man, trots det negativa resultatet står stabilt inför framtiden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	38 103 543	-	-	38 103 543
Upplåtelseavgifter	10 366 265	-	-	10 366 265
Fond, yttre underhåll	2 986 069	-	159 048	3 145 117
Balkongfond	74 829	-	4 908	79 737
Balanserat resultat	-10 032 526	-879 779	-159 048	-11 071 354
Årets resultat	-879 779	879 779	-146 479	-146 479
Eget kapital	40 618 401	0	-141 571	40 476 829

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 991 616
Årets resultat	-146 479
Totalt	-11 138 096

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	388 350
Att från yttre fond i anspråk ta	-13 225
Balanseras i ny räkning	-11 513 221
	-11 138 096

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 575 562	2 252 219
Övriga rörelseintäkter	3	453 779	401
Summa rörelseintäkter		3 029 341	2 252 620
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 481 001	-1 657 469
Övriga externa kostnader	9	-314 302	-197 253
Personalkostnader	10	-77 380	-33 636
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 046 712	-1 046 712
Övriga rörelsekostnader		-111 001	0
Summa rörelsekostnader		-3 030 396	-2 935 070
RÖRELSERESULTAT		-1 054	-682 451
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		68 346	66 582
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-213 771	-263 911
Summa finansiella poster		-145 425	-197 329
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-146 479	-879 779
ÅRETS RESULTAT		-146 479	-879 779

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	43 857 317	44 886 893
Maskiner och inventarier	13	69 801	86 937
Summa materiella anläggningstillgångar		43 927 118	44 973 830
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 927 118	44 973 830
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		88 697	224 390
Övriga fordringar	14	2 919 838	1 872 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	140 343	118 783
Summa kortfristiga fordringar		3 148 878	2 215 908
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 152 439	2 108 580
Summa kassa och bank		2 152 439	2 108 580
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 301 317	4 324 488
SUMMA TILLGÅNGAR		49 228 434	49 298 317

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 469 808	48 469 808
Fond för yttre underhåll		3 145 117	2 986 069
Summa bundet eget kapital		51 614 925	51 455 877
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 991 616	-9 957 697
Årets resultat		-146 479	-879 779
Summa fritt eget kapital		-11 138 096	-10 837 476
SUMMA EGET KAPITAL		40 476 829	40 618 401
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	7 840 000
Övriga långfristiga skulder		197 102	197 102
Summa långfristiga skulder		197 102	8 037 102
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 840 000	0
Leverantörsskulder		173 125	75 897
Skatteskulder		6 529	2 823
Övriga kortfristiga skulder		27 727	78 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	507 122	485 320
Summa kortfristiga skulder		8 554 503	642 815
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 228 434	49 298 317

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 054	-682 451
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 046 712	1 046 712
	1 045 658	364 261
Erhållen ränta	63 430	66 582
Erlagd ränta	-213 771	-266 975
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	895 317	163 869
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	102 776	115 390
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	71 689	-63 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 069 781	215 524
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	4 908	4 764
Depositioner	0	150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 908	154 764
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 074 689	370 288
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 949 509	3 579 221
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 024 198	3 949 509

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pelikan 10 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 fondavsättningar, 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	0,50 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 4,00 %
Maskiner och inventarier	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. 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	1 469 755	1 345 440
Övriga årsavgifter	2 412	2 412
Hysesintäkter, lokaler	1 091 350	988 955
Intäktsreduktion	0	-89 607
Värme	4 692	4 692
Övriga intäkter	7 353	327
Summa	2 575 562	2 252 219

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	1
Återvunnen moms	453 779	0
Övriga rörelseintäkter	0	400
Summa	453 779	401

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	36 281	37 021
Besiktning och service	85 273	26 197
Städning	45 001	68 144
Trädgårdsarbete	6 762	1 327
Snöskottning	6 627	6 727
Övrigt	3 318	7 974
Summa	183 261	147 390

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	40 863	27 018
Bostäder	5 665	0
Bostäder VVS	0	8 000
Lokaler	0	9 784
Tvättstuga	13 228	7 851
Dörrar och lås/porttele	3 161	4 310
VA	32 881	0
Värme	21 311	28 227
Ventilation	2 562	0
El	101 424	0
Hissar	64 916	55 559
Tak	0	17 500
Fönster	0	3 694
Gård/markytor	0	37 500
Försäkringsärende/vattenskada	17 589	107 436
Summa	303 600	306 879

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	13 226	233 058
Tak	0	1 407
Summa	13 226	234 465

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	256 054	247 309
Uppvärmning	166 699	187 483
Vatten	162 422	144 629
Sophämtning	114 604	129 122
Summa	699 780	708 543

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	78 202	73 721
Kabel-TV	6 915	5 473
Fastighetsskatt	196 017	180 999
Summa	281 134	260 193

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	221 414	104 421
Revisionsarvoden	25 000	24 460
Ekonomisk förvaltning	67 888	68 372
Summa	314 302	197 253

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	59 803	26 000
Sociala avgifter	17 577	7 636
Summa	77 380	33 636

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	214 122	263 827
Övriga räntekostnader	-351	84
Summa	213 771	263 911

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	63 426 102	63 426 102
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	63 426 102	63 426 102
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-18 539 209	-17 509 633
Årets avskrivning	-1 029 576	-1 029 576
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 568 785	-18 539 209
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	43 857 317	44 886 893
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 433 900</i>	<i>13 433 900</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 850 000	40 571 000
Taxeringsvärde mark	83 600 000	90 600 000
Summa	129 450 000	131 171 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	472 952	472 952
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	472 952	472 952
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-386 015	-368 879
Årets avskrivning	-17 136	-17 136
Utgående ackumulerad avskrivning	-403 151	-386 015
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	69 801	86 937

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	47 447	31 806
Övriga fordringar	632	0
Nabo Klientmedelskonto	2 871 759	1 840 929
Nabo Räntekonto	0	0
Summa	2 919 838	1 872 735

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 855	18 896
Försäkringspremier	81 043	78 202
Kabel-TV	1 580	1 566
Förvaltning	18 949	20 119
Inkomsträntor	4 916	0
Summa	140 343	118 783

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-08-25	2,73 %	7 840 000	7 840 000
Summa			7 840 000	7 840 000
Varav kortfristig del			7 840 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 840 000 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 635	17 142
Städning	0	3 324
El	22 695	19 455
Uppvärmning	27 537	18 846
Utgiftsräntor	1 784	1 784
Vatten	28 373	26 057
Löner	58 800	52 000
Sociala avgifter	18 475	16 338
Förutbetalda avgifter/hyror	305 323	303 874
Beräknat revisionsarvode	26 500	26 500
Summa	507 122	485 320

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 500 000	15 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen budgeterar 2 miljoner kronor för 2026 avseende fortsatta ventilationsförbättringar. Målet är att nå godkänd OVK.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

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

Stockholm

Christopher Johansson
Styrelseledamot

Eva Maria Elisabeth Odvik
Ordförande

Helena Margareta Laux
Styrelseledamot

Jacob Berzelius
Styrelseledamot

Karin Alice Kristina Lundström
Styrelseledamot

Torsten Allqvist
Styrelseledamot

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

Tobias Berglund
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 10:48

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2026 22:10

DOCUMENT ID:

rJWUiRTw0-g

ENVELOPE ID:

SJUJC6DA-x-rJWUiRTw0-g

DOCUMENT NAME:

Brf Pelikan 10, 769603-6495 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

b45f6ca167d2cf2439ae0ae38fdb3097bf22e3a7f2b1db391c90691b079b7b74c0aab32edb77505ffcaacb8783cf0fa2e2319113997b2f02228d6b958874d913

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. Eva Maria Elisabeth Odvik eva.odvik@ericsson.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 12:13 06.05.2026 11:56	eID Low	Swedish BankID IP: 178.29.173.71
2. CHRISTOPHER JOHANSSON KROKSTEDT christopher.krokstedt@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 13:05 06.05.2026 08:51	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.213.170
3. Helena Margareta Laux helena.laux@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 13:36 06.05.2026 06:25	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.105.33
4. TORSTEN ALLQVIE torsten.allqvie@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 16:55 06.05.2026 16:47	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.208.24
5. KARIN ALICE KRISTINA LUNDSTRÖM k.jonsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 21:16 06.05.2026 15:59	eID Low	Swedish BankID IP: 195.198.91.65
6. JACOB BERZELIUS jacob.berzelius@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.05.2026 11:19 10.05.2026 11:19	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.163.158
7. TOBIAS BERGLUND tobias.berglund@carlrev.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 10:48 13.05.2026 10:47	eID Low	Swedish BankID IP: 51.107.188.1

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pelikan 10

Org.nr. 769603-6495

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pelikan 10 för år 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 31 december 2025 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.

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 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

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 Pelikan 10 för år 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2024 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2025 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar, dvs två veckor före föreningsstämman.

Malmö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tobias Berglund
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 10:49

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2026 22:10

DOCUMENT ID:

BJl0ATPC-e

ENVELOPE ID:

HkLi0TwAWg-BJl0ATPC-e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025.pdf

4 pages

SHA-512:

ba43357d4c641bd80a2469438310d344aa8ff99dd4d5d8
4ddd5e145721a5748477e10970a2221c0a2d4682e1c07
2dbfd3d04d3cb9da34d2b0a65eede0f12f06f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOBIAS BERGLUND	Signed	13.05.2026 10:49	eID	Swedish BankID
tobias.berglund@carlrev.se	Authenticated	13.05.2026 10:48	Low	IP: 51.107.188.1

* 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