

# Årsredovisning 2025

Brf Iskristallen

769621-5164



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Iskristallen

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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</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 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 2010-05-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2022-02-11 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Iskristallen 1	2010	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2012.

Föreningen har 168 bostadsrätter om totalt 12 512 kvm och 11 lokaler om 1 448 kvm. Byggnadernas totalyta är 16 837 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Alf Örjan Markus Kihlbaum	Ordförande
Carl Stefan Larsson	Suppleant
Emelie Yuwen Chen	Suppleant
Johan Axel Göran Rudling	Suppleant
Annie Sjöberg	Styrelseledamot
Elin Friederike Jeanette Ziegler	Styrelseledamot
Henrik Lars Häll	Styrelseledamot
Marc Moussali	Styrelseledamot
Ray Erik Åberg	Styrelseledamot
Titti Nancy Ellinor Cederlid	Styrelseledamot

## Valberedning

Agneta Källström Myrberg (Sammankallande)

Jonas Ekberg

Sorosh Seddigh

Roffe Hamlin

Patrik Norman

## Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Joakim Häll Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

**2021-2022** ● Balkongglas

**2023** ● Ventilationsfläkt

## Planerade underhåll

**2024-2027** ● Mätssystem el och vatten

**2024-2028** ● Styrssystem värmeväxling

**2025-2028** ● Ventilationsfläktar

**2027** ● Fogar/putsning

**2027-2028** ● Målning allmänna utrymmen/balkonger

## Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Ragnsells
Avfallshantering	Urbaser via SVOAB
Bevakning	Securitas
Brandlarm	SOS Alarm
Bredband/TV	Tele2
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Fortum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hisservice	Trygga Hiss i Stockholm
Mätvärden el & vatten	Infometrics
Städning	Aktiv Servicepartner
Teknisk förvaltning	Alova

## Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har under året arbetat med att utveckla och effektivisera föreningens verksamhet. Administrationen av garagekön och garageplatser har övertagits av föreningen, vilket både förbättrat servicen till medlemmarna och medfört en minskad kostnad. Föreningen har även infört möjlighet till korttidsparkering. Arbetet med ordning och trygghet har fortsatt, bland annat genom att en hyresgäst med återkommande betalningssvårigheter har avflyttat samt genom att entrédörrarna har säkrats. Underhållsplanen har uppdaterats för att säkerställa en långsiktigt hållbar förvaltning. Föreningen har dessutom låtit förbättra gårdsmiljön åt Miro Kids. Styrelsens fokus har varit stabil drift, god kommunikation och en fortsatt ekonomiskt hållbar utveckling.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har under året amorterat 2 MSEK samt lagt om två lån till lägre räntor, se not 17. Föreningens ekonomi bedöms som stabil och inga avgiftshöjningar är planerade. Under året har även 2,4 MSEK återvunnits i moms.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 272 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 24. Vid räkenskapsårets slut fanns det 265 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	16 296 314	16 080 319	13 997 539	13 984 908
Resultat efter fin. poster	-5 684 588	-7 623 152	-7 771 799	-4 860 624
Soliditet (%)	83	82	83	83
Yttre fond	2 876 788	2 469 327	2 169 169	2 331 409
Taxeringsvärde	733 800 000	818 200 000	818 200 000	818 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	720	707	633	581
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	47,3	54,4	52,6	51,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 518	11 703	11 735	11 768
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 560	10 488	10 517	10 505
Sparande / kvm totalyta, kr	28	58	53	244
Elkostnad / kvm totalyta, kr	144	172	145	141
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	109	130	125	109
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	31	27	20	18
Energikostnad / kvm totalyta, kr	284	330	290	267
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,32	3,10	2,81	0,93
Räntekänslighet (%)	16,00	16,55	18,55	20,26

Garageytorna är med första gången 2025 vilket innebär bristande jämförbarhet mot tidigare räkenskapsår.

**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 el och vatten (totalt 815 577 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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.

## Uppllysning vid förlust

Fastigheten är uppförd 2011 därför belastas föreningen årligen med tunga avskrivningar vilket påverkar resultatet negativt men kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt, styrelsen ser löpande över avgiftsnivån. Eftersom byggnaden är ny, räknar föreningens styrelse inte med att ha några större utgifter för underhåll/investeringar inom överskådlig framtid.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	772 360 000	-	-	772 360 000
Fond, yttre underhåll	2 469 327	-	407 461	2 876 788
Balanserat resultat	-43 644 655	-7 623 152	-407 461	-51 675 268
Årets resultat	-7 623 152	7 623 152	-5 684 588	-5 684 588
<b>Eget kapital</b>	<b>723 561 520</b>	<b>0</b>	<b>-5 684 588</b>	<b>717 876 932</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-51 675 268
Årets resultat	-5 684 588
<b>Totalt</b>	<b>-57 359 856</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	989 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-543 000
Balanseras i ny räkning	-57 805 856
	<b>-57 359 856</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	16 296 315	16 050 374
Övriga rörelseintäkter	3	2 735 455	222 548
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>19 031 769</b>	<b>16 272 922</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-10 109 256	-10 311 299
Övriga externa kostnader	9	-1 303 063	-817 215
Personalkostnader	10	-456 167	-442 205
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 862 266	-7 847 218
Övriga rörelsekostnader	11	-249 635	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-19 980 387</b>	<b>-19 417 937</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-948 618</b>	<b>-3 145 015</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		84 074	62 185
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-4 820 044	-4 540 322
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 735 970</b>	<b>-4 478 137</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-5 684 588</b>	<b>-7 623 152</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-5 684 588</b>	<b>-7 623 152</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	13, 20	861 240 159	868 588 734
Maskiner och inventarier	14	495 524	577 340
Pågående projekt	15	594 808	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>862 330 491</b>	<b>869 166 074</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>862 330 491</b>	<b>869 166 074</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		476 036	488 211
Övriga fordringar	16	4 280 189	6 059 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	592 456	588 362
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 348 680</b>	<b>7 135 643</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		927 607	853 364
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>927 607</b>	<b>853 364</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 276 288</b>	<b>7 989 007</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>868 606 779</b>	<b>877 155 081</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		772 360 000	772 360 000
Fond för yttre underhåll		2 876 788	2 469 327
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>775 236 788</b>	<b>774 829 327</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-51 675 268	-43 644 655
Årets resultat		-5 684 588	-7 623 152
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-57 359 856</b>	<b>-51 267 807</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>717 876 932</b>	<b>723 561 520</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	77 256 075	75 060 500
Övriga långfristiga skulder		1 011 340	993 215
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>78 267 415</b>	<b>76 053 715</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	20	66 862 500	71 362 500
Leverantörsskulder		1 231 001	1 098 207
Skatteskulder		1 422 070	1 476 070
Övriga kortfristiga skulder		329 770	944 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 617 090	2 658 875
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>72 462 432</b>	<b>77 539 846</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>868 606 779</b>	<b>877 155 081</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-948 618</b>	<b>-3 145 015</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	7 862 266	7 847 218
	<b>6 913 648</b>	<b>4 702 203</b>
Erhållen ränta	84 074	62 185
Erlagd ränta	-4 832 023	-4 441 139
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 165 699</b>	<b>323 249</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-297 367	350 253
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-565 435	1 102 042
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 302 897</b>	<b>1 775 544</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 026 683	-181 087
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 026 683</b>	<b>-181 087</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	352 049	0
Amortering av lån	-2 656 474	-405 900
Depositioner	18 125	10 956
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-2 286 300</b>	<b>-394 944</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 010 086</b>	<b>1 199 513</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 020 774</b>	<b>4 821 261</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 010 688</b>	<b>6 020 774</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Iskristallen 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.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	0,50 %
Yttertak	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Dörrar & portar	3,33 %
Byggnad	1,00 - 10,00 %
Ventilation	4,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
El	2,50 %
Hissar	4,00 %
Restpost	2,00 %
Styr & övervakning	5,00 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	7 714 152	7 562 676
Hysesintäkter, lokaler	4 926 173	4 931 824
Hysesintäkter, p-platser	2 134 400	2 058 989
Övriga intäkter	115 426	88 267
Kabel-TV/Bredband	477 948	477 948
Intäcksreduktion	-45 872	-43 285
Vatten	257 469	259 849
El	716 619	714 106
<b>Summa</b>	<b>16 296 315</b>	<b>16 050 374</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	12
Arrendeintäkter	99 996	99 996
Erhållna bidrag	47 970	0
Övriga intäkter	11 651	23 981
Försäkringsersättning	0	29 945
Återvunnen moms	2 496 388	0
Intäkter gästlägenhet	79 453	68 614
<b>Summa</b>	<b>2 735 455</b>	<b>222 548</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Besiktning och service	676 992	695 354
Städning	583 445	480 353
Övrigt	62 179	52 013
Snöskottning	71 967	154 050
<b>Summa</b>	<b>1 394 583</b>	<b>1 381 770</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	37 802	171 384
Bostäder	1 464	11 023
Bostäder VVS	18 752	3 776
Lokaler	9 010	26 767
Tvättstuga	13 086	115 938
Trapphus/port/entr	22 363	9 076
Soprum/miljöanläggning	36 430	7 848
Dörrar och lås/porttele	141 748	142 758
Övernattn./gästlägenhet	2 794	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	16 308
VA	62 633	1 335
Värme	39 200	17 671
Ventilation	13 705	7 257
El	13 440	2 851
Hissar	73 953	200 123
Tak	0	8 532
Fönster	20 080	58 545
Balkonger	20 713	0
Gård/markytor	122 665	0
Garage och p-platser	82 970	31 621
<b>Summa</b>	<b>732 807</b>	<b>832 813</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	105 103	97 156
Trapphus/port/entré	25 875	110 826
Källarutrymmen	0	32 496
Soprum/miljöanläggning	42 231	0
Övriga gemensamma utrymmen	81 842	0
VA	68 045	0
Ventilation	78 483	127 319
Hissar	0	154 485
Fönster	141 421	0
Staket/grind/terrass	0	59 258
<b>Summa</b>	<b>543 000</b>	<b>581 539</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	2 421 300	2 403 032
Uppvärmning	1 839 902	1 815 527
Vatten	520 543	383 807
Sophämtning	537 208	513 914
<b>Summa</b>	<b>5 318 953</b>	<b>5 116 279</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	260 933	250 622
Tomträttsavgälder	106 651	104 560
Bredband	14 642	18 516
Bredband/Kabeltv	561 009	549 642
Arvode teknisk förvaltning	488 678	733 558
Fastighetsskatt	688 000	742 000
<b>Summa</b>	<b>2 119 913</b>	<b>2 398 898</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	56 225	24 816
Övriga förvaltningskostnader	802 583	513 968
Juridiska kostnader	264 362	101 863
Revisionsarvoden	30 898	34 375
Ekonomisk förvaltning	148 994	142 194
<b>Summa</b>	<b>1 303 063</b>	<b>817 215</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	352 798	345 000
Sociala avgifter	101 515	95 351
Övriga personalkostnader	1 854	1 854
<b>Summa</b>	<b>456 167</b>	<b>442 205</b>

#### NOT 11, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2025	2024
Kostnad momsomprövning	249 635	0
<b>Summa</b>	<b>249 635</b>	<b>0</b>

## NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 822 229	4 540 322
Övriga räntekostnader	-2 185	0
<b>Summa</b>	<b>4 820 044</b>	<b>4 540 322</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	943 830 596	943 743 259
Årets inköp	431 875	87 337
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>944 262 471</b>	<b>943 830 596</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-75 241 862	-67 468 650
Årets avskrivning	-7 780 450	-7 773 212
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-83 022 312</b>	<b>-75 241 862</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>861 240 159</b>	<b>868 588 734</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>362 300 000</i>	<i>362 300 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	434 000 000	419 000 000
Taxeringsvärde mark	299 800 000	399 200 000
<b>Summa</b>	<b>733 800 000</b>	<b>818 200 000</b>

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	818 218	724 468
Årets inköp	0	93 750
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>818 218</b>	<b>818 218</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-240 878	-166 872
Årets avskrivning	-81 816	-74 006
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-322 694</b>	<b>-240 878</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>495 524</b>	<b>577 340</b>

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	1 026 683	949 821
Omfört till Byggnad	-431 875	-949 821
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>594 808</b>	<b>0</b>

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	753 756	770 953
Skattefordringar	60 353	120 707
Uttag Borgo	383 000	0
Nabo Klientmedelskonto	3 079 168	4 106 508
Borgo	3 913	1 060 902
<b>Summa</b>	<b>4 280 189</b>	<b>6 059 070</b>

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	233 682	265 827
Försäkringspremier	318 668	283 893
Kabel-TV	-2	-2
Bredband	1 375	1 381
Förvaltning	38 732	37 262
<b>Summa</b>	<b>592 456</b>	<b>588 362</b>

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS-ÄNDRINGS-DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2027-12-22	2,89 %	38 256 075	38 560 500
Stadshypotek	2026-11-30	2,33 %	30 362 500	30 362 500
Stadshypotek	2028-12-30	2,87 %	39 000 000	41 000 000
Swedbank	2026-12-22	4,00 %	20 000 000	20 000 000
Swedbank	2026-12-22	3,14 %	16 500 000	16 500 000
<b>Summa</b>			<b>144 118 575</b>	<b>146 423 000</b>
Varav kortfristig del			66 862 500	71 362 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 144 118 575 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	63 944	91 045
El	253 076	249 621
Uppvärmning	234 573	224 626
Utgiftsräntor	539 113	551 092
Vatten	103 373	85 094
Löner	140 000	140 000
Sociala avgifter	35 000	35 000
Förutbetalda avgifter/hyror	1 248 012	1 282 398
<b>Summa</b>	<b>2 617 090</b>	<b>2 658 875</b>

**NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	169 700 000	169 700 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

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

Stockholm

---

Alf Örjan Markus Kihlbaum  
Ordförande

---

Annie Sjöberg  
Styrelseledamot

---

Elin Friederike Jeanette Ziegler  
Styrelseledamot

---

Henrik Lars Häll  
Styrelseledamot

---

Marc Moussali  
Styrelseledamot

---

Ray Erik Åberg  
Styrelseledamot

---

Titti Nancy Ellinor Cederlid  
Styrelseledamot

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

---

Joakim Häll  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

12.04.2026 14:53

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 30.03.2026 17:52

**DOCUMENT ID:**

H1ZvnGdoZg

**ENVELOPE ID:**

HJglv2fujWx-H1ZvnGdoZg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Iskristallen, 769621-5164 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

20 pages

**SHA-512:**

89d9296037f4335ae372c4d4d237254be84ce1bb5c510

d89db38bb87f02629e5bf7200f1b573d00fbe96a2344a8

6ea465ad4f5ae5d6e10ee6c4a3cadf566e31d

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. Ray Erik Åberg ray.berg@telia.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 12:39 31.03.2026 12:37	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.224.142
2. TITTI NANCY ELLINOR CE DERLID titti.cederlid@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 15:09 01.04.2026 15:07	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.49.10
3. ELIN ZIEGLER elin_ziegler@hotmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 15:42 01.04.2026 15:17	eID Low	Swedish BankID IP: 213.179.7.20
4. Alf Örjan Markus Kihlbau m orjan.kihlbaum@brfiskrist allen.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 17:53 01.04.2026 17:52	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.248.153
5. ANNIE SJÖBERG annie.sjoberg@brfiskristal len.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 21:58 01.04.2026 21:57	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.224.255
6. HENRIK HÄLL henrik.hall@sox.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 20:30 09.04.2026 20:28	eID Low	Swedish BankID IP: 77.218.33.185
7. JAUN MARC MOUSSALI marc.moussali@brfiskrist allen.se	 Signed Authenticated	12.04.2026 09:30 09.04.2026 20:36	eID Low	Swedish BankID IP: 77.218.33.185
8. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronbo revision.se	 Signed Authenticated	12.04.2026 14:53 12.04.2026 14:38	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.184.213

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

## 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 Iskristallen, org.nr. 769621-5164

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Iskristallen 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Iskristallen 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 trygghetssätt.

### 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

12.04.2026 14:54

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 30.03.2026 17:52

**DOCUMENT ID:**

SJbZDhfdjWI

**ENVELOPE ID:**

BJgD3f\_obg-SJbZDhfdjWI

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Iskristallen.pdf

2 pages

**SHA-512:**

2a457d1e3bdd9a4473bc38aa2c6f9628b319d5784846b69bf493a633d0a572b6d4304af01236eb8eb90c38dabf6e1f3ecceec6539b039ab57ceb0c10d037ae53f

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Rickard Häll	Signed	12.04.2026 14:54	eID	Swedish BankID
joakim.hall@kungsbronbo-revision.se	Authenticated	12.04.2026 14:38	Low	IP: 31.208.184.213

\* 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



PAES  
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