

Årsredovisning 2024

Brf Iskristallen

769621-5164



Välkommen till årsredovisningen för Brf Iskristallen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Iskristallen 1	2010	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

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 13961 kvm.

Styrelsens sammansättning

Alf Örjan Markus Kihlbaum	Ordförande
Staffan Svedin	Styrelseledamot
Annie Sjöberg	Styrelseledamot
Helena Linge	Styrelseledamot
Kari Taipalus	Styrelseledamot
Marc Moussali	Styrelseledamot
Ray Erik Åberg	Styrelseledamot
Emelie Yuwen Chen	Suppleant
Eric Lövestedt	Suppleant

Valberedning

Agneta Källström Myrberg
Sorosh Seddigh

Jonas Ekberg
Rolf Hamlin

Firmateckning

Styrelsen tecknar 2 i förening.

Revisorer

Joakim Häll Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2021-2022 ● Balkongglas

2023 ● Ventilationsfläkt

Planerade underhåll

2024-2027 ● Mätssystem el och vatten

2024-2028 ● Styrsystem värmeväxling

2025-2028 ● Ventilationsfläktar

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Ragnsells
Avfallshantering	Urbaser via SVOAB
Bevakning	Securitas
Brandlarm	SOS Alarm
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Fortum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Städning	Aktiv Servicepartner
Teknisk förvaltning	Alova
Hisservice	Trygga Hiss i Stockholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 14%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 276 st. Tillkommande medlemmar under året var 27 och avgående medlemmar under året var 31. Vid räkenskapsårets slut fanns det 272 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 21 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	16 080 319	13 997 539	13 984 908	13 489 548
Resultat efter fin. poster	-7 623 152	-7 771 799	-4 860 624	-2 059 724
Soliditet (%)	82	83	83	83
Yttre fond	2 469 327	2 169 169	2 331 409	2 059 813
Taxeringsvärde	818 200 000	818 200 000	818 200 000	629 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	707	633	581	592
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	54,4	52,6	51,3	48,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 703	11 735	11 768	11 800
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 488	10 517	10 505	10 534
Sparande per kvm totalyta, kr	58	53	244	408
Elkostnad per kvm totalyta, kr	172	145	141	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	130	125	109	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	20	18	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	330	290	267	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,10	2,81	0,93	0,52
Räntekänslighet (%)	16,55	18,55	20,26	19,93

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 807 640 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.

Upplysning vid förlust

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

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	772 360 000	-	-	772 360 000
Fond, yttre underhåll	2 169 169	-	300 158	2 469 327
Balanserat resultat	-35 572 698	-7 771 799	-300 158	-43 644 655
Årets resultat	-7 771 799	7 771 799	-7 623 152	-7 623 152
Eget kapital	731 184 672	0	-7 623 152	723 561 520

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-43 644 655
Årets resultat	-7 623 152
Totalt	-51 267 807

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	989 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-581 539
Balanseras i ny räkning	-51 675 268
	-51 267 807

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	16 080 319	14 156 939
Övriga rörelseintäkter	3	192 603	901 209
Summa rörelseintäkter		16 272 922	15 058 148
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-10 311 299	-9 965 858
Övriga externa kostnader	9	-817 215	-594 668
Personalkostnader	10	-442 205	-316 733
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 847 218	-7 824 335
Summa rörelsekostnader		-19 417 937	-18 701 594
RÖRELSERESULTAT		-3 145 015	-3 643 446
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		62 185	10 387
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4 540 322	-4 138 740
Summa finansiella poster		-4 478 137	-4 128 353
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 623 152	-7 771 799
ÅRETS RESULTAT		-7 623 152	-7 771 799

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	868 588 734	876 274 609
Maskiner och inventarier	13	577 340	557 596
Summa materiella anläggningstillgångar		869 166 074	876 832 205
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		869 166 074	876 832 205
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		488 211	1 341 894
Övriga fordringar	14	908 447	389 301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	588 362	604 078
Summa kortfristiga fordringar		1 985 020	2 335 273
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 020 774	4 821 261
Summa kassa och bank		6 020 774	4 821 261
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 005 794	7 156 534
SUMMA TILLGÅNGAR		877 171 868	883 988 738

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		772 360 000	772 360 000
Fond för yttre underhåll		2 469 327	2 169 169
Summa bundet eget kapital		774 829 327	774 529 169
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-43 644 655	-35 572 698
Årets resultat		-7 623 152	-7 771 799
Summa ansamlad förlust		-51 267 807	-43 344 497
SUMMA EGET KAPITAL		723 561 520	731 184 672
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	75 060 500	77 500 000
Övriga långfristiga skulder		993 215	982 259
Summa långfristiga skulder		76 053 715	78 482 259
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		71 362 500	69 328 900
Leverantörsskulder		1 098 207	1 075 609
Skatteskulder		1 476 070	890 070
Övriga kortfristiga skulder		960 980	526 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 658 875	2 500 823
Summa kortfristiga skulder		77 556 633	74 321 807
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		877 171 868	883 988 738

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 145 015	-3 643 446
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	7 847 218	7 824 335
	4 702 203	4 180 889
Erhållen ränta	62 185	10 387
Erlagd ränta	-4 441 139	-3 765 000
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	323 249	426 276
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	350 253	1 177 137
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 102 042	-219 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 775 544	1 384 413
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-181 087	-216 549
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-181 087	-216 549
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-405 900	-413 735
Depositioner	10 956	-148 793
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-394 944	-562 528
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 199 513	605 336
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 821 261	4 215 925
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 020 774	4 821 261

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Iskristallen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 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:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	0,5 - 10 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	7 562 676	6 633 792
Hysesintäkter, lokaler	4 931 824	3 847 762
Hysesintäkter, p-platser	2 058 989	2 050 848
Kabel-TV/Bredband	477 948	477 948
Intäktssreduktion	-43 285	-82 665
Vatten	259 849	252 715
El	714 106	736 317
Övriga intäkter	88 267	240 222
Försäkringsersättning	29 945	0
Summa	16 080 319	14 156 939

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	12	10
Arrendeintäkter	99 996	99 996
Elprisstöd	0	596 927
Övriga intäkter	23 981	19 046
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	82 651
Intäkter gästlägenhet	68 614	102 579
Summa	192 603	901 209

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	0	97 285
Besiktning och service	695 354	470 802
Städning	480 353	572 219
Trädgårdsarbete	0	189 088
Övrigt	52 013	72 578
Snöskottning	154 050	44 714
Summa	1 381 770	1 446 687

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	171 384	130 609
Bostäder	11 023	8 594
Bostäder VVS	3 776	5 801
Lokaler	26 767	79 713
Tvättstuga	115 938	29 073
Trapphus/port/entr	9 076	20 262
Soprum/miljöanläggning	7 848	58 758
Dörrar och lås/porttele	142 758	125 486
Övernattn./gästlägenhet	0	670
Övriga gemensamma utrymmen	16 308	39 881
VA	1 335	78 701
Värme	17 671	46 751
Ventilation	7 257	43 259
El	2 851	24 381
Hissar	200 123	238 843
Tak	8 532	28 589
Fasader	0	4 520
Fönster	58 545	5 853
Balkonger	0	1 857
Garage och p-platser	31 621	143 488
Summa	832 813	1 115 089

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Lokaler	97 156	0
Trapphus/port/entré	110 826	0
Källarutrymmen	32 496	0
VA	0	393 181
Ventilation	127 319	295 662
Hissar	154 485	0
Staket/grind/terrass	59 258	0
Summa	581 539	688 842

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	2 403 032	2 021 854
Uppvärmning	1 815 527	1 742 951
Vatten	383 807	285 961
Sophämtning	513 914	488 764
Summa	5 116 279	4 539 529

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	250 622	231 748
Tomträttsavgälder	104 560	102 510
Kabel-TV	0	71 201
Bredband	18 516	77 981
Bredband/Kabeltv	549 642	397 597
Arvode teknisk förvaltning	733 558	552 673
Fastighetsskatt	742 000	742 000
Summa	2 398 898	2 175 710

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	24 816	12 162
Övriga förvaltningskostnader	513 968	184 255
Juridiska kostnader	101 863	230 290
Revisionsarvoden	34 375	29 668
Ekonomisk förvaltning	142 194	138 292
Summa	817 215	594 668

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	345 000	243 994
Sociala avgifter	95 351	70 885
Övriga personalkostnader	1 854	1 854
Summa	442 205	316 733

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader	0	5 047
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 540 322	4 130 695
Övriga räntekostnader	0	2 998
Summa	4 540 322	4 138 740

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	943 743 259	943 526 710
Årets inköp	87 337	216 549
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	943 830 596	943 743 259
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-67 468 650	-59 716 759
Årets avskrivning	-7 773 212	-7 751 891
Utgående ackumulerad avskrivning	-75 241 862	-67 468 650
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	868 588 734	876 274 609
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>362 300 000</i>	<i>362 300 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	419 000 000	419 000 000
Taxeringsvärde mark	399 200 000	399 200 000
Summa	818 200 000	818 200 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	724 468	724 468
Inköp	93 750	0
Utgående anskaffningsvärde	818 218	724 468
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-166 872	-94 428
Avskrivningar	-74 006	-72 444
Utgående avskrivning	-240 878	-166 872
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	577 340	557 596

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	770 953	193 763
Skattefordringar	120 707	181 061
Avräkningskonto, eko. förvaltning	16 787	14 477
Summa	908 447	389 301

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	265 827	294 446
Försäkringspremier	283 893	272 642
Kabel-TV	-2	-2
Bredband	1 381	1 437
Förvaltning	37 262	35 554
Summa	588 362	604 078

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2027-12-22	2,89 %	38 560 500	38 966 400
SEB	2025-11-28	2,99 %	30 362 500	30 362 500
Swedbank	2025-12-22	3,84 %	41 000 000	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
Summa			146 423 000	146 828 900
Varav kortfristig del			71 362 500	69 328 900

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 146 423 000 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91 045	36 167
El	249 621	267 662
Uppvärmning	224 626	240 710
Utgiftsräntor	551 092	451 909
Vatten	85 094	68 168
Löner	140 000	140 000
Sociala avgifter	35 000	35 000
Förutbetalda avgifter/hyror	1 282 398	1 261 208
Summa	2 658 875	2 500 823

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	169 700 000	169 700 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har höjt avgifterna den 1 januari 2025 med 2%.

Underskrifter

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

Stockholm

Alf Örjan Markus Kihlbaum
Ordförande

Annie Sjöberg
Styrelseledamot

Helena Linge
Styrelseledamot

Kari Taipalus
Styrelseledamot

Marc Moussali
Styrelseledamot

Ray Erik Åberg
Styrelseledamot

Staffan Svedin
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
Joakim Häll
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2025 09:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 08.05.2025 12:53

DOCUMENT ID:

HJXnBpWqeeg

ENVELOPE ID:

H1xhSabqlxl-HJXnBpWqeeg

DOCUMENT NAME:

Brf Iskristallen, 769621-5164 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNIE SJÖBERG annie.sjoberg@brfiskristallen.se	Signed Authenticated	08.05.2025 14:19 08.05.2025 13:25	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.87.143
2. KARI TAIPALUS kari.taipalus@brfiskristallen.se	Signed Authenticated	09.05.2025 08:45 09.05.2025 08:37	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.83.95
3. HELENA LINGE helena.linge@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 17:07 09.05.2025 16:54	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.8.237
4. LARS STAFFAN SVEDIN staffan.svedin@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 07:22 12.05.2025 07:20	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.173.58
5. Alf Örjan Markus Kihlbaum orjan@kihlbaum.net	Signed Authenticated	13.05.2025 20:47 13.05.2025 20:43	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.9.225
6. Ray Erik Åberg ray.berg@telia.com	Signed Authenticated	14.05.2025 09:18 14.05.2025 09:12	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.171.149
7. JAUN MARC MOUSSALI marc.moussali@brfiskristallen.se	Signed Authenticated	14.05.2025 11:50 14.05.2025 11:48	eID Low	Swedish BankID IP: 193.181.232.3
8. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	15.05.2025 09:56 14.05.2025 12:23	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

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 2024.

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 2024 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 (ISA) 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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. 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 2024 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 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 tryggsätt.

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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2025 09:57

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.05.2025 12:53

DOCUMENT ID:

BJb2S6Wqgge

ENVELOPE ID:

ByhrTb5lxl-BJb2S6Wqgge

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Iskristallen .pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Rickard Häll	 Signed	15.05.2025 09:57	eID	Swedish BankID
joakim.hall@kungsbronborevision.se	Authenticated	14.05.2025 12:23	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.

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