

Årsredovisning 2025

Brf Pontonjären 3

716420-0599



Välkommen till årsredovisningen för Brf Pontonjären 3

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. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 1987-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-09-24 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-04 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
Pontonjären 3	1996	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & Co AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1931.

Föreningen har 39 bostadsrätter om totalt 2 145 kvm och 2 lokaler om 184 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 329 kvm.

Lägenhetsfördelning:

20 st	1 rum och kök
12 st	2 rum och kök
6 st	3 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Rolf Öijerstedt	Ordförande
Eva Gozzo	Styrelseledamot
Henrik Arnell	Styrelseledamot
Henrik Ewetz	Styrelseledamot
Ulrika Ljung Faxén	Styrelseledamot
Anders Hedman Falk	Suppleant
Olof Olshall	Suppleant
Peter Molander	Suppleant

Valberedning

Signe Wilmarsson
Raina Tilden

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening av ledamöterna alternativt av styrelsen

Revisorer

Per Hammar	Auktoriserad revisor	Azets AB
Fredrik Olofsson	Revisorssuppleant	Azets AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-31. Stadgeändring lokaluthyrning.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1998 ● Stambyte i del av fastigheten
- 1999 ● Takomläggning
Fasadrenovering etapp 1
- 2001 ● Installation av frånluftventilation och renovering av öppna spisar
- 2003 ● Byte av undercentral för fjärrvärme
- 2005 ● Fasadrenovering etapp 2
- 2012 ● Fönsterrenovering fas 1
- 2013 ● Fönsterrenovering fas 2
- 2017 ● Stambyte i del av fastigheten
- 2018 ● Dörrbyte till säkerhetsdörrar
- 2019 ● Installation av akustisk styrning av trapphusbelysning
- 2021 ● Taksäkerhetsarbeten
- 2022 ● Arbeta ny lösning för sophantering bland annat plombering sopnedkast införing av sortering matavfall
Målning av fönster
- 2023 ● Omgöring av soprum enligt lagkrav om sortering av matavfall
Installation av automatisk portöppnare
- 2024 ● Köksstambyte
- 2025 ● Stambyte i källaren inklusive tvättstugan.

Planerade underhåll

- 2026 ● Rensning av ventilations- och imkanaler i samtliga lägenheter och lokeln.
Balkongbyggnation mot Pontonjärgården (medlemsfinansierat) hos intresserade medlemmar.
Planering och installation av fastighetsnära insamling (FNI). (Krav enligt lag 2027-01-01).
Planering och utbyggnad av cykelställ på Baltzer von Platens Gata.
Kartläggning av undercentral och plan för byte
OVK-besiktning

Avtal med leverantörer

Bevakningsavtal yttertak vintertid	Plåt & Byggkonsult J-E Svensson AB
Ekonomisk förvaltning där lägenhetsförteckning ingår	Simpleko AB
Elavtal lokal	Godel i Sverige
Jouravtal	Securitas
Mäklare	Oruz Commercial
Serviceavtal för dörrautomatiken	Alock Stockholm AB
Trappstädning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Övrig verksamhetsinformation

Utmaning att hitta lokalhyresgäst och därför extrastämma under året med stadgeändring för att möjliggöra bredare uthyrning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 22 % från och med 1 maj 2025 till följd av uteblivna hyresintäkter då föreningens lokal inte varit uthyrd. I enlighet med fastställd plan upptogs i april 2025 ett lån om 500 000 kr för att täcka återstående kostnader för genomfört stambyte.

Förändringar i avtal

Avtal med mäklare Nextor avslutat 22 oktober 2025. Nytt mäklaravtal slöts med Oruz Commercial.

Övriga uppgifter

Köksstambytet avslutades med godkänd slutbesiktning i mars 2025. Under året genomfördes även kompletterande åtgärder i form av byte av avloppsstammar källare och rensning av dagvattenavlopp. Slutlig planering av balkongprojektet har färdigställts, med planerad byggstart i januari 2026. Förstudie för eventuell vindskonvertering genomförd.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 851 974	1 894 968	1 819 819	1 720 004
Resultat efter fin. poster	-1 069 053	-2 364 557	110 247	-467 917
Soliditet (%)	42	51	64	61
Yttre fond	294 000	1 780 895	1 540 019	1 886 199
Taxeringsvärde	95 904 000	97 914 000	97 914 000	97 914 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	861	746	717	682
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,7	81,4	83,8	85,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 617	3 417	2 535	2 821
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 332	3 147	2 335	2 598
Sparande / kvm totalyta, kr	125	184	229	237
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	21	18	23
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	163	168	157	145
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	42	34	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	238	231	208	196
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,12	2,83	3,13	1,23
Räntekänslighet (%)	4,20	4,58	3,53	4,14

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

Förlusten förklaras i huvudsak av stambytet och bytet av bottenavloppet men även av ökade driftskostnader. Hyreshöjningen kompenserade inte helt för frånvaron av lokalintäkt då den gjordes under våren.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	10 943 100	-	-	10 943 100
Upplåtelseavgifter	3 903 677	-	-	3 903 677
Fond, yttre underhåll	1 780 895	-	-1 486 895	294 000
Balanserat resultat	-6 044 818	-2 364 557	1 486 895	-6 922 481
Årets resultat	-2 364 557	2 364 557	-1 069 053	-1 069 053
Eget kapital	8 218 296	0	-1 069 053	7 149 243

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 922 481
Årets resultat	-1 069 053
Totalt	-7 991 534

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	288 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-294 000
Balanseras i ny räkning	-7 985 534
	-7 991 534

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	1 851 974	1 894 968
Övriga rörelseintäkter	3	-2	72 295
Summa rörelseintäkter		1 851 972	1 967 263
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 998 107	-3 387 391
Övriga externa kostnader	9	-205 836	-298 820
Personalkostnader	10	-111 029	-107 565
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-370 236	-370 236
Summa rörelsekostnader		-2 685 208	-4 164 012
RÖRELSERESULTAT		-833 236	-2 196 749
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		-180	13 582
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-235 636	-181 390
Summa finansiella poster		-235 817	-167 808
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 069 053	-2 364 557
ÅRETS RESULTAT		-1 069 053	-2 364 557

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	14 301 621	14 671 857
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 301 621	14 671 857
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 301 621	14 671 857
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	9 851
Övriga fordringar	13	106 984	111 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	109 796	111 903
Summa kortfristiga fordringar		216 780	233 601
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 421 056	1 202 391
Summa kassa och bank		2 421 056	1 202 391
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 637 836	1 435 992
SUMMA TILLGÅNGAR		16 939 457	16 107 849

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 846 777	14 846 777
Fond för yttre underhåll		294 000	1 780 895
Summa bundet eget kapital		15 140 777	16 627 672
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 922 481	-6 044 818
Årets resultat		-1 069 053	-2 364 557
Summa fritt eget kapital		-7 991 534	-8 409 376
SUMMA EGET KAPITAL		7 149 243	8 218 296
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 000 000	3 180 000
Summa långfristiga skulder		2 000 000	3 180 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 759 091	4 149 735
Leverantörsskulder		163 066	59 497
Skatteskulder		198 924	194 164
Övriga kortfristiga skulder		1 387 998	47 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	281 135	258 842
Summa kortfristiga skulder		7 790 214	4 709 553
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 939 457	16 107 849

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-833 236	-2 196 749
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	370 236	370 236
	-463 000	-1 826 513
Erhållen ränta	-180	13 582
Erlagd ränta	-231 835	-181 422
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-695 016	-1 994 353
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	16 821	-16 567
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 467 504	-52 049
Kassaflöde från den löpande verksamheten	789 309	-2 062 969
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	500 000	2 004 795
Amortering av lån	-70 644	-112 540
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	429 356	1 892 255
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 218 665	-170 714
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 202 391	1 373 106
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 421 056	1 202 391

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pontonjären 3 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 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	100 år
Om- och tillbyggnad före 2014	20-40 år
Säkerhetsdörrar	30 år

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 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 % 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 776 692	1 529 214
Hysesintäkter, lokaler	0	289 180
Intäkter internet	69 984	69 984
Övriga intäkter	21	0
Pant- och överlåtelseavgifter	5 277	6 590
Summa	1 851 974	1 894 968

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga fakturerade kostnader	0	72 295
Övriga intäkter	-2	0
Summa	-2	72 295

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	53 264	45 888
Besiktning och service	48 938	41 096
Yttre skötsel	15 647	15 480
Summa	117 849	102 464

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	58 758	55 808
Summa	58 758	55 808

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	990 216	2 423 537
Summa	990 216	2 423 537

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	64 246	48 359
Uppvärmning	380 438	392 382
Vatten	108 898	98 078
Sophämtning	42 063	36 961
Summa	595 645	575 780

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	80 031	77 639
Kabel-TV	54 504	54 343
Fastighetsskatt	101 104	97 820
Summa	235 639	229 802

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 430	5 493
Övriga förvaltningskostnader	34 341	31 287
Revisionsarvoden	22 813	25 650
Ekonomisk förvaltning	61 241	59 228
Pant- och överlåtelseavgifter	5 277	6 590
Konsultkostnader	27 380	149 947
Övriga externa tjänster	53 354	20 625
Summa	205 836	298 820

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 586	86 601
Sociala avgifter	21 443	20 964
Övriga personalkostnader	1 000	0
Summa	111 029	107 565

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	235 570	180 351
Övriga räntekostnader	66	1 039
Summa	235 636	181 390

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	20 891 572	20 891 572
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	20 891 572	20 891 572
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 219 415	-5 849 179
Årets avskrivning	-370 236	-370 236
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 589 951	-6 219 415
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 301 621	14 671 857
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 881 000</i>	<i>3 881 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 429 000	28 307 000
Taxeringsvärde mark	61 475 000	69 607 000
Summa	95 904 000	97 914 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	105 514	104 575
Övriga fordringar	1 470	7 272
Summa	106 984	111 847

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 513	22 888
Försäkringspremier	58 310	60 594
Kabel-TV	13 663	13 614
Förvaltning	15 310	14 807
Summa	109 796	111 903

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-11-28	2,51 %	683 080	699 760
SEB	2026-09-28	4,49 %	1 180 000	1 180 000
SEB	2026-12-28	2,43 %	970 000	1 010 000
SEB	2028-10-28	2,98 %	2 000 000	2 000 000
SEB			0	2 439 975
SEB	2026-03-28	2,53 %	2 926 011	
Summa			7 759 091	7 329 735
Varav kortfristig del			5 759 091	4 149 735

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 405 871 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 574	17 221
El	5 582	4 771
Uppvärmning	50 521	51 472
Vatten	18 193	16 360
Sophämtning	7 198	6 160
Utgiftsräntor	8 708	4 907
Förutbetalda avgifter/hyror	163 359	134 951
Beräknat revisionsarvode	23 000	23 000
Summa	281 135	258 842

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 830 000	7 362 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

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

Eva Gozzo
Styrelseledamot

Henrik Arnell
Styrelseledamot

Henrik Ewetz
Styrelseledamot

Rolf Öijerstedt
Ordförande

Ulrika Ljung Faxén
Styrelseledamot

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

Azets AB
Per Hammar
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 09:24

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 17.04.2026 14:05

DOCUMENT ID:

rka-GoJaZx

ENVELOPE ID:

HkbF-fjJaZg-rka-GoJaZx

DOCUMENT NAME:

Brf Pontonjären 3, 716420-0599 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

19 pages

SHA-512:

b6b8620da191f74cdb1bc8eeb09948235fe1a66e2d059a
985eee480e136ac2b9b392a5204cb5362a9201ee5d223
bdf3015a3b4ac7ca4e1f6f4f8a2e58d38a1a0

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 Gozzo eva.gozzo@outlook.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 16:36 17.04.2026 16:22	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.151.53
2. Anders Henrik Arnell henrik.arnell@gmail.com	 Signed Authenticated	18.04.2026 08:35 18.04.2026 08:35	eID Low	Swedish BankID IP: 46.195.7.167
3. ULRIKA LJUNG FAXÉN ulrikaljungfaxen@gmail.com	 Signed Authenticated	18.04.2026 10:38 18.04.2026 10:36	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.151.57
4. HENRIK EWETZ henrikewetz@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.04.2026 11:23 18.04.2026 11:13	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
5. Rolf Lennart Öijerstedt rolf.oijerstedt@ownit.nu	 Signed Authenticated	18.04.2026 23:28 18.04.2026 23:27	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
6. PER G HAMMAR per.hammar@azets.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 09:24 20.04.2026 09:23	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.22

* 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 Pontonjären 3

Org.nr 716420-0599

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pontonjären 3 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Pontonjären 3s 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 avveckla 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Pontonjären 3 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 Bostadsrättsföreningen Pontonjären 3 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 provar 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Hammar

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 09:25

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 17.04.2026 14:05

DOCUMENT ID:

rJT-Mokp-e

ENVELOPE ID:

SJ9Wfok6-x-rJT-Mokp-e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Pontonjäre
n 3 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

0a50dbdd2099836c3affe36d8d0624aecfaeccbea7a0875
9353859862775292405f4ee780e3a468505976fdbba0920
0c15c39416ccd7de9d14fa22f7ab1498bd4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER G HAMMAR	Signed	20.04.2026 09:25	eID	Swedish BankID
per.hammar@azets.com	Authenticated	20.04.2026 09:24	Low	IP: 208.56.29.22

* 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