



Välkommen till årsredovisningen för Brf Isbrytaren 181

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tid.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-23 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-23 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 32	2007	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1985.

Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 1 510 kvm och 1 lokal om 70 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 580 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gunilla Anne-Charlotte Ekberg	Ordförande
Johan Kai Gustav Jelbring	Suppleant
Niclas Leijonér	Suppleant
Gustav Af Ugglas	Styrelseledamot
Jasmina Jovanovic Holm	Styrelseledamot
Michael Kjellberg	Styrelseledamot
Monica Öresjö	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

Revisorer

Denice Nyström Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2011 ● Renovering av fasad
- 2014 ● Renovering av tak - I samband med vindsbyggnation
Nybyggnation av tvättstuga - I samband med vindsbyggnation
Ny hiss - I samband med vindsbyggnation
Målning trapphus - I samband med vindsbyggnation
- 2023 ● Målning yttre fönster och dörrkarmar
Relining av rörplatta under affärslokalen
Renovering av affärslokal
- 2024 ● Renovering och oljning av trädäck på gård
Rensning av häng och stuprännor
- 2025 ● Målning av fönster och dörrpartier affärslokal
Renovering av skorstenspipa plan 7
Byte av expansionskärl
Årlig kontroll brandlucka

Planerade underhåll

- 2026 ● Renovering eller byte av entreport

Avtal med leverantörer

Jourttjänst för el och vatten skador	Securitas
Skötsel av hiss	Trygga Hiss
Städ och teknisk förvaltning	Hac Tenus

Övrig verksamhetsinformation

Avtalet med ComHem för tv sades upp då det förföll i oktober och ett gruppavtal för bredband slöts med Bredband 2. Inkoppling av fiberinstallation skedde på plan 7, vilket inte genomförts tidigare pga ledningsproblem.

Fortsatt utredning av vattenskada från terrasser plan 7. Felaktigt anlagd tröskel mellan terrass och yttervägg i samband med anläggande av vindsvåning 2014 vilket medfört intrång av vatten. Garanti gäller ej längre. Styrelsen har antagit offert för åtgärd från Karlaplans Plåt och åtgärder schemalades till hösten 2025 men har senarelagts till våren 2026. Skador i innertak på plan 6 åtgärdade.

Slutförande av radonmätning i lägenheter och affärslokalen vilket var utan anmärkning.

Utredning av störningsproblem av musik och rörelseljud mellan plan 3 och 4. Förslag på isolering av gamla luckor. Upplevd röklukt mellan lägenheter undviks genom att hålla ventilationsspjäll i fönster öppna för att främja självdrag.

Uppdatering av föreningens stadgar för att anpassas till Bostadsrätternas mall samt att förtydliga medlemmars skyldighet att hålla rent från snö och is på balkonger under vintern.

Besök av Anticimex för att undersöka möjligheten att installera en sk råttgrind i rören mot gatan. Installation kräver en större åtgärd att borra upp golvet i cykelrummet.

Besiktning av rörstammar inför framtida stambyte/relining utförd av Avloppsteknik Svenska AB. Stammarna av gjutjärn bedömda hålla minst ytterligare 5 år. Dock finns mindre sprickor i förråd till lägenhet 1601 samt i cykelrum vilka bör åtgärdas nu. Offert från Spolteknikern inhämtad.

Kontroll av alla ventiler och badrum utförda av OCAB. Inga akuta problem identifierade men rekommendation att primärt lägga in tätningssat under diskbänkar där sådant fattas. Byte av läckande element i två lägenheter. Alla medlemmar informeras om att kontrollera element regelbundet för eventuella läckage.

Nya offerter på renovering av entréport inhämtat men beslut om åtgärd ännu ej taget. Det är ett fåtal företag som utför renovering eller nyinstallation av portar.

Kontakter taget med kommunen med tanke på kommande lagkrav 2027 om krav på egen sophantering av papper, plast etc. Vi saknar förutsättningar att inrymma detta i vårt hus men återvinningsstationen på Igeldammsgatan räknas som fastighetsnära insamling för oss enligt lagen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två av föreningens lån löpte ut i maj och styrelsen beslöt på grund av ränteläget att ha ett lån med löpande 3 månadersränta och ett annat på 1 år till 2.7% ränta. Det beslöts att amortering på 50 000 kr skall ske på ett av föreningens lån under 2026. Höjning av medlemsavgifter med 5% den 1/1 2026.

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

Förändringar i avtal

Revidering av avtal med lokalhyresgäst pga av ändrat företagsstatus (från enskild firma till AB) samt uppsägning av detta avtal för att möjliggöra omförhandling av hyra i augusti 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 495 364	1 346 653	1 234 150	1 203 754
Resultat efter fin. poster	-312 794	-349 114	-725 900	8 304
Soliditet (%)	77	78	78	78
Yttre fond	760 015	641 530	1 141 970	987 281
Taxeringsvärde	67 892 000	70 365 000	70 365 000	70 365 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	852	757	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,0	85,0	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 073	6 078	6 084	6 089
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 804	5 809	5 814	5 819
Sparande / kvm totalyta, kr	159	-59	153	203
Elkostnad / kvm totalyta, kr	42	57	51	48
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	140	140	130	121
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	57	73	37	49
Energikostnad / kvm totalyta, kr	239	270	218	218
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,37	3,45	-	-
Räntekänslighet (%)	7,13	8,03	-	-

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

Årets negativa resultat beror delvis på ökade avskrivningar pga av övergång till av redovisningsmetod K3.

Detta plus ökade kostnader gör att medlemsavgifterna höjts med 5 % med start 1 januari för att kompensera årets utfall.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	33 078 473	-	-	33 078 473
Upplåtelseavgifter	2 974 514	-	-	2 974 514
Fond, yttre underhåll	641 530	-	118 485	760 015
Balanserat resultat	-2 991 467	-349 114	-118 484	-3 459 065
Årets resultat	-349 114	349 114	-312 794	-312 794
Eget kapital	33 353 936	0	-312 793	33 041 143

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 340 580
Årets resultat	-312 794
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-118 485
Totalt	-3 771 859

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-3 771 859

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	1 495 368	1 346 653
Övriga rörelseintäkter	3	0	-1 650
Summa rörelseintäkter		1 495 368	1 345 003
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-771 502	-978 504
Övriga externa kostnader	8	-116 647	-102 567
Personalkostnader	9	-59 268	-65 350
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-553 343	-255 336
Summa rörelsekostnader		-1 500 759	-1 401 757
RÖRELSERESULTAT		-5 392	-56 754
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 463	24 387
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-308 865	-316 746
Summa finansiella poster		-307 402	-292 359
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-312 794	-349 114
ÅRETS RESULTAT		-312 794	-349 114

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	41 166 250	41 699 049
Maskiner och inventarier	12	125 569	146 112
Summa materiella anläggningstillgångar		41 291 818	41 845 161
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 291 818	41 845 161
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 495	0
Övriga fordringar	13	574 612	403 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	42 002	38 624
Summa kortfristiga fordringar		622 109	442 439
Kassa och bank			
Kassa och bank		736 321	737 271
Summa kassa och bank		736 321	737 271
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 358 430	1 179 711
SUMMA TILLGÅNGAR		42 650 248	43 024 872

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 052 987	36 052 987
Fond för yttre underhåll		760 015	641 530
Summa bundet eget kapital		36 813 002	36 694 517
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 459 065	-2 991 467
Årets resultat		-312 794	-349 114
Summa ansamlad förlust		-3 771 859	-3 340 581
SUMMA EGET KAPITAL		33 041 143	33 353 936
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 543 030	3 355 590
Summa långfristiga skulder		2 543 030	3 355 590
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 627 180	5 822 620
Leverantörsskulder		66 799	43 423
Skatteskulder		122 420	119 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	249 676	329 528
Summa kortfristiga skulder		7 066 075	6 315 346
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 650 248	43 024 872

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-5 392	-56 754
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	553 343	255 336
	547 951	198 582
Erhållen ränta	1 463	24 387
Erlagd ränta	-309 849	-309 350
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	239 565	-86 382
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 070	-9 488
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-52 846	103 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten	176 649	7 530
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-8 000	-8 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-8 000	-8 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	168 649	-470
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 026 218	1 026 687
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 194 867	1 026 218

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Isbrytaren 181 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

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 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:

Stomme och grund	1,18 %
Yttertak	1,81 %
Fasader	3,06 %
Balkonger	3,06 %
Fönster	4,44 %
Stamledningar VA	17,75 %
Stamledningar Värme	2,22 %
Styr & övervakning	7,40 %
El	5,92 %
Hissar	4,44 %
Maskiner och inventarier	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 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	1 256 904	1 142 652
Hysesintäkter lokaler	182 832	180 000
Deb. fastighetsskatt	18 924	19 656
Bredband	29 250	0
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-6 000
Påminnelseavgift	240	180
Pantsättningsavgift	1 176	5 157
Överlåtelseavgift	5 505	3 576
Andrahandsuthyrning	536	1 434
Öres- och kronutjämnning	1	-2
Summa	1 495 368	1 346 653

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	-1 650
Summa	0	-1 650

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	41 233	37 125
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	1 750
Larm och bevakning	15 875	29 255
Drift pool	10 230	0
Städning utöver avtal	3 500	1 750
Sotning	0	3 688
Besiktningar	8 063	32 149
Hissbesiktning	1 700	1 638
Brandskydd	4 906	0
Myndighetstillsyn	0	10 338
Gårdkostnader	1 455	0
Gemensamma utrymmen	0	1 338
Serviceavtal	2 258	1 421
Serviceavtal, hissar	2 258	0
Förbrukningsmaterial	770	3 315
Summa	92 247	123 767

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	9 554	5 721
VVS	0	58 986
Värmeanläggning/undercentral	98 920	50 053
Hissar	0	38 103
Tak	9 713	12 700
Fönster	0	10 000
Vattenskada	0	92 332
Skador/klotter/skadegörelse	0	5 563
Summa	118 187	273 458

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	67 065	89 357
Uppvärmning	220 664	221 967
Vatten	89 711	115 500
Sophämtning/renhållning	26 028	34 380
Summa	403 468	461 204

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	31 479	28 959
Kabel-TV	25 663	30 716
Bredband	38 438	0
Fastighetsskatt	62 020	60 400
Summa	157 600	120 075

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	429	1 107
Revisionsarvoden extern revisor	25 000	25 000
Fritids och trivselkostnader	448	0
Föreningskostnader	1 988	1 990
Förvaltningsarvode enl avtal	52 505	50 390
Överlåtelsekostnad	6 174	4 012
Pantsättningskostnad	1 764	7 740
Administration	6 033	4 365
Konsultkostnader	17 426	7 963
Bostadsrätterna Sverige	4 880	0
Summa	116 647	102 567

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	52 200	55 700
Arbetsgivaravgifter	7 068	9 650
Summa	59 268	65 350

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	308 862	316 746
Dröjsmålsränta	3	0
Summa	308 865	316 746

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	44 703 265	44 703 265
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	44 703 266	44 703 265
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 004 216	-2 774 872
Årets avskrivning	-532 800	-229 344
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 537 016	-3 004 216
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	41 166 250	41 699 049
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 997 546</i>	<i>17 997 546</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 952 000	24 374 000
Taxeringsvärde mark	40 940 000	45 991 000
Summa	67 892 000	70 365 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	397 024	397 024
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	397 024	397 024
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-250 912	-224 920
Årets avskrivning	-20 543	-25 992
Utgående ackumulerad avskrivning	-271 455	-250 912
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	125 569	146 112

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	116 066	114 869
Transaktionskonto	152 889	181 581
Borgo räntekonto	305 657	107 366
Summa	574 612	403 815

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 390	4 880
Förutbet försäkr premier	27 167	26 045
Förutbet kabel-TV	0	7 699
Förutbet bredband	10 937	0
Upplupna intäkter	-492	0
Summa	42 002	38 624

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-05-22	2,70 %	3 271 590	3 279 590
Nordea	2028-05-22	2,44 %	2 543 030	2 543 030
Nordea	2026-05-20	4,27 %	3 355 590	3 355 590
Summa			9 170 210	9 178 210
Varav kortfristig del			6 627 180	5 822 620

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 130 210 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
Upplupna kostnader	118	0
Uppl kostn el	8 295	7 704
Uppl kostnad Värme	29 350	29 700
Uppl kostn räntor	26 434	27 418
Uppl kostn vatten	-11 149	60 321
Uppl kostnad Sophämtning	-6 402	5 730
Uppl kostnad arvoden	52 500	57 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 496	18 004
Förutbet hyror/avgifter	134 034	123 351
Summa	249 676	329 528

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 264 000	16 264 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Planerad spolning av rörstammar genomför i januari medförande en vattenläcka i lägenhet 1101.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Gunilla Anne-Charlotte Ekberg
Ordförande

Gustav Af Ugglas
Styrelseledamot

Jasmina Jovanovic Holm
Styrelseledamot

Michael Kjellberg
Styrelseledamot

Monica Öresjö
Styrelseledamot

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

Denice Nyström
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 08:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.04.2026 07:56

DOCUMENT ID:

rJWZKENv6ZI

ENVELOPE ID:

B1IYN4v6ZI-rJWZKENv6ZI

DOCUMENT NAME:

Brf Isbrytaren 181, 769613-2781 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

9e8e1ba60513986ac2e0b3abb1487bcbf0219b00296eb4a9251579e9ec65e0eae54696e2513c3541bdf0787f96314cabfc3c6eb7cc7a4b137d90fdec002aad4

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. MONICA ÖRESJÖ christina.oresjo@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 09:03 23.04.2026 08:59	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.48.115
2. GUNILLA ANNE-CHARLOTTTE EKBERG annchaekberg@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 10:12 23.04.2026 10:08	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.151.242
3. GUSTAV AF UGGLAS gustav.afugglas@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 15:53 23.04.2026 15:47	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.243.57
4. MICHAEL KJELLBERG Michael.kjellberg@telia.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 09:21 24.04.2026 09:19	eID Low	Swedish BankID IP: 81.236.28.75
5. Jasmina Jovanovic Holm hellojasmina@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2026 17:02 25.04.2026 16:50	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.129.204
6. DENICE NYSTRÖM denice.nystrom@bakertilly.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 08:04 27.04.2026 08:03	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.241.170

* 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 Brf Isbrytaren 181

Org.nr 769613-2781

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Isbrytaren 181 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Isbrytaren 181 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till 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.

Eskilstuna datum enligt elektronisk underskrift

Denice Nyström
auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 08:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.04.2026 07:56

DOCUMENT ID:

rkbt4Vw6We

ENVELOPE ID:

HJeFN4wp-e-rkbt4Vw6We

DOCUMENT NAME:

RB Brf Isbrytaren 181 250101-251231.pdf

3 pages

SHA-512:

c31a09c4d5678e82c70f3631377eee7ce453b7026c7766
ab83ce9559f4f1ae295d832bb7f955352b07889b4aef74a
61bbe4d61a235935f4fc6864b18af272466

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DENICE NYSTRÖM	Signed	27.04.2026 08:03	eID	Swedish BankID
denice.nystrom@bakertill y.se	Authenticated	27.04.2026 08:03	Low	IP: 20.91.241.170

* 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