Årsredovisning 2025

Brf Isbrytaren 22

716411-7298



nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Isbrytaren 22

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
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 16**

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-15 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 22	1986	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Byggnadsår 1929/1930

Värdeåret är 1940.

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 432 kvm och 2 lokaler om 123 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 555 kvm.

Styrelsens sammansättning

Katarina Rülcker	Ordförande
Jakob Johansson Streijffert	Styrelseledamot
Johannes Bäcklund	Styrelseledamot
Ola Svante Erik Salemyr	Styrelseledamot
Pelle Eriksson	Styrelsesuppleant

Valberedning

Carin Johansson och Lisa Bratt

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen två i förening

Revisorer

Aino-Marja Rantanen-Dixon	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2019 Rensning och spolning av avloppsstammar

2020 Underhållsmålning av ytterdörrar, cykelrum och soprum. Sanering av klotter

2021 Renovering (relining) av avloppsstammar ut till kommunalt avlopp

2022 OVK-kontroll samt förbättringsarbeten i tvättstugan

2023 Ventilationsförbättrande åtgärder samt injustering av värme

2024 Byte av ventiler och termostater på samtliga radiatorer i föreningen

2025 Renovering av fönster och balkongdörrar
Spolning av avloppsstammar
Byta av el till hissen

Planerade underhåll

2026 Byte av undercentral till fjärrvärmen

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	PreZero Recycling AB
Bredbandstjänst	Telenor AB
Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala (NABO)
Elnät	Ellevio AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Stockholm
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har under 2025 totalrenoverat och målat om samtliga lägenheters fönster och balkongdörrar. Vidare har el och komponenter till hissen bytts ut samt att stamspolning utförts i hela fastigheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen redovisar en liten vinst efter finansiella poster på +1 596 kr för 2025 jämfört med en vinst på +19 723 kr för 2024. Resultatet för 2025, exklusive ej kassaflödespåverkande avskrivningar uppgår till +90 743 kr.
Under 2025 har föreningen investerat 980 tkr i fastighetsförbättrande åtgärder avseende renovering av samtliga fönster och balkongdörrar samt ny el till hissen. Därutöver har 100 tkr kostnadsförts i löpande reparationer och underhåll av fastigheten. Årets investeringar har finansierats med ett nytt banklån på 700 tkr och resterande del med egna medel.
Föreningen har en stabil finansiell ställning med god likviditet/kassaflöde, låg skuldsättning och låg årsavgift per kvm bostadsrättyta vilket framgår av Flerårsöversikten i tabellen nedan.

Förändringar i avtal

I juni 2025 ingick föreningen ett treårigt hyresavtal med en ny hyresgäst i den mindre hyreslokalen vilket medfört ökade hyresintäkter.

I november 2025 träffade styrelsen en överenskommelse om förtida frånträde med den tidigare hyresgästen av den större hyreslokalen och ingick samtidigt ett nytt treårigt hyresavtal med samma hyresgäst som hyr den mindre hyreslokalen med frånträde och tillträde 2026-02-01.

Båda hyresavtalen har indexklausuler vilket innebär att hyrorna indexuppräknas årligen med KPI.

Övriga uppgifter

Från och med den 1 januari 2025 har föreningen bytt redovisningsstandard från K2-regelverket till K3-regelverket som alla bostadsrättsföreningar måste börja tillämpa senast i bokslutet 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 26 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 210 835	1 180 225	1 018 108	881 088
Resultat efter fin. poster	1 596	19 723	-68 080	-104 136
Soliditet (%)	51	56	57	57
Yttre fond	1 137 182	941 069	910 280	714 167
Taxeringsvärde	64 340 000	65 371 000	65 371 000	65 371 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	576	576	518	453
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,1	69,9	72,9	73,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 811	2 322	2 322	2 322
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 589	2 138	2 138	2 138
Sparande / kvm totalyta, kr	66	78	21	-8
Elkostnad / kvm totalyta, kr	43	37	36	34
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	205	196	183	163
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	27	27	21	17
Energikostnad / kvm totalyta, kr	276	259	240	214
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,07	4,95	3,92	1,99
Räntekänslighet (%)	4,88	4,03	4,48	5,13

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	4 250 000	-	-	4 250 000
Upplåtelseavgifter	6 404 976	-	-	6 404 976
Fond, yttre underhåll	941 069	-	196 113	1 137 182
Balanserat resultat	-6 926 845	19 723	-196 113	-7 103 234
Årets resultat	19 723	-19 723	1 596	1 596
Eget kapital	**4 688 923**	**0**	**1 596**	**4 690 519**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 103 234
Årets resultat	1 596
Totalt	**-7 101 638**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	196 113
Att från yttre fond i anspråk ta	-11 778
Balanseras i ny räkning	-7 285 973
	-7 101 638

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	1 210 835	1 180 225
Övriga rörelseintäkter	3	-0	-1
Summa rörelseintäkter		**1 210 835**	**1 180 224**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-840 539	-762 256
Övriga externa kostnader	9	-92 247	-79 054
Personalkostnader	10	-75 668	-73 699
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-89 147	-100 914
Summa rörelsekostnader		**-1 097 601**	**-1 015 923**
RÖRELSERESULTAT		**113 234**	**164 302**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 157	20 152
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-112 795	-164 730
Summa finansiella poster		**-111 638**	**-144 578**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**1 596**	**19 723**
ÅRETS RESULTAT		**1 596**	**19 723**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	8 455 970	7 561 134
Maskiner och inventarier	13	0	4 087
Summa materiella anläggningstillgångar		**8 455 970**	**7 565 221**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**8 455 970**	**7 565 221**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 023	33 397
Övriga fordringar	14	572 316	249 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	93 794	35 374
Summa kortfristiga fordringar		**690 133**	**318 207**
Kassa och bank			
Kassa och bank		19 601	518 839
Summa kassa och bank		**19 601**	**518 839**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**709 734**	**837 046**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 165 703**	**8 402 267**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 654 976	10 654 976
Fond för yttre underhåll		1 137 182	941 069
Summa bundet eget kapital		**11 792 158**	**11 596 045**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 103 234	-6 926 845
Årets resultat		1 596	19 723
Summa ansamlad förlust		**-7 101 638**	**-6 907 121**
SUMMA EGET KAPITAL		**4 690 519**	**4 688 923**
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		90 000	50 000
Summa långfristiga skulder		**90 000**	**50 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 025 250	3 325 250
Leverantörsskulder		55 256	40 844
Skatteskulder		6 310	3 973
Övriga kortfristiga skulder		110 860	109 892
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	187 508	183 385
Summa kortfristiga skulder		**4 385 184**	**3 663 344**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 165 703**	**8 402 267**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**113 234**	**164 302**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	89 147	100 914
	202 381	**265 216**
Erhållen ränta	1 157	20 152
Erlagd ränta	-117 157	-170 468
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**86 382**	**114 899**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-51 024	-19 428
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	26 202	4 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**61 559**	**99 494**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-979 896	-252 457
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-979 896**	**-252 457**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	700 000	0
Depositioner	40 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**740 000**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-178 336**	**-152 963**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**768 089**	**921 052**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**589 753**	**768 089**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Isbrytaren 22 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, fondavsättningar, 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	1,26 %
Yttertak	1,98 %
Stamledningar VA	1,36 %
Stamledningar Värme	1,26 %
Ventilation	2,33 %
El	1,33 - 2,00 %
Fönster	2,50 %

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	813 732	814 257
Övriga årsavgifter	10 800	10 275
Hyresintäkter, lokaler	417 897	354 317
Kabel-TV/Bredband	820	984
Intäktsreduktion	-35 739	0
Övriga intäkter	3 325	392
Summa	**1 210 835**	**1 180 225**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	-1
Summa	**-0**	**-1**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	4 188
Städning	40 244	47 880
Besiktning och service	16 584	14 463
Summa	**56 828**	**66 531**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	3 000
Bostäder	16 000	0
Dörrar och lås/porttele	22 092	3 771
VA	47 760	9 556
Värme	0	6 844
Hissar	2 770	0
Balkonger	0	30 000
Summa	**88 622**	**53 171**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Trapphus/port/entré	11 778	0
Summa	**11 778**	**0**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	67 567	57 635
Uppvärmning	319 303	304 099
Vatten	42 480	41 422
Sophämtning	60 547	52 041
Summa	**489 897**	**455 197**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	47 549	46 938
Övrigt	5 257	5 107
Kabel-TV	31 016	30 868
Bredband	47 160	45 394
Fastighetsskatt	62 432	59 050
Summa	**193 414**	**187 357**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 553	3 270
Övriga förvaltningskostnader	37 350	24 324
Revisionsarvoden	1 000	1 000
Ekonomisk förvaltning	52 344	50 460
Summa	**92 247**	**79 054**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	57 500	56 000
Sociala avgifter	18 168	17 699
Summa	**75 668**	**73 699**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	112 793	164 730
Övriga räntekostnader	2	0
Summa	**112 795**	**164 730**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 659 840	9 407 383
Årets inköp	979 896	252 457
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**10 639 736**	**9 659 840**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 098 706	-2 002 664
Årets avskrivning	-85 060	-96 042
Utgående ackumulerad avskrivning	**-2 183 766**	**-2 098 706**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**8 455 970**	**7 561 134**
I utgående restvärde ingår mark med	*3 611 655*	*3 611 655*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 683 000	19 625 000
Taxeringsvärde mark	40 657 000	45 746 000
Summa	**64 340 000**	**65 371 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	84 760	84 760
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**84 760**	**84 760**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-80 673	-75 801
Årets avskrivning	-4 087	-4 872
Utgående ackumulerad avskrivning	**-84 760**	**-80 673**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**4 087**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	195	186
Övriga fordringar	1 969	0
Nabo Klientmedelskonto	259 767	247 968
Borgo	310 384	1 282
Summa	**572 316**	**249 436**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 118	2 744
Kabel-TV	7 886	7 754
Bredband	11 891	11 790
Förvaltning	14 899	13 086
Summa	**93 794**	**35 374**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-10	2,85 %	281 250	281 250
Stadshypotek	2026-02-05	3,02 %	647 500	647 500
Stadshypotek	2026-01-14	3,07 %	700 000	700 000
Stadshypotek	2026-02-05	3,02 %	196 500	196 500
Stadshypotek	2026-01-15	3,07 %	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	2026-01-21	2,85 %	700 000	
Summa			**4 025 250**	**3 325 250**
Varav kortfristig del			4 025 250	3 325 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 025 250 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 731	6 813
El	5 567	5 449
Uppvärmning	40 474	37 884
Utgiftsräntor	22 535	26 897
Vatten	7 536	6 913
Förutbetalda avgifter/hyror	103 665	99 429
Summa	**187 508**	**183 385**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 750 000	3 750 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

Stockholm, 2026-06-02

Ort och datum

Katarina Rülcker
Ordförande

Jakob Johansson Streijffert
Styrelseledamot

Johannes Bäcklund
Styrelseledamot

Ola Svante Erik Salemyr
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-06-02

Aino-Marja Rantanen-Dixon
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman 2 juni 2026

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Isbrytaren 22 för år 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra om att årsredovisningen inte innehåller fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger en rimlig grund för min uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Årsredovisning 2025 för Brf Isbrytaren

Stockholm 1.6.2026

Aino-Marja Rantanen-Dixon Aino-Marja Rantanen-Dixon