Årsredovisning 2025

Brf Isbrytaren 28

716419-9312

nabo

HJWyJNxbfe-HyW-k1VI-ze

Välkommen till årsredovisningen för Brf Isbrytaren 28

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. 15**

HJWyJNxbfe-HyW-k1Vl-ze

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 1987-05-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-20 och nuvarande stadgar registrerades 2022-04-07 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
Stockholm Isbrytaren 28	1998	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1970.

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 1 397 kvm och 2 lokaler om 145 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 542 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulla Möller	Ordförande
Kjell Arvidsson	Styrelseledamot
Oskar Lindberg	Styrelseledamot
Elias Thalinsson Ranhagen	Styrelseledamot
Meeraf Fulas	Styrelseledamot
Madeleine Wallerström	Suppleant

Vid årsstämman 2026-05-27 avgick Meeraf Fulas och Madeleine Wallerstöm valdes till ledamot.

Valberedning

Anne Ländle

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av styrelseledamötena

Revisorer

Carina Toresson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024
- Ny torktumlare installerad

2025
- Nytt torkskåp installerat
- Ny tvättmaskin installerad
- Spolning av avloppsstammar och avloppsrör i lägenheter.

Planerade underhåll

2026
- Målning trapphus, tvättstuga och hisskorg
- Slipning, oljning/lackering dörrparti i trä (husets entré)
- Målning räcken och golv Piskbalkong
- Belysning trapphus
- Byte tvättmaskin 10 kg

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Fortum
Elnät	Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Internet	Bredband 2
TV	Tele 2 Sverige AB
VA och avfall	Stockholm Vatten AB

Övrig verksamhetsinformation

Underhållsplanen uppdaterades av vår förvaltare på Nabo efter en gemensam fastighetssyn.

11 maj genomfördes en aktivitetsdag för vårfixning på innergården samt övrig städning/rensning och gemensam lunch på Insieme.

Innergården uppdaterad med planteringar och gräs.

En gemensam kolgrill har införskaffats till innergården.

21 september genomförde vi en aktivitetsdag med städning/fixning och trevlig samvaro med avslutande grillning.

Inläckage av regnvatten på vinden åtgärdat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 507 778	1 480 062	1 352 427	1 374 309
Resultat efter fin. poster	-378 181	-282 934	-316 793	-487 631
Soliditet (%)	61	62	62	56
Yttre fond	2 706 345	2 506 473	2 316 966	2 117 094
Taxeringsvärde	64 488 000	66 624 000	66 624 000	66 624 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	834	820	779	755
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,2	76,4	78,2	76,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 066	7 119	7 152	9 460
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 401	6 450	6 479	8 571
Sparande / kvm totalyta, kr	101	172	156	39
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	35	30	42
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	157	161	146	132
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	67	61	48	39
Energikostnad / kvm totalyta, kr	253	256	225	213
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,25	2,46	2,18	1,07
Räntekänslighet (%)	8,48	8,68	9,18	12,52

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Avskrivningar är en bokföringsteknisk post och ingen faktisk utbetalning av pengar utan en planerad värdeminskning av föreningens tillgångar (t.ex. byggnader eller maskiner). Föreningen har därtill ett positivt kassaflöde, hyresintäkterna täcker

räntekostnaderna och planerat underhåll hanteras inom ramen för befintlig kassa.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	18 481 480	-	-	18 481 480
Upplåtelseavgifter	2 800 315	-	-	2 800 315
Fond, yttre underhåll	2 506 473	-	199 872	2 706 345
Direkt kapitaltillskott	3 000	-	-	3 000
Balanserat resultat	-6 892 001	-282 934	-199 872	-7 374 807
Årets resultat	-282 934	282 934	-378 181	-378 181
Eget kapital	**16 616 333**	**0**	**-378 181**	**16 238 152**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-7 374 807
Årets resultat	-378 181
Totalt	**-7 752 988**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	193 464
Balanseras i ny räkning	-7 946 452
	-7 752 988

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	1 507 778	1 480 062
Övriga rörelseintäkter	3	-2	20 106
Summa rörelseintäkter		**1 507 776**	**1 500 168**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-854 611	-754 510
Övriga externa kostnader	8	-235 083	-215 300
Personalkostnader	9	-48 400	-41 026
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-533 209	-547 416
Summa rörelsekostnader		**-1 671 303**	**-1 558 252**
RÖRELSERESULTAT		**-163 526**	**-58 084**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 514	20 389
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-223 168	-245 239
Summa finansiella poster		**-214 654**	**-224 850**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-378 181**	**-282 934**
ÅRETS RESULTAT		**-378 181**	**-282 934**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	24 589 605	25 122 814
Summa materiella anläggningstillgångar		**24 589 605**	**25 122 814**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 800**	**2 800**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**24 592 405**	**25 125 614**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 327	11 738
Övriga fordringar	13	1 810 988	1 764 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	75 055	72 839
Summa kortfristiga fordringar		**1 907 370**	**1 849 395**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 907 370**	**1 849 395**
SUMMA TILLGÅNGAR		**26 499 775**	**26 975 009**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 284 795	21 284 795
Fond för yttre underhåll		2 706 345	2 506 473
Summa bundet eget kapital		**23 991 140**	**23 791 268**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 374 807	-6 892 001
Årets resultat		-378 181	-282 934
Summa ansamlad förlust		**-7 752 988**	**-7 174 935**
SUMMA EGET KAPITAL		**16 238 152**	**16 616 333**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 158 326	1 569 163
Övriga långfristiga skulder		33 429	33 429
Summa långfristiga skulder		**4 191 755**	**1 602 592**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 712 488	8 376 651
Leverantörsskulder		87 726	101 342
Skatteskulder		7 178	5 826
Övriga kortfristiga skulder		3 892	2 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	258 584	269 840
Summa kortfristiga skulder		**6 069 868**	**8 756 084**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**26 499 775**	**26 975 009**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-163 526**	**-58 084**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	533 209	547 416
	369 683	**489 332**
Erhållen ränta	8 514	20 389
Erlagd ränta	-214 084	-250 583
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**164 112**	**259 138**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 930	-24 419
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-31 137	58 881
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**121 045**	**293 600**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	15 000
Amortering av lån	-75 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-75 000**	**-45 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**46 045**	**248 600**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 753 750**	**1 505 150**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 799 795**	**1 753 750**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Isbrytaren 28 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.

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	0,83 %
Yttertak	3,70 - 6,67 %
Fasader	7,69 %
Byggnad	1,82 - 6,67 %
Trapphus	6,67 %
Stamledningar Värme	5,00 - 5,56 %
Hissar	3,33 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 133 712	1 115 160
Hyresintäkter, lokaler	337 212	331 908
Kabel-TV/Bredband	30 888	30 888
Övriga intäkter	5 966	2 106
Summa	**1 507 778**	**1 480 062**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	2
Övriga intäkter	0	20 104
Summa	**-2**	**20 106**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	3 466	5 453
Städning	33 888	32 517
Besiktning och service	24 262	32 021
Trädgårdsarbete	35 473	0
Snöskottning	17 644	20 470
Summa	**114 732**	**90 461**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	6 043	0
Tvättstuga	0	51 398
Dörrar och lås/porttele	2 139	1 955
VA	28 135	0
Ventilation	55 000	0
El	5 540	0
Hissar	8 831	7 950
Tak	24 251	0
Summa	**129 939**	**61 303**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	22 468	20 581
Kabel-TV	19 668	19 568
Bredband	32 076	32 066
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Fastighetsskatt	81 428	78 250
Summa	**157 515**	**152 340**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	40 600	2 320
Övriga förvaltningskostnader	107 322	101 536
Juridiska kostnader	0	27 000
Revisionsarvoden	18 150	16 500
Ekonomisk förvaltning	69 012	67 944
Summa	**235 083**	**215 300**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	35 280	32 609
Sociala avgifter	13 120	8 417
Summa	**48 400**	**41 026**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	223 139	245 205
Övriga räntekostnader	29	34
Summa	**223 168**	**245 239**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	32 707 672	32 707 672
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**32 707 672**	**32 707 672**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 584 858	-7 037 442
Årets avskrivning	-533 209	-547 416
Utgående ackumulerad avskrivning	**-8 118 067**	**-7 584 858**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**24 589 605**	**25 122 814**
I utgående restvärde ingår mark med	*10 380 160*	*10 380 160*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 540 000	21 595 000
Taxeringsvärde mark	39 948 000	45 029 000
Summa	**64 488 000**	**66 624 000**

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

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

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	11 193	11 068
Nabo Klientmedelskonto	741 406	701 204
Borgo	1 058 389	1 052 546
Summa	**1 810 988**	**1 764 818**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 978	13 027
Försäkringspremier	21 834	20 483
Kabel-TV	5 000	4 917
Bredband	5 346	5 346
Förvaltning	29 897	29 066
Summa	**75 055**	**72 839**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2030-01-25	3,07 %	4 158 326	4 158 326
Swedbank	2026-12-22	2,92 %	1 554 163	1 629 163
Swedbank	2026-03-28	2,41 %	4 158 325	4 158 325
Summa			**9 870 814**	**9 945 814**
Varav kortfristig del			5 712 488	8 376 651

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 570 814 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	10 364	9 155
El	2 616	2 436
Uppvärmning	32 557	30 988
Utgiftsräntor	13 332	4 248
Vatten	17 197	15 563
Löner	37 889	62 609
Sociala avgifter	19 239	19 239
Förutbetalda avgifter/hyror	125 390	125 602
Summa	**258 584**	**269 840**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 862 000	13 862 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En fuktskada i en lägenhet på våning 6 belastar föreningen 2026 för sanering, fuktmätning, återställning av stomme samt ersättning till medlem för dennes självrisk på hemförsäkring för återställning av ytskikt.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-02.

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

Stockholm

Ulla Möller
Ordförande

Elias Thalinsson Ranhagen
Styrelseledamot

Kjell Arvidsson
Styrelseledamot

Madeleine Wallerström
Styrelseledamot

Oskar Lindberg
Styrelseledamot

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

Carina Toresson
Revisor

HJWyJNxbfe-HyW-k1VI-ze

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 28, org.nr 716419-9312.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Isbrytaren 28 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Isbrytaren 28 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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.

SklW11VgbGe-HyWJJ4gWzg

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:

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

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.

Dag som framgår av min elektroniska signatur

Carina Toresson
Toresson Revision

SklW11VgbGe-HyWJJ4gWzg