

Årsredovisning 2025

Brf Isbrytaren 31

716421-9607



Välkommen till årsredovisningen för Brf Isbrytaren 31

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 1992-06-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-07-12 och nuvarande stadgar registrerades 2021-04-06 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
Isbrytaren 31	1993	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1966.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 35 bostadsrätter om totalt 1 371 kvm och 1 bostadsrättslokal om 204 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 575 kvm.

Styrelsens sammansättning

Margareta Olofsdotter	Vice Ordförande
Thomas Jacob Yngve Gille	Ordförande
Aleksandra Stankov	Kassör
Jakob Vaghult	Styrelseledamot
Jonas Vidlund	Styrelseledamot
Peter Andersson/Hagströms däck	Ledamot
Ingela Öhrner	Suppleant

Valberedning

Föreningen har ingen valberedning

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening

Revisorer

Thomas Borg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2019** ● Takrenovering
Renovering av balkongdörrar och fönster på vädringsbalkongerna
- 2020** ● Fasadrenovering mot gården
Installation av elektronisk tvättstugebokning
- 2021** ● Ny säkerhetsdörr till vinden samt kodlås i hissen till vinden.
Gärdsförbättringar - trädgårdsskjul och utbyggt cykelförråd
- 2023** ● Ny innerdörr till hissen
- 2025** ● Målning fasta balkonger

Planerade underhåll

- 2025-2028** ● Fönsterrenovering mot gatan

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elhandelsbolag	Fortum
Fastighetsförvaltning	Åkerlunds fastighetsservice
Försäkringsbolag	Brandkontoret
Trapphusstädning	Smart förvaltning
TV och Bredband	Telenor AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Målning av fasta balkonger på våning 6

Omförhandling av lån och byte av bank till Handelsbanken

Förändringar i avtal

Nytt fastighetsavtal med Telenor

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 243 312	1 191 063	1 199 965	1 189 262
Resultat efter fin. poster	-289 723	-408 820	-127 164	-72 566
Soliditet (%)	39	42	44	45
Yttre fond	806 456	716 224	529 342	342 460
Taxeringsvärde	65 786 000	62 294 000	62 294 000	62 294 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	761	730	730	730
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,6	93,7	93,0	93,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 608	4 398	4 448	4 485
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 485	4 281	4 329	4 366
Sparande / kvm totalyta, kr	-41	-65	53	87
Elkostnad / kvm totalyta, kr	35	31	29	27
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	171	173	159	145
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	58	53	42	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	263	258	231	201
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,79	4,62	3,06	1,08
Räntekänslighet (%)	6,05	6,02	6,09	6,14

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

Vår förlust beror till stor del på avskrivningar. För att vända tilll vinst kommer vi fortsätta att se över våra kostnader.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	3 803 913	-	-	3 803 913
Upplåtelseavgifter	6 321 236	-	-	6 321 236
Fond, yttre underhåll	716 224	-	90 232	806 456
Balanserat resultat	-5 378 173	-408 820	-90 232	-5 877 225
Årets resultat	-408 820	408 820	-289 723	-289 723
Eget kapital	5 054 380	0	-289 723	4 764 657

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 877 225
Årets resultat	-289 723
Totalt	-6 166 948

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	197 358
Att från yttre fond i anspråk ta	-14 812
Balanseras i ny räkning	-6 349 494
	-6 166 948

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	1 243 312	1 191 063
Övriga rörelseintäkter	3	16 781	3 450
Summa rörelseintäkter		1 260 093	1 194 513
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-894 313	-924 328
Övriga externa kostnader	9	-181 921	-105 353
Personalkostnader	10	-72 824	-74 220
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-210 108	-210 108
Summa rörelsekostnader		-1 359 166	-1 314 008
RÖRELSERESULTAT		-99 073	-119 496
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 778	23 932
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-192 428	-313 256
Summa finansiella poster		-190 650	-289 324
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-289 723	-408 820
ÅRETS RESULTAT		-289 723	-408 820

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	11 343 817	11 553 925
Markanläggningar	13	0	0
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 343 817	11 553 925
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 343 817	11 553 925
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 909	8 691
Övriga fordringar	15	2 738	30 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	89 612	102 673
Summa kortfristiga fordringar		97 259	142 318
Kassa och bank			
Kassa och bank		732 047	349 329
Summa kassa och bank		732 047	349 329
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		829 306	491 647
SUMMA TILLGÅNGAR		12 173 123	12 045 572

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 125 149	10 125 149
Fond för yttre underhåll		806 456	716 224
Summa bundet eget kapital		10 931 605	10 841 373
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 877 225	-5 378 173
Årets resultat		-289 723	-408 820
Summa fritt eget kapital		-6 166 948	-5 786 993
SUMMA EGET KAPITAL		4 764 657	5 054 380
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 313 000	0
Summa långfristiga skulder		2 313 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 750 300	6 742 524
Leverantörsskulder		145 422	67 925
Skatteskulder		17 369	0
Övriga kortfristiga skulder		1 601	-989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	180 774	180 743
Summa kortfristiga skulder		5 095 466	6 990 203
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 173 123	12 044 583

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-99 073	-119 496
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	210 108	210 108
	111 035	90 612
Erhållen ränta	1 778	23 932
Erlagd ränta	-201 969	-311 115
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-89 156	-196 571
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	45 059	-13 373
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	106 039	14 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten	61 942	-195 338
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	7 063 300	0
Amortering av lån	-6 742 524	-76 400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	320 776	-76 400
ÅRETS KASSAFLÖDE	382 718	-271 738
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	349 329	621 067
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	732 047	349 329

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Isbrytaren 31 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 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:

Byggnad	1,63 %
---------	--------

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	982 344	982 344
Årsavgifter, lokaler	137 391	137 196
Hysesintäkter, bostäder	59 748	59 748
Kabel-TV/Bredband	47 439	0
Övriga intäkter	1 918	147
Andrahandsuthyrning	14 472	11 628
Summa	1 243 312	1 191 063

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	-1
Övriga rörelseintäkter	16 780	3 450
Summa	16 781	3 450

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	24 977	16 022
Besiktning och service	40 041	38 685
Städning	35 614	34 287
Trädgårdsarbete	4 190	4 721
Snöskottning	0	9 835
Summa	104 822	103 550

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	0	5 743
Trapphus/port/entr	18 434	0
Dörrar och lås/porttele	0	625
VA	0	4 056
El	10 745	3 438
Hissar	16 580	14 522
Gård/markytor	1 069	0
Summa	46 828	28 384

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	54 514	49 557
Uppvärmning	269 481	273 189
Vatten	90 847	83 632
Sophämtning	44 592	39 552
Summa	459 434	445 930

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	24 782	22 782
Kabel-TV	0	91 923
Bredband	4 055	8 848
Bredband/Kabeltv	117 656	30 641
Fastighetsskatt	121 924	95 620
Summa	268 417	249 814

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 321	3 945
Övriga förvaltningskostnader	77 147	39 438
Juridiska kostnader	19 250	3 125
Revisionsarvoden	12 250	11 969
Ekonomisk förvaltning	49 136	46 876
Övriga externa kostnader	20 817	0
Summa	181 921	105 353

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	57 000	57 001
Sociala avgifter	14 886	16 281
Övriga personalkostnader	938	938
Summa	72 824	74 220

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	192 428	313 256
Summa	192 428	313 256

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 066 630	17 066 630
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 066 630	17 066 630
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 512 705	-5 302 597
Årets avskrivning	-210 108	-210 108
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 722 813	-5 512 705
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 343 817	11 553 925
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 920 978</i>	<i>3 920 978</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 986 000	21 344 000
Taxeringsvärde mark	40 800 000	40 950 000
Summa	65 786 000	62 294 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	159 000	159 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	159 000	159 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-159 000	-159 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-159 000	-159 000
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	101 274	101 274
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	101 274	101 274
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-101 274	-101 274
Utgående ackumulerad avskrivning	-101 274	-101 274
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 299	21 030
Skattefordringar	0	8 935
Övriga fordringar	1 439	989
Summa	2 738	30 954

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 755	58 924
Städning	2 977	2 875
Försäkringspremier	19 461	18 293
Bredband	0	1 843
Förvaltning	20 419	20 738
Summa	89 612	102 673

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2025-01-28	4,73 %		2 292 224
SEB	2025-03-28	3,60 %		2 225 150
Stadshypotek	2026-03-30	2,75 %	2 217 674	2 225 150
Stadshypotek	2026-03-30	2,99 %	2 532 626	
Stadshypotek	2027-06-30	2,78 %	2 313 000	
Summa			7 063 300	6 742 524
Varav kortfristig del			4 750 300	6 742 524

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 063 300 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	6 782	5 992
Städning	3	3
El	5 200	4 078
Uppvärmning	35 378	35 305
Vatten	15 179	13 948
Utgiftsräntor	169	9 710
Förutbetalda avgifter/hyror	106 064	99 708
Beräknat revisionsarvode	12 000	12 000
Summa	180 774	180 743

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 133 000	10 133 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ny belysning på vinden

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-31.

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

Stockholm

Aleksandra Stankov
Kassör

Jakob Vaghult
Styrelseledamot

Jonas Vidlund
Styrelseledamot

Margareta Olofsdotter
Vice Ordförande

Peter Andersson/Hagströms däck
Ledamot

Thomas Jacob Yngve Gille
Ordförande

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

Redovisningsborgen
Thomas Borg
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 10:53

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.04.2026 15:11

DOCUMENT ID:

rJ17ewA3-l

ENVELOPE ID:

r1CGxvRn-x-rJ17ewA3-l

DOCUMENT NAME:

Brf Isbrytaren 31, 716421-9607 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

18 pages

SHA-512:

684e47020e4a7ca308027731e490848d7e3392090796f
6bb70d206cf51287ed771dcff0812e02b082466e1f40b6e
e8ba9c764e836770dd68b820e06ce81f3f64

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. ALEKSANDRA STANKOV aleks_stankov@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 15:12 16.04.2026 15:12	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.69.156
2. Thomas Jacob Yngve Gill ordf.isbrytaren@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 15:31 16.04.2026 15:31	eID Low	Swedish BankID IP: 192.137.162.100
3. Peter Andersson hagstromsdack@telia.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 08:18 17.04.2026 08:17	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.238.58
4. Jonas Vidlund jonas.w@fontanafood.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 16:17 22.04.2026 16:16	eID Low	Swedish BankID IP: 37.122.145.234
5. MARGARETA OLOFSDOTTER margareta.olofsdotter@telia.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 13:28 23.04.2026 13:27	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.126.188
6. JAKOB VAGHULT jvaghult@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 16:26 23.04.2026 16:25	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.2
7. THOMAS BORG thomas@redovisningsbor gen.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 10:53 24.04.2026 10:52	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.101.196

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 31 716421-9607.

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 31 **för år 2025-01-01 - 2025-12-31.**

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Bandhagen

Thomas Borg
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 10:55

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.04.2026 15:11

DOCUMENT ID:

SykXgDA2Zg

ENVELOPE ID:

HJCGeDCnbl-SykXgDA2Zg

DOCUMENT NAME:

REVISIONSBERÄTTELSE 2025.pdf

1 page

SHA-512:

d59ebe62346007c2f18c7d347691f3b4eca67c79bde96e
8cb5b02e4664598f12f27db7ed3f1cb9c708e34c871928
7d5ed072a287c6c6620a788e9a90b1d998a7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. THOMAS BORG	Signed	24.04.2026 10:55	eID	Swedish BankID
thomas@redovisningsbor gen.se	Authenticated	24.04.2026 10:55	Low	IP: 212.100.101.196

* 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