

Årsredovisning 2024

Brf Isbrytaren 28

716419-9312



Välkommen till årsredovisningen för Brf Isbrytaren 28

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-05-25. Stadgar registrerades 2022-04-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Isbrytaren 28	1998	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1970

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 1 397 kvm och 2 lokaler om 145 kvm. Byggnadernas totalyta är 1542 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulla Möller	Ordförande
Kjell Arvidsson	Styrelseledamot
Meeraf Tefera Fulas	Styrelseledamot
Torbjörn Elias Thalinson Ranham	Styrelseledamot

Valberedning

Veronica Carlsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av styrelseledamöterna.

Revisorer

Carina Toresson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Ny torktumlare installerad

Planerade underhåll

2025 ● Målning entré, tvättsuga och trapphus

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Bankkredit 2858598028, kreditbelopp 1 614 163 SEK, bands på två år på förfallodagen 2024-12-20.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 7%.

Övriga uppgifter

OVK genomförd. Nödvändiga åtgärder till följd av OVK vidtagna och avslutade.

I september genomfördes en aktivitetsdag där såväl gemensamma utrymmen som innergården togs omhand. Alla som deltog bjöds på pizza på "vår" vinbar Insieme.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 480 062	1 352 427	1 374 309	1 410 322
Resultat efter fin. poster	-282 934	-316 793	-487 631	-92 935
Soliditet (%)	62	62	56	51
Yttre fond	2 506 473	2 316 966	2 117 094	1 938 402
Taxeringsvärde	66 624 000	66 624 000	66 624 000	59 564 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	820	779	755	779
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,4	78,2	76,8	72,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 119	7 152	9 460	9 805
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 450	6 479	8 571	8 610
Sparande per kvm totalyta, kr	172	156	39	295
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	30	42	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	161	146	132	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	61	48	39	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	256	225	213	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,46	2,18	1,07	0,76
Räntekänslighet (%)	8,68	9,18	12,52	12,58

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	18 481 480	-	-	18 481 480
Upplåtelseavgifter	2 800 315	-	-	2 800 315
Fond, yttre underhåll	2 316 966	-	189 507	2 506 473
Direkt kapitaltillskott	3 000	-	-	3 000
Balanserat resultat	-6 385 702	-316 793	-189 507	-6 892 001
Årets resultat	-316 793	316 793	-282 934	-282 934
Eget kapital	16 899 267	0	-282 934	16 616 333

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 892 001
Årets resultat	-282 934
Totalt	-7 174 935

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	199 872
Balanseras i ny räkning	-7 374 807
	-7 174 935

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	1 480 062	1 352 427
Övriga rörelseintäkter	3	20 106	38 994
Summa rörelseintäkter		1 500 168	1 391 421
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-754 510	-723 482
Övriga externa kostnader	9	-215 300	-157 066
Personalkostnader	10	-41 026	-42 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-547 416	-547 416
Summa rörelsekostnader		-1 558 252	-1 470 819
RÖRELSERESULTAT		-58 084	-79 398
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 389	17 527
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-245 239	-254 922
Summa finansiella poster		-224 850	-237 395
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-282 934	-316 793
ÅRETS RESULTAT		-282 934	-316 793

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	25 122 814	25 670 230
Summa materiella anläggningstillgångar		25 122 814	25 670 230
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 125 614	25 673 030
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 738	-9 877
Övriga fordringar	14	1 764 818	1 516 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	72 839	70 242
Summa kortfristiga fordringar		1 849 395	1 576 376
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 849 395	1 576 376
SUMMA TILLGÅNGAR		26 975 009	27 249 406

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 284 795	21 284 795
Fond för yttre underhåll		2 506 473	2 316 966
Summa bundet eget kapital		23 791 268	23 601 761
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 892 001	-6 385 702
Årets resultat		-282 934	-316 793
Summa ansamlad förlust		-7 174 935	-6 702 494
SUMMA EGET KAPITAL		16 616 333	16 899 267
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	1 569 163	4 158 325
Övriga långfristiga skulder		33 429	33 429
Summa långfristiga skulder		1 602 592	4 191 754
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 376 651	5 832 489
Leverantörsskulder		101 342	50 939
Skatteskulder		5 826	6 336
Övriga kortfristiga skulder		2 425	2 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	269 840	266 195
Summa kortfristiga skulder		8 756 084	6 158 385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 975 009	27 249 406

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-58 084	-79 398
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	547 416	547 416
	489 332	468 018
Erhållen ränta	20 389	17 527
Erlagd ränta	-250 583	-264 988
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	259 138	220 557
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 419	55 084
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	58 881	-312 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten	293 600	-37 203
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	3 400 000
Upptagna lån	15 000	0
Amortering av lån	-60 000	-3 225 271
Depositioner	0	4 179
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-45 000	178 908
ÅRETS KASSAFLÖDE	248 600	141 705
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 505 150	1 363 445
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 753 750	1 505 150

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Isbrytaren 28 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, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 8,33 %
Fastighetsförbättringar	5 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 115 160	1 057 771
Hysesintäkter, lokaler	331 908	290 851
Kabel-TV/Bredband	30 888	30 827
Intäktsreduktion	0	-31 786
El	0	735
Övriga intäkter	2 106	4 029
Summa	1 480 062	1 352 427

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	2	0
Elprisstöd	0	9 276
Övriga intäkter	20 104	29 389
Övriga rörelseintäkter	0	329
Summa	20 106	38 994

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	5 453	3 786
Städning	32 517	31 296
Besiktning och service	32 021	8 242
Trädgårdsarbete	0	41 912
Snöskottning	20 470	16 330
Summa	90 461	101 566

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	552
Bostäder	0	5 444
Tvättstuga	51 398	23 399
Dörrar och lås/porttele	1 955	2 938
VA	0	30 513
Hissar	7 950	11 766
Summa	61 303	74 612

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övriga gemensamma utrymmen	0	10 365
Summa	0	10 365

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	54 119	46 774
Uppvärmning	248 063	225 366
Vatten	93 294	74 638
Sophämtning	54 930	42 449
Summa	450 406	389 227

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	20 581	19 188
Kabel-TV	19 568	18 618
Bredband	32 066	30 888
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Fastighetsskatt	78 250	77 143
Summa	152 340	147 712

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	2 320	1 221
Övriga förvaltningskostnader	101 536	75 561
Juridiska kostnader	27 000	0
Revisionsarvoden	16 500	16 500
Ekonomisk förvaltning	67 944	63 784
Summa	215 300	157 066

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	32 609	32 609
Sociala avgifter	8 417	10 246
Summa	41 026	42 855

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader	0	1 443
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	245 205	253 479
Övriga räntekostnader	34	0
Summa	245 239	254 922

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	32 707 672	32 707 672
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 707 672	32 707 672
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 037 442	-6 490 026
Årets avskrivning	-547 416	-547 416
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 584 858	-7 037 442
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	25 122 814	25 670 230
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 380 160</i>	<i>10 380 160</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 595 000	21 595 000
Taxeringsvärde mark	45 029 000	45 029 000
Summa	66 624 000	66 624 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	11 068	10 861
Nabo Klientmedelskonto	701 204	472 786
Borgo	1 052 546	1 032 364
Summa	1 764 818	1 516 011

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 027	12 867
Försäkringspremier	20 483	18 719
Kabel-TV	4 917	4 892
Bredband	5 346	5 148
Förvaltning	29 066	28 616
Summa	72 839	70 242

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-02-28	3,04 %	4 158 326	4 158 326
Swedbank	2026-12-22	2,92 %	1 629 163	1 674 163
Swedbank	2025-09-25	0,84 %	4 158 325	4 158 325
Summa			9 945 814	9 990 814
Varav kortfristig del			8 376 651	5 832 489

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 645 814 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 155	7 075
El	2 436	3 565
Uppvärmning	30 988	33 118
Utgiftsräntor	4 248	9 592
Vatten	15 563	12 472
Löner	62 609	62 609
Sociala avgifter	19 239	19 239
Förutbetalda avgifter/hyror	125 602	118 525
Summa	269 840	266 195

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	13 862 000	13 862 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Bankkredit 2855287203, kreditbelopp 4 158 326 SEK, har bundits i 5 år (2030-01-30) till räntan 3,07 %.

Underskrifter

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

Stockholm

Kjell Arvidsson
Styrelseledamot

Meeraf Tefera Fulas
Styrelseledamot

Torbjörn Elias Thalinsson Ranhagen
Styrelseledamot

Ulla Möller
Ordförande

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

Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Isbrytaren 28 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-
berättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen
upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den
interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen
avser likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller
inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Isbrytaren 28 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson