

Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 25

Org.nr: 716411-7504

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 20250101 - 20251231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 25, organisationsnummer 716411-7504, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 25, registrerades hos Patent- och registreringsverket den 24/9 1999. Brf Isbrytaren 25 har till ändamål att i föreningens hus till sina medlemmar upplåta bostäder till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen kommer också med hyresrätt upplåta lokaler. Bostadsrättsföreningen finns på adressen Kungsholms Strand 169 i Stockholm.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningens säte är i Stockholm.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Löner och ersättningar

Arvoden till styrelsen har för räkenskapsåret uppgått till 36.000 kr exkl soc avg.

Styrelse

Ordförande	Björn Eriksson	
Ledamot	Johan Rydberg Kärnekull	
Ledamot	Eva Sparre	
Ledamot	Daniel Olsson	Avgått pga flytt
Suppleant	Patric Lilja	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-10.

Revisor

Revisor Maria Johansson

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Kungsholms Strand 169

Nybyggnadsår: 1929

Värdeår: 1983

Fastighetsbeteckning: ISBRYTAREN 25

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt		Lokaler upplåtna med hyresrätt		
Antal	Total yta m ²	Antal	Total yta m ²	
1 rok	5	180	3	105
2 rok	16	1 136		
3 rok	2	176		
Summa	23	1 492		
Totalt antal bostadslägenheter:		23		
Totalyta (m²):		1 597		

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av FRUBO AB i Linköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Höjning av månadsavgift och lokalhyror. En avgiftshöjning om 10 procent genomfördes från 1 juli 2025.
- Underhållsplanen uppdaterades. Fastigheten besiktigades och en uppdaterad underhållsplan togs fram (Sustend) som underlag för framtida underhållsarbeten.
- Dräneringsåtgärder och dagvattenpump på innergården. Dräneringen förbättrades på innergården för att minska påverkan av regnvatten mot fasaden. I samband med detta byttes även ogräsduken under innergården.
- Finansieringen sågs över och räntekostnaderna pressades ned. Styrelsen arbetade med bank- och lånevillkor och samlade föreningens lån via Handelsbanken, vilket bidrog till lägre räntekostnader. Ett större arbete med att sänka föreningens driftkostnader genomfördes med bra resultat.
- OVK genomfördes. Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes, inklusive kompletteringar i vissa lägenheter.
- Större åtgärder för balkonger och fasad projekterades. Upprustning av fasad och balkonger planeras att genomföras 2026–2027, i linje med den uppdaterade underhållsplanen.
- Soprummet och avfallshanteringen förbereddes för nytt regelverk. Soprummet kommer att renoveras och anpassas till nya sorteringskrav. Åtgärden genomförs i januari 2026.

Medlemsinformation

23 bostadsrätter

39 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 318	1 260	1 243	1 134
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 911	- 236	- 180	- 91
Soliditet ¹ , %	64	67	67	66
Balansomslutning, tkr	23 344	23 696	24 139	24 536
Årsavgift bostäder kr/kvm	688	626	626	569
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	657	656	626	
Skuldsättning / kvm	5 038	4 742	4 865	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	5 392	5 076	5 207	
Sparande per kvm	56	9	27	
Räntekänslighet	8	8	8	
Energikostnad / kvm	272	262	258	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78	77	75	

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt*. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

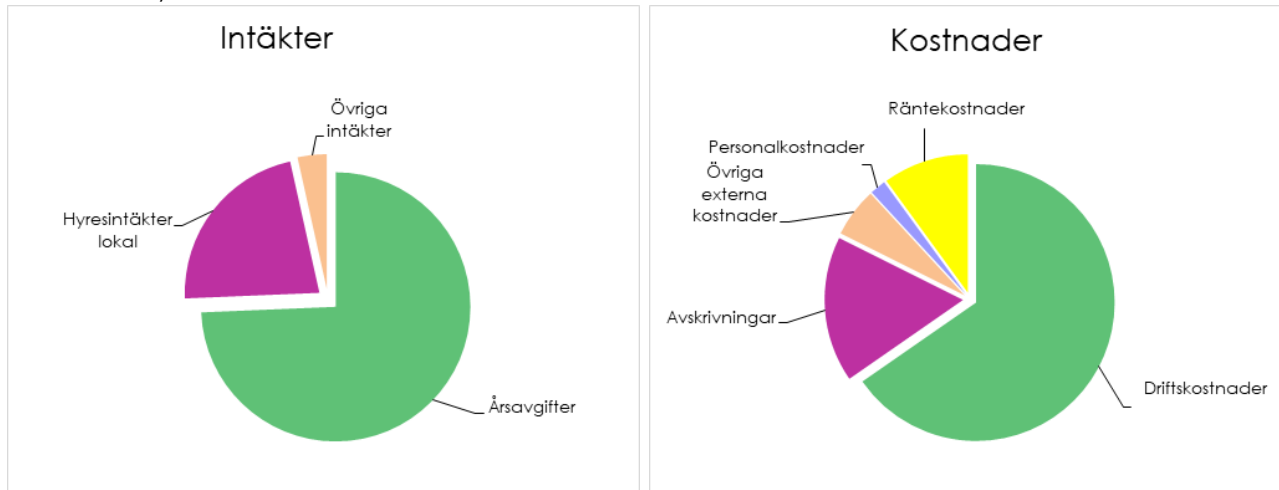
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Uppllysning vid förlust

Ett större dräneringsarbete av innergården har genomförts för att skydda fastigheten mot framtida vattenskador. Projektet är den huvudsakliga orsaken till årets negativa resultat.

Årets resultat påverkas också av att föreningen under 2025 har övergått från redovisningsstandard K2 till K3. Avskrivningarna på byggnaden ökar därmed från 189 120 kr (2024) till 363 169 kr (2025).

Föreningens kassa har kunnat hållas på en i huvudsak oförändrad nivå, främst till följd av lägre räntekostnader och ökade hyresintäkter.



Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 128 293 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 983 597	718 951	- 3 607 475	- 236 425
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			- 236 425	236 425
Årets resultat				- 911 099
Belopp vid årets utgång	18 983 597	718 951	- 3 843 900	- 911 099

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 843 900
Årets resultat	- 911 099
Totalt	- 4 754 999

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	- 4 754 999
Totalt	- 4 754 999

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	1 317 987	1 259 562
Övriga rörelseintäkter		540	13 520
Summa rörelseintäkter		1 318 527	1 273 082
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-1 456 823	-809 698
Övriga externa kostnader	3	-128 347	-88 705
Personalkostnader	4	-41 371	-48 326
Avskrivningar		-379 789	-206 297
Summa rörelsekostnader		-2 006 330	-1 153 026
RÖRELSERESULTAT		-687 803	120 056
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-223 301	-356 503
Summa finansiella poster		-223 296	-356 481
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-911 099	-236 425
RESULTAT FÖRE SKATT		-911 099	-236 425
ÅRETS RESULTAT		-911 099	-236 425

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	22 971 733	23 334 902
Inventarier, verktyg och installationer	6	47 099	63 719
Summa materiella anläggningstillgångar		23 018 832	23 398 621
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 018 832	23 398 621
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4 230	1 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	57 133	22 584
Summa kortfristiga fordringar		61 363	23 714
Kassa och bank			
Kassa och bank		264 095	273 918
Summa kassa och bank		264 095	273 918
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		325 458	297 632
SUMMA TILLGÅNGAR		23 344 290	23 696 253

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 702 548	19 702 548
Summa bundet eget kapital		19 702 548	19 702 548
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 843 900	-3 607 475
Årets resultat		-911 099	-236 425
Summa fritt eget kapital		-4 754 999	-3 843 900
SUMMA EGET KAPITAL		14 947 549	15 858 648
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	5 373 584	0
Summa långfristiga skulder		5 373 584	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 671 498	7 573 375
Leverantörsskulder		124 210	100 475
Skatteskulder		2 865	3 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	224 584	160 100
Summa kortfristiga skulder		3 023 157	7 837 605
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 344 290	23 696 253

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-687 802	120 056
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		379 789	206 297
Summa		-308 013	326 353
Erhållen ränta		5	22
Erlagd ränta		-223 301	-356 503
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-531 310	-30 128
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-37 649	1 323
Förändring av rörelseskulder		87 429	-10 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-481 530	-39 310
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		-128 293	-196 000
Nytt lån		600 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		471 707	-196 000
Årets kassaflöde		-9 823	-235 310
Likvida medel vid årets början		273 918	509 228
Likvida medel vid årets slut		264 095	273 918

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning, vilket innebär byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen har valt att tillämpa lätttnadsreglerna för mindre företag (ÅRL 3 kap 5 § 4 st) och därmed inte räknat om jämförelsetalen.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden och avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Enligt redovisningsprincip (K3) har byggnaden delats upp i betydande komponenter, vilka skrivs av linjärt över den beräknad nyttjandeperioden.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnad	20-160
Inventarier och maskiner	5

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast del som belöper på räkenskapsåret tas upp som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen, samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstskatt

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen. Uppskjuten

skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Uppskattningar och bedömningar

Inga uppskattningar eller bedömningar har gjorts utöver uppdelningen av fastigheten i komponenter. På varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioden för avskrivningsbara tillgångar. Osäkerheten i dessa beror på teknisk inkurans som kan förändra användningen av fastigheten.

Not 1. Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter bostäder	980 148	933 432
Hysesintäkter lokaler	271 604	267 392
Fastighetsskatt	20 695	13 198
Bredband	45 540	45 540
Totalt nettoomsättning	1 317 987	1 259 562

Not 2. Driftkostnader	2025	2024
Fastighetsel	65 472	60 773
Uppvärmning	276 659	272 629
Vatten och avlopp	92 986	85 348
Sophämtning	66 289	59 506
Sotning	0	18 728
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	17 875	0
Skadedjurssanering	5 390	0
Grundavtal hiss	1 844	5 279
Hissbesiktning	1 651	0
Extra teknisk förvaltning	22 525	0
Brandskydd	0	1 005
Fastighetsskötsel extra	2 236	2 236
Fastighetsstäd	34 608	33 719
Bredband	47 809	53 776
TV	8 012	7 892
Försäkring	33 024	32 914
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	67 732	65 280
Förbrukningsmaterial	2 361	28 744
Reparation och underhåll	621 841	0
Reparation och underhåll portar och lås	1 530	0
Reparation och underhåll hiss	55 896	9 322
Reparation och underhåll tvättstuga	15 542	0
Reparation och underhåll uppvärmning	0	19 014
Reparation och underhåll vatten och avlopp	6 253	45 000
Reparation och underhåll gård/trädgård	6 198	6 768
Reparation- och underhållsmaterial	3 091	1 765
Totalt driftkostnader	1 456 823	809 698

Not 3. Övriga externa kostnader	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter	5 773	5 681
Arvode ekonomisk förvaltning	51 288	50 352
Extra ekonomisk förvaltning	6 906	3 188
Revisionsarvode	14 625	13 800
Konsultarvode	29 388	0
Bankkostnader	2 503	4 780
Övriga administrativa kostnader	800	800
Föreningsomkostnader	4 093	8 647
Övriga kostnader	12 971	1 457
Totalt övriga externa kostnader	128 347	88 705

Not 4. Personalkostnader	2025	2024
Styrelsearvode	36 000	40 000
Sociala kostnader	5 371	8 326
Totalt personalkostnader	41 371	48 326

Not 5. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	17 376 554	17 376 554
Anskaffningsvärde mark	9 449 963	9 449 963
Utgående anskaffningsvärden	26 826 517	26 826 517
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 491 615	- 3 302 495
Årets avskrivningar	- 363 169	- 189 120
Utgående avskrivningar	-3 854 784	-3 491 615
Utgående redovisat värde	22 971 733	23 334 902
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	27 397 000	23 693 000
Taxeringsvärde mark	42 411 000	47 486 000
	69 808 000	71 179 000

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	229 158	229 158
Utgående anskaffningsvärden	229 158	229 158
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 165 439	- 148 262
Årets avskrivningar	- 16 620	- 17 177
Utgående avskrivningar	- 182 059	- 165 439
Utgående redovisat värde	47 099	63 719

Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	36 988	2 653
FRUBO AB	4 320	4 274
Telenor Sverige AB	11 385	13 654
Tele2	2 021	2 003
Visir Solutions AB	559	0
Hissen AB	1 860	0
Summa	57 133	22 584

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Belopp	Belopp
		2025-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek 775003	2026-02-27	2,640 %	983 125	0
Stadshypotek 806932	2027-06-30	2,860 %	5 373 584	0
Stadshypotek 806929	2026-06-30	2,760 %	309 886	0
Stadshypotek 781398	2026-03-18	2,640 %	317 655	0
Stadshypotek 806928	2026-06-30	2,760 %	460 832	0
SEB 30499778			0	5 394 000
SEB 36574046			0	328 125
SEB 39053039			0	991 250
SEB 39652323			0	400 000
SEB 44901420			0	460 000
Stadshypotek 827084	2026-03-11	2,790 %	600 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			8 045 082	7 573 375
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 671 498	-7 573 375
			5 373 584	0

De skulder som förfaller kommande år avses förlängas i takt med att de löper ut, men redovisas enligt god sed som kortfristig skuld trots att föreningen avser förlänga lånen.

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Uppl utgiftsräntor	4 931	15 551
Upplupna avg./hyror	150 006	121 331
Uppl kostnader	69 647	23 218
Summa	224 584	160 100

Not 10. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	8 336 000	8 036 000
Summa:	8 336 000	8 036 000

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-27

Björn Eriksson

Johan Rydberg Kärnekull

Eva Sparre

Patric Lilja
Ersätter ledamot som flyttat

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning 2025 Brf Isbrytaren 25

ID: 14bcf940-2cf3-11f1-8b1a-3180fdd2e0dd

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-03-31

Underskrifter

Brf Isbrytaren 25
Björn Eriksson
hanvad73@hotmail.com
Signerat: 2026-04-01 13:16 BankID Björn Lars Gustav Eriksson

Brf Isbrytaren 25
Johan Rydberg
johan.gmrydberg@gmail.com
Signerat: 2026-04-01 19:41 BankID Johan Rydberg
Kärnekull

Brf Isbrytaren 25
Patric Lilja
patric_lilja@hotmail.com
Signerat: 2026-04-01 22:01 BankID PATRIC LILJA

Brf Isbrytaren 25
Eva Sparre
evaanncharlott.sparre@gmail.com
Signerat: 2026-04-08 09:53 BankID EVA SPARRE

Blixt Revision AB
Maria Johansson
maria@blixt-revision.se
Signerat: 2026-04-09 13:53 BankID Maria Eva-Lotta Johansson

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
ORIGINAL Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 25.pdf	285.0 kB	5c75 02c8 a062 62c8 25ae 42e8 e105 e6b5 51ff 2b02 5938 c294 7052 f4ac ba39 c517

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-04-01	06:34	Skapat Sofie Alvemål, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2026-04-01	13:16	Signerat Björn Eriksson, Brf Isbrytaren 25 Genomfört med: BankID av Björn Lars Gustav Eriksson. IP: 94.234.83.203
2026-04-01	19:41	Signerat Johan Rydberg, Brf Isbrytaren 25 Genomfört med: BankID av Johan Rydberg Kärnekull. IP: 85.230.75.142
2026-04-01	22:01	Signerat Patric Lilja, Brf Isbrytaren 25 Genomfört med: BankID av PATRIC LILJA. IP: 85.230.72.173

Händelser

2026-04-08	09:53	Signerat Eva Sparre, Brf Isbrytaren 25 Genomfört med: BankID av EVA SPARRE. IP: 85.230.67.115
2026-04-09	13:53	Signerat Maria Johansson, Blixt Revision AB Genomfört med: BankID av Maria Eva-Lotta Johansson. IP: 94.234.83.49



Verifikat utfärdat av Svensk e-identitet AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.22

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 25
Org. nr. 716411–7504

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen 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 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". 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 våra 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mitt 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 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 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 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

Blixt Revision AB

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 föreningen 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 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 vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Anmärkning

Föreningens stadgar anger att årsavgifter ska täcka föreningens kostnader. Detta uppfylls inte 2025 vilket föranleder anmärkning.

Linköping den dag som framgår av min elektroniska signatur

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574938964

Dokument

2512 RB Isbrytaren 25

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-04-09 13:52:19 CEST (+0200) av Maria

Johansson (MJ)

Färdigställt 2026-04-09 13:52:46 CEST (+0200)

Signerare

Maria Johansson (MJ)

Blixt Revision AB

Personnummer 197611042008

maria@blixt-revision.se

+46703864719



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Maria Eva-Lotta Johansson"

Signerade 2026-04-09 13:52:46 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

