

Årsredovisning 2025

Brf Pontonen 1

716417-9116



Välkommen till årsredovisningen för Brf Pontonen 1

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. 7
Flerårsöversikt	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 9
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 20

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 ökta 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-18 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
Pontonen 1	1982	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1931.

Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 2 730 kvm, garage om 150 kvm samt 1 lokal om 78 kvm. Byggnadens totalyta är 2 958 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lennart Holgerman	Ordförande
Agneta Heinonen	Styrelseledamot
Anette Björlin	Styrelseledamot
Veronica Strömholm	Styrelseledamot
Tahmina Sahibli	Styrelsesuppleant

Valberedning

Jonas Svensson
Maria Reisö Jogmar

Firmateckning

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

Revisorer

Carina Toresson	Extern revisor	Toresson Revision AB
Per-Jonas Carlsson	Internrevisor	
Camilla Lindstaf	Revisorssuppleant	Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2023 och som sträcker sig till 2072. Underhållsplanen uppdaterades under 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1986-1983** ● Fasad och balkonger
- 1987** ● Byte av avloppsstammar kök samt övergång från gas- till elspisar
- 1992** ● Renovering av pipstockar
- 1993** ● Byte av avloppsstammar badrum
- 1994** ● Nytt yttertak
- 1996** ● Installation av bullerglas
- 2003** ● Reparation av radiatorer
- 2004** ● Elvärmekabel i takränna och stuprör samt renovering av garagepelare och -nedfart
- 2005** ● Dränering av grund mot Norr Mälarstrand
- 2007** ● Energideklaration upprättad
Nytt torkskåp i tvättstuga
- 2008** ● Installation av ny fjärrvärmecentral
Radonmätning utförd, godkänd
- 2009** ● Fönsterrenovering i hela fastigheten påbörjad, avslutad våren 2011
Inspektion och reparation av pipstockar
- 2010** ● Reparation av pipstock, plan 1
Reparation av terrass/balkong p g a läckage, plan 7
Yttertaksmålning på kungsvåningen på plan 8
Stamspolning

- 2011** ● Fönsterrenovering, avslutad på våren
Ny dusch och toalett i källaren samt reparation av garagedörr
Byte av avloppsrör i källaren
- 2012** ● Åtgärd av fuktskada terrass/balkong, plan 1
Installation av ny entréport med automatisk dörröppning
OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll), godkänd
- 2013** ● Installation av ny hiss. Slutbesiktigad 2014
- 2014** ● Installation av 2 nya garageplatser samt renovering av ytskikt i källaren
Sotning av pipstockar
- 2015** ● Ny elkabel i takränna och stuprör
Total fasadrenovering med nya balkonger mot Norr Mälarstrand
Spolning av köks- och badrumsstammar
- 2016** ● Brandskyddskontroll/kamerainspektion av eldstäder och röckanaler
- 2018** ● Energideklaration
Sotning
Brandskyddskontroll
OVK(ObligatoriskVentilationsKontroll) av lägenheterna genomfördes i oktober. Godkänd efter vidtagna åtgärder 2019/2020
- 2019** ● Radonmätning startades november, avslutades 2020, godkänd
OVK (ObligatoriskVentilationsKontroll) av garage och hyreslokal, godkänd. Renovering av ventilation i hyreslokal
Byte av fönster i tvättstuga, vind och källare mot gård
- 2020** ● Renovering/utbyte av fönster i hyreslokal
Installation av branddörr mellan cykelrum och garage
Spolning av köks- och badrumsstammar.
- 2021** ● Målning/renovering av samtliga ytterbågar i fönster, dörrar till balkonger och vädringsbalkonger
- 2022** ● Brandskyddskontroll/kamerainspektion av eldstäder och röckanaler
Nytt plåttak över entréporten mot Chapmansgården
- 2023** ● Reparation/tätning av röckkanal, plan 2
- 2024** ● OVK (ObligatoriskVentilationsKontroll) av lägenheter, hyreslokal, tvättstuga och garage. Godkänd efter vidtagna åtgärder 2025.
Avloppsunderhåll inkl besiktning av stammar och status.
- 2025** ● Omläggning av plåttak högdal, piskbalkongstak och nya plåtkupor m m samt förbättrad taksäkerhet
Rensning av ventilationskanalerna inkl åtgärdande av anmärkningarna från OVK 2024.

Planerade underhåll

- 2026** ● Sotning av eldstäder
Garantibesiktning av SEHEDs fönstermålning 2021

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Elförbrukning	Vattenfall Kundservice AB
Elnät	Ellevio AB
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hissbesiktning	HSAB (Hissbesiktningar i Sverige AB)
Hisservice	Hissen El. Mek Verkstad AB
Kabel TV, bredband	Tele 2 Sverige AB
Medlemskap	Bostadsrätterna
Medlemskap, driftkontroll av fjärrvärmeanläggningen	Fastighetsägarna Stockholm
Sophantering, vatten och avlopp	Stockholm Vatten och Avfall AB
Takreivering	VDP - Viktor & David Plåtslageri AB
Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel	Nabo Group AB
Trappstädning	Optimal Trappstädning AB

Övrig verksamhetsinformation

FASTIGHETEN

Föreningens fastighet Pontonen 1 byggdes 1931 och har värdeår 1931. Den är grönklassad vilket är den näst högsta klassificeringen på skalan för kulturhistoriskt värde.

Enligt taxeringsbeskedet är byggnadens totala lägenhetsyta 2 730 kvm, lokal- och garageytor 228 kvm och tomtyta 530 kvm. Marken till fastigheten innehas av föreningen med äganderätt.

Uppvärmning sker med fjärrvärme.

GEMENSAMMA YTOR

På fastighetens vindsplan finns en tvättstuga med två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp samt ett mangelrum.

I fastighetens källarplan finns ett rum för förvaring av cyklar och barnvagnar samt ett garage med sju platser för bilar som i första hand hyrs ut till medlemmarna. På källarplanet finns även ett utrymme med dusch och toalett.

I källare och på vind finns förråd som hör till respektive lägenhet.

LOKAL

Föreningen äger en hyreslokal om 78 kvm som sedan 2019 hyrs ut till Midnatt AB på treårskontrakt. Hyreskontraktet är förlängt till och med 2028-10-01.

FÖRENINGEN

Föreningen består av 37 st bostadsrättslägenheter varav två är sammanslagna till en.

De ytor som anges i lägenhetsregistret, hämtade ur den ekonomiska planen, är ungefärliga ytor. Uppmätning enligt gällande normer kan ge avvikande resultat.

INFORMATION TILL MEDLEMMAR

Nya medlemmar får ett välkomstbrev med information inför inflyttning.

Föreningen har en hemsida <https://pontonen1.bostadsratterna.se>. På hemsidans medlemssida kan medlemmarna få väsentlig information om boendet, föreningen och fastigheten.

Fyra nummer av informationsbladet Pontonen Info har gått ut till medlemmarna under året. Det skickas via e-post till medlemmarna och publiceras på hemsidans medlemssida. Vid behov levereras Pontonen Info till medlemmarnas brevlådor.

På webbsidan www.nabo.se kan medlemmarna via Bank-Id tillgå information gällande månadsavgiften och annan information som hanteras av den ekonomiska förvaltaren Nabo.

FÖRVALTAREN

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Nabo Group AB.

Den tekniska förvaltningen sköts sedan 2023 av Nabo Group AB.

FASTIGHETSSKÖTSEL

Sedan 2023 ansvarar Nabo för fastighetsskötseln i fastigheten med tillsyn, skötsel och felavhjälpanande underhåll varannan vecka.

Vissa av sysslorna vid de gemensamma ytorna har skötts av medlemmen Thomas Pettersson enligt upprättad överenskommelse/uppdrafsbeskrivning.

MEDLEMSKAP

Enligt § 3 i föreningens stadgar beviljas medlemskap endast åt fysiska personer. Samtliga delägare ska ha för avsikt att permanent bosätta sig i lägenheten.

Till föreningen betalas överlåtelseavgift och pantsättningsavgift med 2,5% respektive 1,0% av gällande prisbasbelopp i enighet med § 8 i föreningens stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har i enlighet med tidigare stämmobeslut extraamorterat 500 tkr. Lånesumman per den 31 december 2025 är 6,5 Mkr.

Styrelsen beslutade att redovisa enligt K3-regelverket redan från och med räkenskapsåret 2025 med anledning av att takrenoveringen genomfördes samma år.

Takrenoveringen finansierades med ett nytt lån på 2 Mkr.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Föreningen äger en hyreslokal om 78 kvm som sedan 2019 hyrs ut till Midnatt AB på treårskontrakt. Hyreskontraktet är förlängt till och med 2028-10-01.

Övriga uppgifter

Avloppsteknik Svenska AB genomförde stamrensning år 2024 och besiktigade samtidigt stammarnas status genom stickprov.

Avloppsteknik bedömde att stammarnas återstående livslängd till ca 15 år.

Takrenoveringen som genomfördes 2025 omfattade omläggning av yttertakets högdal och att samtliga plåtdetaljer/takkupor byttes ut. Skiffertakets plattor inspekterades och de plattor som var spruckna ersattes med hela.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 144 478	1 994 984	1 836 750	1 779 014
Resultat efter fin. poster	662 272	130 510	400 561	382 778
Soliditet (%)	75	79	77	75
Yttre fond	2 034 269	1 728 999	1 142 049	725 113
Taxeringsvärde	146 418 000	150 212 000	150 212 000	150 212 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	629	575	522	499
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,1	78,7	77,1	76,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 381	1 832	2 015	2 212
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 197	1 690	1 859	2 042
Sparande / kvm totalyta, kr	263	186	196	207
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	28	29	16
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	155	164	148	132
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	32	32	25	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	215	225	202	169
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,89	3,40	0,97	0,80
Räntekänslighet (%)	3,78	3,18	3,86	4,44

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	5 131 207	-	-	5 131 207
Upplåtelseavgifter	1 589 064	-	-	1 589 064
Fond, yttre underhåll	1 728 999	-	305 270	2 034 269
Uppskrivningsfond mark	20 000 000	-	-	20 000 000
Balanserat resultat	-8 476 139	130 510	-305 270	-8 650 898
Årets resultat	130 510	-130 510	662 272	662 272
Eget kapital	20 103 642	0	662 272	20 765 913

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 650 898
Årets resultat	662 272
Totalt	-7 988 627

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	586 950
Balanseras i ny räkning	-8 575 577
	-7 988 627

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	2 144 478	1 994 984
Övriga rörelseintäkter	3	-1	1
Summa rörelseintäkter		2 144 477	1 994 985
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 122 986	-1 472 730
Övriga externa kostnader	9	-113 439	-108 359
Personalkostnader	10	-88 226	-89 135
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-115 048	-138 600
Summa rörelsekostnader		-1 439 699	-1 808 823
RÖRELSERESULTAT		704 778	186 162
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		123 720	122 977
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-166 226	-178 628
Summa finansiella poster		-42 506	-55 651
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		662 272	130 510
ÅRETS RESULTAT		662 272	130 510

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	26 816 451	24 801 153
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 816 451	24 801 153
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 819 251	24 803 953
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 848	8 095
Övriga fordringar	15	708 817	571 790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	124 879	119 851
Summa kortfristiga fordringar		842 544	699 736
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		842 544	699 736
SUMMA TILLGÅNGAR		27 661 795	25 503 690

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 720 271	6 720 271
Uppskrivningsfond		20 000 000	20 000 000
Fond för yttre underhåll		2 034 269	1 728 999
Summa bundet eget kapital		28 754 540	28 449 270
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 650 898	-8 476 139
Årets resultat		662 272	130 510
Summa ansamlad förlust		-7 988 627	-8 345 628
SUMMA EGET KAPITAL		20 765 913	20 103 642
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 500 000	5 000 000
Leverantörsskulder		78 739	71 947
Skatteskulder		6 305	10 119
Övriga kortfristiga skulder		2 588	11 119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	308 250	306 863
Summa kortfristiga skulder		6 895 882	5 400 048
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 661 795	25 503 690

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	704 778	186 162
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	115 048	138 600
	819 826	324 762
Erhållen ränta	3 275	5 294
Erlagd ränta	-170 427	-160 454
Erhållen utdelning	120 445	117 683
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	773 119	287 284
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 303	103 401
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	35	24 602
Kassaflöde från den löpande verksamheten	765 851	415 287
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 130 346	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 130 346	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 000 000	0
Amortering av lån	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 500 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	135 505	-84 713
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	562 573	647 286
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	698 078	562 573

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pontonen 1 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Yttertak	5,00 %
Stomme och grund	0,57 %
Fasader	0,95 %
Balkonger	0,57 - 1,29 %
Fönster	0,81 %
Stamledningar VA	1,89 %
Stamledningar Värme	0,71 %
Styr & övervakning	5,67 %
El	2,84 %
Hissar	1,13 %

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	1 630 320	1 482 072
Hysesintäkter, lokaler	220 984	213 624
Hysesintäkter, p-platser	191 250	198 000
Kabel-TV/Bredband	87 912	87 912
Övriga intäkter	14 012	13 376
Summa	2 144 478	1 994 984

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	1
Summa	-1	1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	39 681	42 936
Städning	56 712	54 276
Besiktning och service	24 746	41 392
Trädgårdsarbete	290	0
Summa	121 428	138 604

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	13 750
Bostäder	0	2 950
Tvättstuga	0	12 772
Trapphus/port/entr	0	9 975
Soprum/miljöanläggning	2 557	1 695
Dörrar och lås/porttele	0	18 276
VA	1 931	7 375
Ventilation	0	2 638
El	0	1 013
Hissar	9 365	941
Tak	3 545	0
Garage och p-platser	12 763	0
Summa	30 161	71 384

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	0	190 930
Tak	0	90 750
Summa	0	281 680

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	82 776	82 856
Uppvärmning	457 566	486 537
Vatten	96 107	94 755
Sophämtning	65 120	58 820
Summa	701 569	722 968

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	42 467	38 591
Bredband/Kabeltv	86 984	85 936
Arvode teknisk förvaltning	42 409	41 136
Fastighetsskatt	97 968	92 430
Summa	269 828	258 093

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 948	2 403
Övriga förvaltningskostnader	44 591	46 427
Revisionsarvoden	18 826	18 375
Ekonomisk förvaltning	46 074	41 154
Summa	113 439	108 359

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Löner, arbetare	11 825	9 090
Övriga personalkostnader	1 048	1 202
Sociala avgifter	15 353	18 843
Summa	88 226	89 135

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	166 226	178 600
Övriga räntekostnader	0	28
Summa	166 226	178 628

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	30 991 221	30 991 221
Årets inköp	2 130 346	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 121 567	30 991 221
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 190 068	-6 051 468
Årets avskrivning	-113 896	-138 600
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 303 964	-6 190 068
Utgående restvärde enligt plan	26 817 603	24 801 153
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 350 000</i>	<i>22 350 000</i>
<i>Varav uppskrivning av mark</i>	<i>20 000 000</i>	<i>20 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 065 000	39 878 000
Taxeringsvärde mark	99 353 000	110 334 000
Summa	146 418 000	150 212 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	39 375	39 375
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	39 375	39 375
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-39 375	-39 375
Utgående ackumulerad avskrivning	-39 375	-39 375
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 467	9 217
Skattefordringar	5 272	0
Övriga fordringar	100 000	0
Nabo Klientmedelskonto	402 798	421 496
Borgo	195 280	141 078
Summa	708 817	571 790

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 745	50 529
Fastighetsskötsel	9 932	9 769
Försäkringspremier	40 916	38 747
Förvaltning	22 286	20 806
Summa	124 879	119 851

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,36 %	4 000 000	4 000 000
Swedbank	2026-02-28	2,32 %	500 000	1 000 000
Swedbank	2026-02-28	2,36 %	2 000 000	
Summa			6 500 000	5 000 000
Varav kortfristig del			6 500 000	5 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 500 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 280	14 705
El	6 158	7 585
Uppvärmning	64 185	64 022
Utgiftsräntor	22 361	26 562
Vatten	16 355	15 532
Förutbetalda avgifter/hyror	182 911	178 457
Summa	308 250	306 863

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 800 000	8 800 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsebeslut höjs medlemmarnas årsavgifter från och med 2026-01-01 med 3%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

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

Stockholm

Agneta Heinonen
Styrelseledamot

Anette Björlin
Styrelseledamot

Lennart Holgerman
Ordförande

Veronica Strömholm
Styrelseledamot

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

Toresson Revision AB
Carina Toresson
Extern revisor

Per-Jonas Carlsson
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 12:58

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.04.2026 12:22

DOCUMENT ID:

rJK1eCEp-g

ENVELOPE ID:

SkK1eAV6Wx-rJK1eCEp-g

DOCUMENT NAME:

Brf Pontonen 1, 716417-9116 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

24c9c47ce4d11aa3ace22880ce016f9b1675e00c6dbdcc
b75ed35141dd4f20e1b59cc8e3036b770ab973e1cc5d95
14a4f1ed6bc4777231235979fd50ce031a63

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. VERONICA STRÖMHOLM veronica.d.stromholm@outlook.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 12:58 21.04.2026 12:57	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.2.172
2. LENNART HOLGERMAN lholgerman@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 20:54 21.04.2026 14:43	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.133.122
3. AGNETA HEINONEN 1agneta.heinonen@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 21:10 21.04.2026 12:26	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.139.46
4. Anette Ingrid Maria Björln anette.bjorlin@yahoo.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 09:03 21.04.2026 13:00	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.132.234
5. PER JONAS CARLSSON perjonascarlsson@outlook.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 09:48 22.04.2026 09:46	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.139.5
6. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 12:58 22.04.2026 12:57	eID Low	Swedish BankID IP: 2.69.211.180

* 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

⚙️ 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 Bostadsrättsföreningen Pontonen 1, org.nr 716417-9116.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Pontonen 1 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vårt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Pontonen 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där

avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av vår digitala signatur

Carina Toresson
Extern revisor

Per-Jonas Carlsson
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 12:57

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.04.2026 12:22

DOCUMENT ID:

BytygRN6Ze

ENVELOPE ID:

r1tJeCNpZg-BytygRN6Ze

DOCUMENT NAME:

RB BRF Pontonen 1 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

522c068af0e63d05efd858834e6542062255ef9f9714450

3c728977e57bd15d47c52f2e4f512ca6c87737bed6743f

15b3416a08f257fb56889a9ecc2045a8ae5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER JONAS CARLSSON	Signed	22.04.2026 09:48	eID	Swedish BankID
perjonascarlsson@outlook.com	Authenticated	22.04.2026 09:44	Low	IP: 155.4.139.5
2. Carina Eva Marie Toresson	Signed	22.04.2026 12:57	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	22.04.2026 12:57	Low	IP: 2.69.211.180

* 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