

Årsredovisning

för

BRF Isbrytaren 46

769603-5786

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för BRF Isbrytaren 46 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholms kommun, Stockholms län.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-02-16 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som äkta bostadsrättsförening.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Isbrytaren 46	2000-03-15	Stockholm

Adress: Igeldammsgatan 20 112 49 Stockholm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom If Skadeförsäkring AB. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastighetens taxeringsvärde 2025 uppgår till 83 403 tkr.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten nybyggdes 1932 och består av ett flerbostadshus i sex våningar.

Fastighetens totala yta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 1729 kvadratmeter, varav 1573 kvadratmeter utgör bostadsrätter och 156 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Verksamhet i lokalerna

	<u>Yta</u>	<u>Löptid</u>
Kontor	29 kvm	2028-09-30
Kontor	127 kvm	2028-11-30

Byggnadens tekniska status

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

Utförda underhåll

År

Upphandling av byggnadskonsult	2025
Sopsortering/matavfall	2024
Mindre underhåll hiss	2024
Brandbesiktning samt genomförda åtgärder	2024
Installation av tillhållarlås	2024
Installation av ny belysning (LED) trapphus	2024
Ny tvättmaskin	2023
Stampolning av huvudstam samt in till lägenheterna	2023
Mindre underhåll tak	2023
Installation fiber	2022
OVK	2022
Målning av hisskorg	2020
Målning av samtliga fönster utvändigt	2019
Energideklaration upprättad	2019
Stampolning av huvudstam samt in till lägenheterna	2018
Radonmätning	2018
OVK, fler fönsterventiler samt byte till tallrikventiler	2017
Målning av grovsoprum som gjordes om till barnvagnsrum	2017
Installerat 28 cykelpollare på innergård	2016
Ny grind till innergård	2016
Byte lås grovsoprum	2015
Nya säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter	2014
Nya postboxar	2014
Ny tvättmaskin samt torktumlare	2014
Målning av yttertak samt fönster lokaler	2014
Målning av räcken och fönstr på våning 6	2014
Värmeväxlare inköpt och installerad	2013
Fasad renoverad	2012
Renovering tätskikt kungsbalkong	2006
Målning av fönster invändigt	2005
Rör och elstammar bytta	1995
Fasad och entré färgsattes enligt ursprungligt skick	1995
Nytt soprum och grovsoprum	1992

Planerade underhåll

År

Balkongrenovering	2026
-------------------	------

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning	Botema Fastighets AB
Fastighetsservice	Nabo Fastighetsservice
Städning	Ren Standard i Stockholm AB
Entrémattor	Berendsen
Hissjour/service	Kone Hissar
Bredband/TV	Ownit

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 28 st
Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början 38 st.
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 7 st.
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 7 st.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 38 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.
Föreningens policy för andrahandsuthyrning framgår även av stadgarna.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning (efter stämman):

Emil Stighäll	Ledamot	Ordförande
Alexander Lindqvist	Ledamot	
Carl Davidsson	Ledamot	
Charlotte Ihrmark	Ledamot	
Jakob Fries	Ledamot	
Sarah Hammar	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av styrelsen respektive två av ledamöterna. Under verksamhetsåret avgick styrelseledamoten Jakob Fries från sitt uppdrag pga sjukdom.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Auktoriserad revisor Madeleine Beijer , Revideco AB

Valberedning

Caroline Widengård

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen genomfört upphandling av entreprenör för balkongrening planerad att genomföras under 2026. Reparation av föreningens hiss har även utförts.

Föreningen har ansökt om omprövning av moms för perioden 2019 - 2024, vilket resulterat i en återbetalning om cirka 189 000 kronor. Vi band även föreningens lån under ett år hos Handelsbanken.

Under året har även upphandling av ny leverantör för entrématta genomförts samt serviceavtal tecknats med Electrolux avseende föreningens tvättstuga. En cykelrensning har genomförts i fastigheten.

Madeleine Beijer från Revideco tillträtt som ny revisor efter att tidigare revisor gått i pension.

Föreningens ekonomi

Årets resultat och kassaflöde

Årets resultat uppgick till 199 200 kronor under verksamhetsåret. Föreningen hade under året avskrivningar på totalt 280 141 kronor som påverkade resultatet negativt.

Föreningen hade ett positivt kassaflöde under året om 250 653 kr och likvida medel på 1 936 452 kr vid årets slut.

Ekonomiskt resultat

Bostadsrättsföreningen redovisar för räkenskapsåret ett överskott om 199 200 kr.

Föreningen har fortsatt en stabil ekonomi och följer noggrant utvecklingen för att säkerställa långsiktig hållbarhet. Styrelsen har vidtagit åtgärder för att balansera framtida resultat och säkerställa en god ekonomisk förvaltning.

Årsavgifter

Beslut om eventuell höjning av medlemsavgifter utvärderas löpande av styrelsen, det finns i nuläget inget beslut om avgiftshöjning under 2025. Föreningen har sedan 2023 ett gemensamt gruppavtal för internet och kabel-tv vilket innebär att varje lägenhet betalar en avgift på 200 kr per månad utöver årsavgiften.

Föreningens lån

Föreningen har två lån hos Handelsbanken som vid årsskiftet uppgick till 5 782 624 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10. Föreningen amorterar på ett av lånen.

Uppgiftsskyldighet

Föreningens löpande kostnader har som förväntat fortsatt varit höga 2025. De ökade kostnaderna har till största delen finansierats av högre intäkter från tecknade hyresavtal och tidigare gjorda avgiftshöjningar. Det löpande underhållet finansieras i nuläget av föreningens likvida medel.

Större underhållsposter finns med i kostnadskalkylen framöver, vilket kommer medföra att nya lån behöver tecknas.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 724 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	1 581	1 566	1 452	1 040	1 071
Resultat efter finansiella poster (tkr)	199	-29	81	-653	-118
Soliditet (%)	75	75	75	75	76
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	631	631	582	490	444
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta	3 676	3 697	3 717	3 725	3 780
Skuldsättning per kvm totalyta*	3 344	3 363	3 382	3 389	0
Sparande per kvm (kr)*	221	210	192	20	0
Räntekänslighet (%)*	6	6	6	8	0
Energikostnad (kr)*	248	238	229	205	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	54	62	61	72	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal från 2022

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 432 780	4 882 310	2 717 501	-7 143 612	-28 734	19 860 245
Disp av föreg års resultat	0	0	0	-28 734	28 734	0
Förändring under året	0	0	135 666	-135 666	199 200	199 200
Belopp vid årets utgång	19 432 780	4 882 310	2 853 167	-7 308 012	199 200	20 059 445

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad resultat	-7 308 012
årets vinst	199 200
	-7 108 812

behandlas så att

Ianspråktagande av yttre fond	-91 814
Avsättning till yttre fond enligt stadgarna	250 209
i ny räkning överföres	-7 267 207
	-7 108 812

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 580 801	1 565 569
Övriga rörelseintäkter	2	261 588	25 970
Summa rörelseintäkter		1 842 389	1 591 539
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-627 435	-699 198
Driftskostnader	4	-355 285	-342 955
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-162 128	-99 336
Personalkostnader	6	-57 300	-52 500
Avskrivningar	7	-280 141	-280 141
Summa rörelsekostnader		-1 482 289	-1 474 130
Rörelseresultat		360 100	117 409
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 304	12 856
Räntekostnader och liknande resultatposter		-166 204	-158 999
Summa finansiella poster		-160 900	-146 143
Resultat efter finansiella poster		199 200	-28 734
Årets resultat		199 200	-28 734

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	24 152 818	24 419 407
Inventarier, verktyg och installationer	9	39 526	53 078
Summa materiella anläggningstillgångar		24 192 344	24 472 485

Summa anläggningstillgångar

24 192 344

24 472 485

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		335 464	334 799
Övriga fordringar		152 324	4 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 268	39 890
Summa kortfristiga fordringar		531 056	379 403

Kassa och bank

Kassa och bank		1 936 452	1 685 950
Summa kassa och bank		1 936 452	1 685 950
Summa omsättningstillgångar		2 467 508	2 065 353

SUMMA TILLGÅNGAR

26 659 852

26 537 838

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	24 315 090	24 315 090
Fond för yttre underhåll	2 853 167	2 717 501
Summa bundet eget kapital	27 168 257	27 032 591

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-7 308 012	-7 143 613
Årets resultat	199 200	-28 734
Summa ansamlad förlust	-7 108 812	-7 172 347
Summa eget kapital	20 059 445	19 860 244

Långfristiga skulder

Övriga skulder	141 600	141 600
Summa långfristiga skulder	141 600	141 600

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 782 624	5 814 624
Leverantörsskulder		82 414	101 854
Skatteskulder		10 056	6 531
Övriga skulder		59 632	64 129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		524 081	548 856
Summa kortfristiga skulder		6 458 807	6 535 994

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

26 659 852

26 537 838

Kassaflödesanalys

Not 2025-01-01 2024-01-01
 -2025-12-31 -2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	199 200	-28 734
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	280 141	280 141
Betald skatt	5 422	-9 008

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

484 763 242 399

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-665	18 267
Förändring av kortfristiga fordringar	-152 885	-15 211
Förändring av leverantörsskulder	-19 440	-36 582
Förändring av kortfristiga skulder	-29 271	32 237

Kassaflöde från den löpande verksamheten

282 502 241 110

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån/lösta lån	-32 000	-32 000
------------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-32 000 -32 000

Årets kassaflöde

250 502 209 110

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 685 950	1 476 839
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 936 452 1 685 949

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Ombyggnation	5 år
Inventarier	5 år

Not 1 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	925 762	925 762
Hyror lokaler	587 839	572 607
Kabel-TV och internet	67 200	67 200
	1 580 801	1 565 569

I årsavgifterna ingår kostnader för värme och vatten

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgift och pant.avg	11 399	6 758
Övriga ersättningar och intäkter	43 700	2 500
Ersättning andrahandsuthyrning	16 905	16 712
Momsåterbäring	189 584	0
	261 588	25 970

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Övriga reparationer	-115 328	-216 720
El	-55 216	-51 366
Värme	-285 950	-284 118
Vatten och avlopp	-88 391	-76 306
Sophämtning/renhållning	-82 550	-70 687
Öresutjämning		-1
	-627 435	-699 198

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Städning	-29 989	-29 223
Besiktning hiss	-1 700	-17 116
Hisservice	-16 286	-18 637
Entrémattor	-9 115	-8 670
Övriga fastighetskostnader	-41 873	-24 888
Fastighetsförsäkring	-30 687	-33 756
Kabel-tv	-32 744	-29 904
F-skötsel	-48 957	-46 764
Fastighetsskatt	-102 302	-92 640
Snöröjning	-5 008	-4 733
Bredband	-36 624	-36 624
	-355 285	-342 955

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvoden	-37 282	-27 679
Rådgivning	-56 081	-3 756
Fastighetsförvaltning	-59 212	-58 301
Möteskostnader	-4 915	-4 400
Bankkostnader	-3 838	-3 599
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-800	-1 600
	-162 128	-99 335

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	-43 601	-39 949
Lagstadgade sociala avgifter	-13 699	-12 551
	-57 300	-52 500

Not 7 Avskrivningar

	2025	2024
Byggnad	-266 589	-266 589
Inventarier	-13 552	-13 552
	-280 141	-280 141

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	30 109 400	30 109 400
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	30 109 400	30 109 400
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 689 993	-5 423 404
Årets avskrivningar enligt plan	-266 589	-266 589
Utgående avskrivning enligt plan	-5 956 582	-5 689 993
Planenligt restvärde vid årets slut	24 152 818	24 419 407
Taxeringsvärde		
Byggnad	38 309 000	31 494 000
Mark	45 094 000	51 206 000
	83 403 000	82 700 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	78 000 000	78 000 000
Lokaler	5 403 000	4 700 000
	83 403 000	82 700 000

Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad

Vid årets början	177 249	177 249
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	177 249	177 249

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-177 249	-177 249
Utgående avskrivning enligt plan	-177 249	-177 249

Planenligt restvärde vid årets slut	0	0
--	----------	----------

Fullt avskriven.

Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark

Byggnader	20 702 279	20 968 868
Mark	3 450 539	3 450 539
Ombyggnad	0	0
24 152 818	24 419 407	

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 759	67 759
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 759	67 759
Ingående avskrivningar	-14 681	-1 129
Årets avskrivningar	-13 552	-13 552
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 233	-14 681
Utgående redovisat värde	39 526	53 078

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,870	2026-03-02	3 433 750	3 433 750
Stadshypotek	2,890	2026-04-30	2 348 874	2 380 874
			5 782 624	5 814 624
Kortfristig del av långfristig skuld			5 782 624	5 814 624

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 200 000 15 200 000	15 200 000 15 200 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer från och med räkenskapsåret 2026 övergå till redovisningsregelverket K3. Övergången kommer ske med anledning av nytt krav i Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) efter beslut den 2025-06-16. Kravet innebär att K3 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar efter 2025-12-31, om föreningen inte frivilligt har tillämpat K3 tidigare.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 29 april 2026

Stockholm, den dag som framgår av elektronisk underskrift

Stockholm

Emil Stighäll
Ordförande

Alexander Lindqvist

Charlotte Ihrmark

Carl Davidsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Madeleine Beijer
Auktoriserad revisor

Undertecknat dokument



Signerad text:

Jag undertecknar och accepterar härmed innehållet i PDF-filen (1) och alla avtal däri:

Fil (1)

Namn: 23-202604291356-186775.pdf

Storlek: 232408 bytes

Hashvärde SHA256:

3335d22871a183e34c3ea10f4ae7a4106656336691364855d58ab728634eed70

Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare behövas.

Undertecknad av 5:

Emil Micael Stighäll

Signerad med BankID 2026-05-03 16:50 Ref: 019dee51-def2-7045-afe9-e28ceadc1c57

ALEXANDER MAGNUS ERIK LINDQVIST

Signerad med BankID 2026-05-03 22:32 Ref: 019def8a-9a1f-7174-a1e0-87e7329bcac7

CARL DAVIDSSON

Signerad med BankID 2026-05-04 10:12 Ref: 019df20b-a993-7ff6-b0f8-bfecf4a44786

CHARLOTTE IHRMARK

Signerad med BankID 2026-05-04 17:58 Ref: 019df3b5-de1a-7379-ae5a-36bfced8bb05

MADELEINE AUSINSCH BEIJER

Signerad med BankID 2026-05-05 09:57 Ref: 019df724-1b2b-73c2-90d6-75734cdfcd11