



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Pontus Wiknersgatan 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.  
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 15</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark om ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Göteborg kommun .

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2024-08-12 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-12 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   |
|----------------------|---------|----------|
| Johanneberg 1:9      | 2024    | Göteborg |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB, Folksam

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 12 bostadsrätter om totalt 1 420 kvm samt 1 råvind om 166 kvm och 1 lokal om 58 kvm. Byggnadens totala yta är 1 644 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| Anita Wikström               | Ordförande |
| Ann-Catrin Lindgren          | Ledamot    |
| Daniella Isaksen             | Ledamot    |
| Gustav Ipsen                 | Ledamot    |
| Kristina Elisabet Wennerholm | Ledamot    |

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Laila Pedersen      Revisor  
Magnus Emilsson    Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2034.  
Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

2025 ● Relining

## Planerade underhåll

2026 ● Byte av dörrar till lägenheter i båda trapphusen.  
● Byte av huvudledningar el & telesystem

## Avtal med leverantörer

|                       |                                 |
|-----------------------|---------------------------------|
| Driftavtal            | Diverse                         |
| Ekonomisk förvaltning | Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Juridisk rådgivning   | Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Relining              | Relive Infodringsteknik AB      |
| Teknisk förvaltning   | Sveriges BostadsrättsCentrum AB |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har en pågående tvist beträffande byggnation av lägenheter på vinden vilket innebär att vi haft en stor kostnad för juridisk rådgivning under året. I december har vår motpart inlämnat ansökan om stämning till Tingsrätten. Vi har av vårt försäkringsbolag fått rättskydd beviljat i tvistemålet.

### Förändringar i avtal

### Övriga uppgifter

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 20 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 18 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2025       | 2024       | 2023  |
|----------------------------------------------------|------------|------------|-------|
| Nettoomsättning                                    | 1 079 609  | 268 516    | -     |
| Resultat efter fin. poster                         | -841 351   | -215 044   | 3 800 |
| Soliditet (%)                                      | 80         | 79         | -     |
| Yttre fond                                         | 318 320    | 113 300    | -     |
| Taxeringsvärde                                     | 39 272 000 | 44 008 000 | -     |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 688        | 595        | -     |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 81,7       | -          | -     |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 11 544     | 10 272     | -     |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 10 866     | 9 047      | -     |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 92         | -65        | -     |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 14         | 2          | -     |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 126        | 32         | -     |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 70         | -          | -     |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 210        | 34         | -     |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,88       | -          | -     |
| Räntekänslighet (%)                                | 16,77      | 6,72       | -     |

**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

För verksamhetsåret gör föreningen en förlust som huvudsakligen beror på avskrivningar samt juridisk rådgivning.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 58 567 608        | -                                            | 2 150 000                       | 60 717 608        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 113 300           | -                                            | 205 020                         | 318 320           |
| Balanserat resultat      | -109 500          | -215 044                                     | -205 020                        | -529 564          |
| Årets resultat           | -215 044          | 215 044                                      | -841 351                        | -841 351          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>58 356 364</b> | <b>0</b>                                     | <b>1 308 649</b>                | <b>59 665 013</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -324 544          |
| Årets resultat                                                     | -841 351          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -205 020          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-1 370 915</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-1 370 915</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not        | 2025              | 2024            |
|---------------------------------------------------|------------|-------------------|-----------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                   |                 |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 1 079 609         | 269 516         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 898               | 0               |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 080 507</b>  | <b>269 516</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                 |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -508 211          | -116 435        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -452 596          | -182 936        |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -649 032          | -108 172        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 609 839</b> | <b>-407 543</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>-529 332</b>   | <b>-138 028</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 115 281           | 36 676          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9          | -427 301          | -113 693        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-312 020</b>   | <b>-77 016</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-841 351</b>   | <b>-215 044</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-841 351</b>   | <b>-215 044</b> |



Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 10, 16 | 62 136 788 | 61 703 308 |
| Pågående projekt                             | 11     | 85 325     | 31 250     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 62 222 113 | 61 734 558 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 62 222 113 | 61 734 558 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 9 226      | 24 235     |
| Övriga fordringar                            | 12     | 2 549 386  | 1 822 969  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13     | 22 076     | 16 859     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 2 580 688  | 1 864 063  |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 9 973 333  | 9 944 556  |
| Summa kassa och bank                         |        | 9 973 333  | 9 944 556  |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 12 554 021 | 11 808 619 |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 74 776 134 | 73 543 177 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 60 717 608        | 58 567 608        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 318 320           | 113 300           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>61 035 928</b> | <b>58 680 908</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -529 564          | -109 500          |
| Årets resultat                               |        | -841 351          | -215 044          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-1 370 915</b> | <b>-324 544</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>59 665 013</b> | <b>58 356 364</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 4 000 000         | 8 874 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>4 000 000</b>  | <b>8 874 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 10 799 600        | 6 000 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 58 694            | 70 796            |
| Skatteskulder                                |        | 25 132            | 0                 |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 7 925             | 2 640             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15     | 219 770           | 239 377           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>11 111 121</b> | <b>6 312 813</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>74 776 134</b> | <b>73 543 177</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2025              | 2024               |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                    |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-529 332</b>   | <b>-138 028</b>    |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                    |
| Årets avskrivningar                                                             | 649 032           | 108 172            |
|                                                                                 | <b>119 700</b>    | <b>-29 856</b>     |
| Erhållen ränta                                                                  | 115 281           | 36 676             |
| Erlagd ränta                                                                    | -457 878          | -98                |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-222 896</b>   | <b>6 723</b>       |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                    |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 9 777             | -41 094            |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 29 285            | 199 218            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-183 834</b>   | <b>164 847</b>     |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                    |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -1 136 587        | -61 842 730        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-1 136 587</b> | <b>-61 842 730</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                    |
| Bundet eget kapital                                                             | 2 150 000         | 58 567 608         |
| Upptagna lån                                                                    | 0                 | 14 874 000         |
| Amortering av lån                                                               | -74 400           | 0                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>2 075 600</b>  | <b>73 441 608</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>755 179</b>    | <b>11 763 725</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>11 767 525</b> | <b>3 800</b>       |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>12 522 704</b> | <b>11 767 525</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Pontus Wiknersgatan 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Stomme och grund    | 2,00 %        |
| Fasader             | 2,00 %        |
| Balkonger           | 2,00 %        |
| Fönster             | 3,33 %        |
| Stamledningar VA    | 10,00 %       |
| Stamledningar Värme | 5,00 - 6,67 % |
| El                  | 20,00 %       |
| Hissar              | 20,00 %       |
| Restpost            | 2,00 %        |

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

#### Skatter och avgifter

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

## Fastighetslån

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

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                             | 2025             | 2024           |
|-----------------------------|------------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder        | 882 524          | 215 390        |
| Hysesintäkter bostäder      | 109 220          | 32 766         |
| Hysesintäkter lokaler       | 38 832           | 9 708          |
| Hysesintäkter garage, moms  | 24 480           | 6 120          |
| Hysesintäkter p-plats       | 9 000            | 2 250          |
| Hysesintäkter p-plats, moms | 7 200            | 1 800          |
| Påminnelseavgift            | 120              | 0              |
| Pantsättningsavgift         | 2 352            | 0              |
| Överlåtelseavgift           | 5 880            | 1 433          |
| Administrativ avgift        | 0                | 49             |
| Öres- och kronutjämning     | 1                | -0             |
| <b>Summa</b>                | <b>1 079 609</b> | <b>269 516</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2025       | 2024     |
|-----------------|------------|----------|
| Övriga intäkter | 898        | 0        |
| <b>Summa</b>    | <b>898</b> | <b>0</b> |

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                | 2025          | 2024          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal    | 26 818        | 12 813        |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 9 529         | 10 785        |
| Städning enligt avtal          | 18 560        | 4 375         |
| Hissbesiktning                 | 2 413         | 0             |
| Bevakning                      | 1 250         | 0             |
| Gemensamma utrymmen            | 0             | 1 682         |
| Sophantering                   | -2 160        | 2 160         |
| Snöröjning/sandning            | 8 210         | 1 546         |
| Serviceavtal                   | 1 250         | 0             |
| Serviceavtal, hissar           | 1 518         | 0             |
| Mattvätt/Hyrmattor             | 1 955         | 0             |
| Förbrukningsmaterial           | 1 500         | 119           |
| <b>Summa</b>                   | <b>70 843</b> | <b>33 480</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2025          | 2024         |
|-------------------------|---------------|--------------|
| Tvättstuga              | 2 261         | 0            |
| Dörrar och lås/porttele | 1 680         | 0            |
| VVS                     | 43 208        | 0            |
| Elinstallationer        | 711           | 3 750        |
| Tak                     | 3 125         | 0            |
| Fönster                 | 10 203        | 0            |
| <b>Summa</b>            | <b>61 188</b> | <b>3 750</b> |

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025           | 2024          |
|-------------------------|----------------|---------------|
| El                      | 19 194         | 3 219         |
| Uppvärmning             | 171 576        | 52 812        |
| Vatten                  | 94 999         | 0             |
| Sophämtning/renhållning | 26 122         | 9 198         |
| <b>Summa</b>            | <b>311 891</b> | <b>65 229</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025          | 2024          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 33 047        | 8 238         |
| Kabel-TV               | 6 110         | 0             |
| Fastighetsskatt        | 25 132        | 5 738         |
| <b>Summa</b>           | <b>64 289</b> | <b>13 976</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2025           | 2024           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 1 845          | 738            |
| Tele- och datakommunikation     | 1 042          | 148            |
| Juridiska åtgärder              | 338 440        | 15 863         |
| Revisionsarvoden extern revisor | 19 500         | 0              |
| Föreningskostnader              | 4 198          | 2 200          |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 57 714         | 0              |
| Överlåtelsekostnad              | 8 232          | 2 006          |
| Pantsättningskostnad            | 3 528          | 0              |
| Övriga förvaltningsarvoden      | 0              | 2 250          |
| Korttidsinventarier             | 15 903         | 0              |
| Administration                  | 2 194          | 8 311          |
| Konsultkostnader                | 0              | 151 420        |
| <b>Summa</b>                    | <b>452 596</b> | <b>182 936</b> |

## NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 427 038        | 113 595        |
| Dröjsmålsränta               | 263            | 98             |
| <b>Summa</b>                 | <b>427 301</b> | <b>113 693</b> |

## NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 61 811 480        | 0                 |
| Årets inköp                                   | 1 082 512         | 61 811 480        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>62 893 992</b> | <b>61 811 480</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -108 172          | 0                 |
| Årets avskrivning                             | -649 032          | -108 172          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-757 204</b>   | <b>-108 172</b>   |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>62 136 788</b> | <b>61 703 308</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>39 327 428</i> | <i>39 327 428</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 19 072 000        | 16 008 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 20 200 000        | 28 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>39 272 000</b> | <b>44 008 000</b> |

## NOT 11, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

|                               | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående balans               | 31 250        | 0             |
| Årets investeringar           | 1 400 548     | 31 250        |
| Omfört till Byggnad           | -1 346 473    | 0             |
| <b>Summa pågående arbeten</b> | <b>85 325</b> | <b>31 250</b> |

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto       | 15               | 0                |
| Transaktionskonto | 1 490 983        | 771 321          |
| Borgo räntekonto  | 1 058 387        | 1 051 648        |
| <b>Summa</b>      | <b>2 549 386</b> | <b>1 822 969</b> |

### NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 9 805         | 5 876         |
| Förutbet försäkr premier | 11 029        | 10 983        |
| Förutbet kabel-TV        | 1 242         | 0             |
| <b>Summa</b>             | <b>22 076</b> | <b>16 859</b> |

### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek AB       | 2026-09-30               | 2,66 %                  | 4 874 000           | 4 874 000           |
| Stadshypotek AB       | 2027-09-30               | 2,66 %                  | 4 000 000           | 4 000 000           |
| Stadshypotek AB       | 2026-01-05               | 3,05 %                  | 5 925 600           | 6 000 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>14 799 600</b>   | <b>14 874 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 10 799 600          | 6 000 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 427 600 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                          | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader       | 1 690          | 2 210          |
| Uppl kostn el            | 1 638          | 1 068          |
| Uppl kostnad Värme       | 20 692         | 23 181         |
| Uppl kostn räntor        | 83 018         | 113 595        |
| Uppl kostn vatten        | 19 574         | 0              |
| Uppl kostnad Sophämtning | 0              | 9 198          |
| Förutbet hyror/avgifter  | 93 158         | 90 125         |
| <b>Summa</b>             | <b>219 770</b> | <b>239 377</b> |

### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 14 874 000 | 14 874 000 |



## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

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

Göteborg kommun

---

Anita Wikström  
Ordförande

---

Ann-Catrin Lindgren  
Ledamot

---

Daniella Isaksen  
Ledamot

---

Gustav Ipsen  
Ledamot

---

Kristina Elisabet Wennerholm  
Ledamot

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

---

Laila Pedersen  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

24.04.2026 11:11

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 22.04.2026 14:35

**DOCUMENT ID:**

rybzqeBUabx

**ENVELOPE ID:**

ryZ5gHI6bl-rybzqeBUabx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Pontus Wiknersgatan 2, 769633-9832 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

**SHA-512:**

aa53b9a678534804bcf969b0546c6e0a01c8e5d3abab25cad0f3644054af0546a95fea50a25a07ec955e5c7c776046fe9dff568f835a6c9623f39a465d712fc

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. Anita Wikström<br>anita@samlaekonomi.se                        |  Signed<br>Authenticated   | 22.04.2026 14:43<br>22.04.2026 14:36 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.115.29.194 |
| 2. DANIELLA ISAKSEN<br>daniella.isaksen@gmail.com                 |  Signed<br>Authenticated   | 22.04.2026 21:35<br>22.04.2026 21:33 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.248.162.115 |
| 3. Nils Gustav Ipsen<br>gustav.ipsen@gmail.com                    |  Signed<br>Authenticated   | 23.04.2026 08:16<br>22.04.2026 14:44 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.136.45  |
| 4. KRISTINA ELISABET WENNERHOLM<br>kristinawennerholm@hotmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 23.04.2026 08:17<br>23.04.2026 00:40 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.90.150  |
| 5. ANN-CATRIN LINDGREN<br>priaclind@gmail.com                     |  Signed<br>Authenticated   | 23.04.2026 18:06<br>22.04.2026 18:59 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.248.160.48  |
| 6. LAILA PEDERSEN<br>laila.pedersen@borevision.se                 |  Signed<br>Authenticated | 24.04.2026 11:11<br>24.04.2026 11:10 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 98.128.167.246 |

\* 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 Pontus Wiknersgatan 2, org.nr. 769633-9832

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pontus Wiknersgatan 2 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar



Bkb9eB86Zx-HyG5xHIT-g

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pontus Wiknersgatan 2 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

24.04.2026 11:11

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 22.04.2026 14:35

**DOCUMENT ID:**

HyG5xHIT-g

**ENVELOPE ID:**

Bkb9eB86Zx-HyG5xHIT-g

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Pontus Wik  
nersgatan 2.pdf

2 pages

**SHA-512:**

73bb97859cb6af7667447616a80adb628fe3d97f967025  
82ffba0ce610ceed846c135eff33c63a3a623a7b1fe6c77  
2e1caef2c6deebf382687ea23876abd24ec

## Activity log

| RECIPIENT                        | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|----------------------------------|---------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. LAILA PEDERSEN                | Signed        | 24.04.2026 11:11 | eID    | Swedish BankID     |
| laila.pedersen@borevisio<br>n.se | Authenticated | 24.04.2026 11:10 | Low    | IP: 98.128.167.246 |

\* 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