

Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 25

Org.nr: 716411-7504

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

625
B
PO H
Ji S

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 25, organisationsnummer 716411-7504, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. 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.

Beskattning

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 Trygg Hansa.

Löner och ersättningar

Arvoden till styrelsen har för räkenskapsåret uppgått till 35.000 kr exkl soc avg.

Styrelse

Ordförande	Johan Rydberg Kärnekull
Ledamot	Ove Sundberg
Ledamot	Jesper Sträng
Ledamot	Eva Sparre
Suppleant	Daniel Olsson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-23.

Revisor

Extern Grant Thornton Sweden AB

EWS

AS

DO

2 (13)

21

31

4

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Kungsholms Strand 169

Nybyggnadsår: 1929

Värdeår: 1983

Fastighetsbeteckning: ISBRYTAREN 25

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	5	180
2 rok	16	1 136
3 rok	2	176
Summa	23	1 492

Totalt antal bostadslägenheter: 23

Totalyta (m²): 1 597

Lokaler

upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	3	105

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av FRUBO AB i Linköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Installerat kärl för matavfall enligt lagen.
- * Tagit bort och rivit ner all murgröna från trädet på gården.
- * Målning av tak och väggar i sopgången och tvättstugan.
- * Renovering och målning av dörrar och foder på entrésidan.
- * Målning av lister och socklar i entrén.

e.s
As
00
),
7
10

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början 37
Tillkommande medlemmar under året 5
Avgående medlemmar under året 6
Under året har 3 överlåtelser skett.

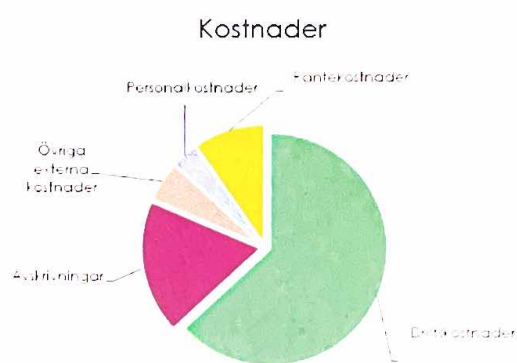
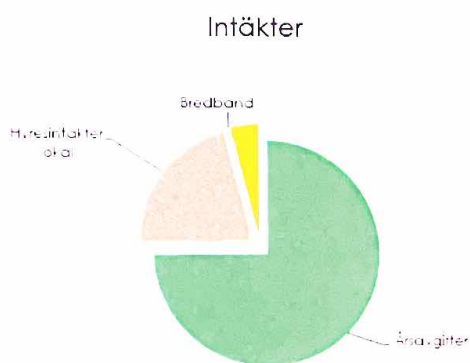
23 bostadsrätter

36 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 134	1 126	1 108	1 088
Resultat efter finansiella poster, tkr	-91	-115	-249	-221
Soliditet ¹ , %	66	66	66	68
Balansomslutning, tkr	24 536	24 801	24 915	24 728
Årsavgift bostäder kr/kvm	569	569	569	569

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 138 000 kronor.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 983 597	718 951		-3 220 859	-115 370
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-115 370	115 370
Årets resultat					-91 271
Belopp vid årets utgång	18 983 597	718 951	0	-3 336 229	-91 271

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 336 229
Årets resultat	-91 271
Totalt	-3 427 500

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	0
Balanseras i ny räkning	-3 427 500
Totalt	-3 427 500

ens
B
D.O
L
Th.
A

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	1 133 836	1 125 871
Övriga rörelseintäkter		306	1 028
Summa Rörelseintäkter		1 134 142	1 126 899
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-773 588	-807 515
Övriga externa kostnader	3	-67 569	-84 794
Personalkostnader		-42 815	-49 386
Avskrivningar		-223 200	-223 200
Summa Rörelsekostnader		-1 107 172	-1 164 895
RÖRELSERESULTAT		26 970	-37 996
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-44	246
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 197	-77 620
Summa Finansiella poster		-118 241	-77 374
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-91 271	-115 370
RESULTAT FÖRE SKATT		-91 271	-115 370
ÅRETS RESULTAT		-91 271	-115 370

ew
B
D.O
h
T.
A

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	23 737 368	23 953 632
Inventarier, verktyg och installationer	5	7 493	14 429
Summa materiella anläggningstillgångar		23 744 861	23 968 061
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 744 861	23 968 061
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 103	1 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	23 413	60 965
Summa kortfristiga fordringar		24 516	62 056
Kassa och bank			
Kassa och bank		766 517	771 366
Summa kassa och bank		766 517	771 366
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		791 033	833 422
SUMMA TILLGÅNGAR		24 535 894	24 801 483

ES
AS
DO
ch
K.
H

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
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		-3 336 229	-3 220 859
Årets resultat		-91 271	-115 370
Summa fritt eget kapital		-3 427 500	-3 336 229
SUMMA EGET KAPITAL		16 275 048	16 366 319
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	7 965 375	8 103 375
Leverantörsskulder		114 432	131 724
Skatteskulder		5 241	7 352
Övriga skulder		69 500	69 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	106 298	123 213
Summa kortfristiga skulder		8 260 846	8 435 164
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 535 894	24 801 483

ens
AS
OO
h
F
A

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:






Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	100	1
Trapphus och fasadrenovering	50	2
Fönstermålning och takmålning	10	10
Fasadrenovering	5	20
Portar och lås	10	10
Ståldörrar	20	5
Målning	10	10
Fjärrvärme	25	4
Målning/renovering fönster	10	10
Tak värmekablar	20	5
Inventarier och maskiner	5	20

Not 1. Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter bostäder	848 616	848 616
Hysesintäkter lokaler	226 448	220 219
Fastighetsskatt	13 232	11 496
Bredband	45 540	45 540
Totalt nettoomsättning	1 133 836	1 125 871

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AS", "DO", and "H".

Not 2. Driftkostnader	2022	2021
Fastighetsel	87 026	53 716
Uppvärmning	238 687	248 242
Vatten och avlopp	13 469	60 065
Sophämtning	42 199	37 602
Grundavtal hiss	4 406	2 730
Fastighetskötsel extra	2 236	2 234
Fastighetsstäd	30 386	29 809
Bredband	45 540	45 540
TV	6 715	6 538
Försäkring	39 498	39 514
Försäkringsskador	47 600	7 257
Försäkringsersättningar/återbäring	-3 518	-3 739
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	62 727	57 707
Förbrukningsinventarier	1 690	1 490
Reparation och underhåll	90 180	0
Reparation och underhåll fönster	0	173 750
Reparation och underhåll portar och lås	28 617	2 313
Reparation och underhåll trapphus	0	16 030
Reparation och underhåll hiss	0	3 382
Reparation och underhåll el	0	7 144
Reparation och underhåll uppvärmning	0	7 864
Reparation och underhåll gård/trädgård	28 106	799
Reparation- och underhållsmaterial	8 024	7 528
Totalt driftkostnader	773 588	807 515

Not 3. Övriga externa kostnader	2022	2021
Medlems- och föreningsavgifter	5 162	5 034
Arvode ekonomisk förvaltning	42 912	41 700
Extra ekonomisk förvaltning	0	5 237
Revisionsarvode	12 663	8 094
Bankkostnader	4 623	4 239
Inkassokostnader	0	508
Övriga administrativa kostnader	1 528	512
Föreningsomkostnader	356	3 546
Övriga kostnader	325	15 924
Totalt övriga externa kostnader	67 569	84 794

Not 4. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
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	- 2 872 885	- 2 656 621
Årets avskrivningar	- 216 264	- 216 264
Utgående avskrivningar	-3 089 149	-2 872 885
Utgående redovisat värde	23 737 368	23 953 632
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	23 693 000	21 554 000
Taxeringsvärde mark	47 486 000	42 461 000
	71 179 000	64 015 000

Not 5. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	146 049	146 049
Utgående anskaffningsvärden	146 049	146 049
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 131 620	- 124 684
Årets avskrivningar	- 6 936	- 6 936
Utgående avskrivningar	-138 556	-131 620
Utgående redovisat värde	7 493	14 429

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	3 292	42 790
FRUBO AB	3 949	3 576
Telenor Sverige AB	12 619	11 385
Tele2	1 850	1 678
Hissen AB	1 703	1 536
Summa	23 413	60 965

ans

AS
20

11 (13)

h
A

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
SEB 30499778	2023-08-28	3,42 %	5 626 000	5 684 000
SEB 36574046	2023-09-28	3,46 %	403 125	440 625
SEB 39053039	3 månader	2,10 %	1 056 250	1 088 750
SEB 39652323	2023-03-28	3,13 %	400 000	400 000
SEB 44901420	2023-11-28	3,34 %	480 000	490 000
Summa skulder till kreditinstitut			7 965 375	8 103 375
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 965 375	-8 103 375
			0	0

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

Årligen amorterar föreningen 138 000 kr.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga uppl kostn	0	15 252
Uppl utgiftsräntor	6 009	6 376
Upplupna avg./hyror	100 289	101 585
Summa	106 298	123 213

ans
bs
oo
d
7
#A

Not 9. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	8 036 000	8 036 000
Summa:	8 036 000	8 036 000

Underskrifter

Stockholm den 24 / 4 2023


Johan Rydberg Kärnekull


Ove Sundberg


Jesper Sträng


Eva Sparre

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-27



Grant Thornton Sweden AB
Maria Johansson
Huvudansvarig auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Linköping, 27 april 2023

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor