



Välkommen till årsredovisningen för Brf Isbrytaren 181

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tid.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-27 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
Isbrytaren 32	2007	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1985

Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 1 510 kvm och 1 lokal om 70 kvm. Byggnadernas totalyta är 1580 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gunilla Anne-Charlotte Ekberg	Ordförande
Gustav Af Ugglas	Styrelseledamot
Jasmina Jovanovic Holm	Styrelseledamot
Michael Kjellberg	Styrelseledamot
Monica Öresjö	Styrelseledamot
Marie Hälldahl	Suppleant

Valberedning

Wiladimir Kotovich
Oscar Danielsson
Oscar Trapp

Firmateckning

Firma tecknas av två i styrelsen

Revisorer

Denice Nyström Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Målning yttre fönster och dörrkarmar
Relining av rörplatta under affärslokalen
Renovering av affärslokal
- 2014** ● Renovering av tak - I samband med vindsbyggnation
nybyggnation av tvättstuga - I samband med vindsbyggnation
Ny hiss - I samband med vindsbyggnation
Målning trapphus - I samband med vindsbyggnation
- 2011** ● Renovering av fasad

Planerade underhåll

- 2024** ● Tätning grund mot gård
Renovering trädäck på gård

Avtal med leverantörer

Skötsel av hiss	Trygga Hiss
Städ och teknisk förvaltning	Hac Tenus
Jourttjänst för el och vatten skador	Securitas

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen hade 12 möten (möte 160/161 i gemensamt protokoll samt ett årsmöte.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omsättning av ett av föreningens lån på 3 355 590 kr skedde i maj från en ränta på 1,03 % till 4,27% fram till maj 2026. På grund av ökade räntekostnader och ökade priser på el och vatten planerades höjning av medlemsavgifterna med 10% och start 1/1 2024 vilket kommunicerades till medlemmarna under Q4.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 4,00%.

Förändringar i avtal

Ny hyresgäst i affärslokalen från den 1 september 2023, Anastasia Parkhomenko, frisör och skönhetssalong.

Övriga uppgifter

En Brandplan för fastigheten skrevs baserat på de krav som myndigheterna ställer på fastighetsägare. Planen ligger på sbc portalen och uppdateras årligen. I planen ingår ex kontroll av brandsläckare och utrymningsvägar, information till medlemmar etc.

Fastigheten drabbades i juli av ett hisshaveri till följd av strömavbrott i samband med ett åskväder. Brandluckan på taket öppnades och inkommande vatten förstörde transformatorn och hissens dataenhet men kostnaderna täcktes av Brandkontoret. I den upprättade brandplanen för fastigheten ingår nu årlig kontroll av brandluckan. Påbörjad kontroll av tätning kring rörstammar i badrum för att säkerställa att alla lägenheter är täta brandceller.

Inför byte av hyresgäst i affärslokalen genomfördes en relining av rören i bottenplattan. Den nya hyresgästen bekostade renovering av lokalen med styrelsen godkännande av ritningar samt hantverkare.

Målning och renovering av yttre fönsterbågar genomförd. Möjlighet erbjöds till målning av inre fönsterbågar på bekostnad av medlemmarna själva. Slutbesiktning genomförd och godkänd. Garantibesiktning om fem år noterad i underhållsplanen.

Städdagar hölls den 14 maj och den 22 oktober.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 234 150	1 203 754	1 194 154	1 130 250
Resultat efter fin. poster	-725 900	8 304	1 103	131 730
Soliditet, %	78	78	78	78
Yttre fond	1 141 970	987 281	822 105	636 405
Taxeringsvärde	70 365 000	70 365 000	61 900 000	61 900 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	688	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	77,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 084	6 089	6 114	6 370
Skuldsättning per kvm	5 814	5 819	5 843	6 079
Sparande per kvm	153	203	191	251
Elkostnad per kvm totalyta, kr	51	48	26	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	130	121	132	126
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	49	33	30
Energikostnad per kvm	218	218	191	172
Genomsnittlig skuldränta, %	2,28	1,39	-	-
Räntekänslighet	8,84	-	-	-

Soliditet % definieras som: justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som: (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som: (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet definieras som: total låneskuld / (årsavgift bostäder + årsavgift bostadsrättslokaler)

Upplysning vid förlust

Styrelsen kommer att föreslå att det negative resultatet ianspråkats i resultatdispositionen. Vidare kommer diskussion om ev ytterligare höjning av medlemsavgiften tas under kvartal 2 för beroende på utvecklingen av el- och ränteläget.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	33 078 473	-	-	33 078 473
Upplåtelseavgifter	2 974 514	-	-	2 974 514
Fond, yttre underhåll	987 281	-56 406	211 095	1 141 970
Balanserat resultat	-2 619 622	64 710	-211 095	-2 766 007
Årets resultat	8 304	-8 304	-725 900	-725 900
Eget kapital	34 428 950	0	-725 900	33 703 050

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 554 912
Årets resultat	-725 900
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-211 095
Totalt	-3 491 907

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	711 535
Balanseras i ny räkning	-2 780 372

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 234 150	1 203 754
Övriga rörelseintäkter	3	112 297	1 950
Summa rörelseintäkter		1 346 447	1 205 704
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 424 588	-667 624
Övriga externa kostnader	9	-119 666	-95 181
Personalkostnader	10	-61 674	-55 882
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-255 336	-255 336
Summa rörelsekostnader		-1 861 264	-1 074 023
RÖRELSERESULTAT		-514 817	131 681
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 645	4 387
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-223 728	-127 764
Summa finansiella poster		-211 083	-123 377
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-725 900	8 304
ÅRETS RESULTAT		-725 900	8 304

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	41 928 393	42 157 737
Maskiner och inventarier	13	172 104	198 096
Summa materiella anläggningstillgångar		42 100 497	42 355 833
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 100 497	42 355 833
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		417	3 255
Övriga fordringar	14	112 142	343 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	31 446	29 445
Summa kortfristiga fordringar		144 005	376 514
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 026 687	1 280 035
Summa kassa och bank		1 026 687	1 280 035
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 170 692	1 656 549
SUMMA TILLGÅNGAR		43 271 190	44 012 382

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 052 987	36 052 987
Fond för yttre underhåll		1 141 970	987 281
Summa bundet eget kapital		37 194 957	37 040 268
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 766 007	-2 619 622
Årets resultat		-725 900	8 304
Summa fritt eget kapital		-3 491 907	-2 611 318
SUMMA EGET KAPITAL		33 703 050	34 428 950
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 898 620	5 830 620
Summa långfristiga skulder		5 898 620	5 830 620
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 287 590	3 363 590
Leverantörsskulder		29 334	37 773
Skatteskulder		117 000	111 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	235 596	240 349
Summa kortfristiga skulder		3 669 520	3 752 812
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 271 190	44 012 382

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-514 817	131 681
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	255 336	255 336
	-259 481	387 017
Erhållen ränta	12 645	4 387
Erlagd ränta	-218 602	-124 295
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-465 438	267 109
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 977	-1 135
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-12 418	-3 285
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-482 833	262 690
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 355 590	0
Amortering av lån	-3 363 590	-38 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-8 000	-38 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-490 833	224 690
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 517 521	1 292 831
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 026 687	1 517 521

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Isbrytaren 181 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	5 - 20 %
Byggnad	0,83 - 4 %
Fastighetsförbättringar	0,83 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 038 612	998 820
Hysesintäkter lokaler	158 000	185 000
Deb. fastighetsskatt	16 471	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-3 750	0
Pantsättningsavgift	3 150	1 932
Överlåtelseavgift	3 276	0
Andrahandsuthyrning	18 396	17 981
Öres- och kronutjämning	-5	21
Summa	1 234 150	1 203 754

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	5 930	1 950
Försäkringsersättning	106 367	0
Summa	112 297	1 950

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	37 125	34 586
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	438
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	24 130
Hissbesiktning	1 563	1 494
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	3 750
Brandskydd	15 406	0
Gårdkostnader	4 526	2 166
Gemensamma utrymmen	0	1 500
Sopphantering	0	1 056
Serviceavtal	16 998	14 142
Förbrukningsmaterial	5 522	460
Summa	81 140	83 722

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslokaler	8 029	0
Tvättstuga	17 943	2 263
Dörrar och lås/porttele	8 597	2 285
Övriga gemensamma utrymmen	0	3 569
VVS	0	7 313
Ventilation	7 563	7 825
Hissar	107 668	31 366
Summa	149 800	54 621

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	145 791	50 968
Ventilation	3 913	0
Fönster	561 831	0
Mark/gård/utemiljö	0	5 438
Summa	711 535	56 406

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	81 029	76 495
Uppvärmning	205 348	190 755
Vatten	58 042	77 329
Sophämtning/renhållning	22 140	18 504
Summa	366 559	363 083

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	26 875	25 583
Kabel-TV	29 304	26 584
Fastighetsskatt	59 375	57 625
Summa	115 554	109 792

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 067	513
Juridiska åtgärder	0	147
Inkassokostnader	0	509
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	120
Revisionsarvoden extern revisor	26 738	21 019
Fritids och trivselkostnader	768	0
Föreningskostnader	1 623	450
Förvaltningsarvode enl avtal	48 354	46 992
Överlåtelsekostnad	3 675	0
Pantsättningskostnad	4 728	0
Korttidsinventarier	0	5 648
Administration	4 118	5 556
Konsultkostnader	22 716	4 546
Bostadsrätterna Sverige	4 880	9 680
Summa	119 666	95 181

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 500	48 300
Arbetsgivaravgifter	9 174	7 582
Summa	61 674	55 882

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	209 252	127 743
Dröjsmålsränta	14 476	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	20
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	223 728	127 764

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	44 703 265	44 703 265
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	44 703 265	44 703 265
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 545 528	-2 316 183
Årets avskrivning	-229 344	-229 345
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 774 872	-2 545 528
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	41 928 393	42 157 737
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 997 546</i>	<i>17 997 546</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 374 000	24 374 000
Taxeringsvärde mark	45 991 000	45 991 000
Summa	70 365 000	70 365 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	397 024	397 024
Utgående anskaffningsvärde	397 024	397 024
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-198 928	-172 936
Avskrivningar	-25 992	-25 992
Utgående avskrivning	-224 920	-198 928
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	172 104	198 096

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	112 142	106 328
Klientmedel	0	237 486
Summa	112 142	343 814

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	23 749	22 125
Förutbet kabel-TV	7 697	7 320
Summa	31 446	29 445

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-05-22	1,10 %	3 287 590	3 295 590
Nordea	2025-05-21	3,10 %	2 543 030	2 543 030
Nordea	2026-05-20	4,27 %	3 355 590	3 355 590
Summa			9 186 210	9 194 210
Varav kortfristig del			3 287 590	3 363 590

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 146 210 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

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	7 470	17 707
Uppl kostnad Värme	29 604	28 270
Uppl kostn räntor	20 022	14 896
Uppl kostn vatten	0	10 492
Uppl kostnad Sophämtning	0	4 053
Uppl kostnad arvoden	51 600	49 100
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 213	15 427
Förutbet hyror/avgifter	110 687	100 404
Summa	235 596	240 349

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	16 264 000	Inga

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den påbörjade uppdateringen av underhållsplanen kommer att slutföras Q1 för att sträcka sig över 50 år.

Underskrifter

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

Stockholm

Gunilla Anne-Charlotte Ekberg
Ordförande

Gustav Af Ugglas
Styrelseledamot

Jasmina Jovanovic Holm
Styrelseledamot

Michael Kjellberg
Styrelseledamot

Monica Öresjö
Styrelseledamot

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

Radek AB
Denice Nyström
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Isbrytaren 181

Org.nr 769613-2781

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Isbrytaren 181 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror

på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Isbrytaren 181 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna datum enligt elektronisk underskrift

Denice Nyström
auktoriserad revisor