

Årsredovisning 2025

Brf Isfabriken

769627-0771



Välkommen till årsredovisningen för Brf Isfabriken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Partille.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-24 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hultet 1:1	2014	Partille

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gallagher Proinova AB, försäkringsgivare är If Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 45 bostadsrätter om totalt 3 267 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 267 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per-Olof Johansson	Ordförande
Frida Björklund	Styrelseledamot
Johanna Lindberg	Styrelseledamot
Martin Eliasson	Styrelseledamot
Per Johan Nilsson	Styrelseledamot

Valberedning

Lars Odén

Lars Friberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i föreningen.

Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2025** ● OVK - Obligatorisk Ventilationskontroll
Tvätt och målning av carportar
Djuprengöring av golv i trapphus
Besiktning och tömning av oljeavskiljare
Slamsugning av dagvattenbrunn
Byte av kompressor till bergvärmepump

Planerade underhåll

- 2026** ● Besiktning av taksäkerhet

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Teknisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omläggning av lån per december 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 6%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 62 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 728 513	2 538 815	2 307 328	2 224 375
Resultat efter fin. poster	-1 135 228	-790 061	-587 434	-396 678
Soliditet (%)	82	82	82	82
Yttre fond	2 380 465	1 698 176	1 306 136	945 796
Taxeringsvärde	83 600 000	83 800 000	83 800 000	83 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	812	773	704	673
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,1	95,6	99,6	96,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 254	7 316	7 377	7 530
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 254	7 316	7 377	7 530
Sparande / kvm totalyta, kr	162	163	94	164
Elkostnad / kvm totalyta, kr	87	80	74	71
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	23	34	30	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	111	115	104	109
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,85	2,36	1,71	1,65
Räntekänslighet (%)	8,93	9,46	10,49	11,19

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för vatten (totalt 113 025 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Brf Isfabriken har gått över till redovisningsregelverket K3, vilket kommer att vara obligatoriskt för samtliga bostadsrättsföreningar efter 31 december 2025. K3 innebär att föreningen övergått från linjär avskrivning till komponentavskrivning av byggnaden.

Komponentavskrivning innebär att byggnaden skrivs av fortare och avskrivningarna påverkar resultatet negativt.

Avskrivningarna påverkar resultatet men är inte kassaflödespåverkande, Brf Isfabriken har en god likviditet. Föreningen följer en uppdaterad underhållsplan och gör regelbundna översyner av avgifterna för att säkerställa långsiktig ekonomisk hållbarhet. Genom att höja avgiften med 6 % säkerställer styrelsen likviditeten för ökad inflation, underhållskostnader och räntor.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	105 850 800	-	-	105 850 800
Upplåtelseavgifter	10 249 200	-	-	10 249 200
Fond, yttre underhåll	1 698 176	-	682 289	2 380 465
Balanserat resultat	-5 509 443	-790 061	-682 289	-6 981 793
Årets resultat	-790 061	790 061	-1 135 228	-1 135 228
Eget kapital	111 498 671	0	-1 135 228	110 363 443

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 981 793
Årets resultat	-1 135 228
Totalt	-8 117 021

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	124 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-85 719
Balanseras i ny räkning	-8 155 302
	-8 117 021

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 728 513	2 538 815
Övriga rörelseintäkter	3	91 294	102 166
Summa rörelseintäkter		2 819 807	2 640 981
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 442 415	-1 734 731
Övriga externa kostnader	9	-151 752	-140 859
Personalkostnader	10	-109 536	-103 235
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 577 268	-895 776
Summa rörelsekostnader		-3 280 970	-2 874 601
RÖRELSERESULTAT		-461 163	-233 619
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 436	10 977
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-679 502	-567 418
Summa finansiella poster		-674 065	-556 441
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 135 228	-790 061
ÅRETS RESULTAT		-1 135 228	-790 061

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	133 514 925	135 072 729
Maskiner och inventarier	13	17 847	37 311
Summa materiella anläggningstillgångar		133 532 772	135 110 040
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		133 532 772	135 110 040
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 882	3 538
Övriga fordringar	14	478 929	248 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	161 052	129 962
Summa kortfristiga fordringar		651 863	382 062
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	329 869	329 869
Summa kassa och bank		329 869	329 869
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		981 732	711 931
SUMMA TILLGÅNGAR		134 514 503	135 821 971

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 100 000	116 100 000
Fond för yttre underhåll		2 380 465	1 698 176
Summa bundet eget kapital		118 480 465	117 798 176
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 981 793	-5 509 443
Årets resultat		-1 135 228	-790 061
Summa ansamlad förlust		-8 117 021	-6 299 504
SUMMA EGET KAPITAL		110 363 443	111 498 671
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	23 500 000	15 150 000
Summa långfristiga skulder		23 500 000	15 150 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	200 000	8 750 000
Leverantörsskulder		109 234	99 868
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	341 826	323 431
Summa kortfristiga skulder		651 060	9 173 299
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		134 514 503	135 821 971

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-461 163	-233 619
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 577 268	895 776
	1 116 105	662 157
Erhållen ränta	72	10 977
Erlagd ränta	-691 114	-555 253
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	425 064	117 880
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-55 382	-42 021
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	39 373	-177 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten	409 054	-101 698
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	209 054	-301 698
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	577 407	879 106
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	786 462	577 407

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Isfabriken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	4,60 %
Fasader	3,07 %
Balkonger	3,07 %
Fönster	1,84 %
Stamledningar VA	2,30 %
Stamledningar Värme	1,32 %
Styr & övervakning	6,14 %
Ventilation	4,60 %
El	2,30 %
Hissar	3,68 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 516 815	2 385 552
Vatten	135 769	144 746
El	25 576	0
Övriga intäkter	50 353	8 517
Summa	2 728 513	2 538 815

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	3	7
Erhållna statliga bidrag	58 088	0
Övriga intäkter	25 715	960
Övriga rörelseintäkter	7 488	101 199
Summa	91 294	102 166

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	35 380	33 752
Städning	140 372	87 858
Besiktning och service	110 368	95 739
Trädgårdsarbete	20 131	6 194
Övrigt	41 231	41 580
Snöskottning	5 088	42 084
Summa	352 569	307 206

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	0	758
Soprum/miljöanläggning	24 712	0
Dörrar och lås/porttele	3 574	0
Övriga gemensamma utrymmen	6 875	0
VA	11 369	0
Värme	66 000	4 105
Ventilation	51 362	12 995
El	3 537	12 699
Hissar	88 140	275 072
Fasader	0	1 844
Gård/markytor	26 523	6 865
Garage och p-platser	13 465	0
Summa	295 557	314 338

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fasader	0	386 250
Garage och p-platser	85 719	39 461
Summa	85 719	425 711

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	285 101	262 597
Vatten	76 385	112 389
Sophämtning	61 925	44 395
Summa	423 411	419 381

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	60 877	57 387
Bredband/Kabeltv	170 114	161 956
Arvode teknisk förvaltning	54 167	48 752
Summa	285 158	268 095

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	69 012	60 952
Förbrukningsmaterial	838	185
Revisionsarvoden	19 750	21 125
Ekonomisk förvaltning	62 152	58 597
Summa	151 752	140 859

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	89 073	84 348
Sociala avgifter	20 463	18 887
Summa	109 536	103 235

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	678 595	567 418
Övriga räntekostnader	907	0
Summa	679 502	567 418

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	143 400 000	143 400 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	143 400 000	143 400 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 327 272	-7 450 960
Årets avskrivning	-1 557 804	-876 312
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 885 076	-8 327 272
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	133 514 925	135 072 729
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>38 200 000</i>	<i>38 200 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	69 000 000	66 000 000
Taxeringsvärde mark	14 600 000	17 800 000
Summa	83 600 000	83 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	278 919	278 919
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	278 919	278 919
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-241 608	-222 144
Årets avskrivning	-19 464	-19 464
Utgående ackumulerad avskrivning	-261 072	-241 608
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 847	37 311

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 068	1 024
Skattefordringar	21 268	0
Nabo Klientmedelskonto	456 564	246 741
Borgo	28	798
Summa	478 929	248 562

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 672	71 940
Fastighetsskötsel	9 194	8 845
Försäkringspremier	20 653	19 581
Vatten	0	10 793
Bredband	42 885	0
Förvaltning	20 284	18 803
Inkomsträntor	5 364	0
Summa	161 052	129 962

NOT 16, KASSA OCH BANK

	2025-12-31	2024-12-31
SBAB	329 869	329 869
Summa	329 869	329 869

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2028-11-24	2,82 %	8 350 000	8 550 000
Nordea Hypotek	2027-11-17	1,27 %	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek	2029-12-01	2,79 %	7 350 000	7 350 000
Summa			23 700 000	23 900 000
Varav kortfristig del			200 000	8 750 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 700 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Städning	5 219	0
El	32 011	33 663
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 000	18 000
Utgiftsräntor	47 337	58 949
Förutbetalda avgifter/hyror	238 259	212 819
Summa	341 826	323 431

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	27 400 000	27 400 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

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

Partille

Per-Olof Johansson
Ordförande

Frida Björklund
Styrelseledamot

Johanna Lindberg
Styrelseledamot

Martin Eliasson
Styrelseledamot

Per Johan Nilsson
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.05.2026 09:16

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 28.04.2026 12:25

DOCUMENT ID:

BJ5VoWRTZe

ENVELOPE ID:

HJYViZ0pbl-BJ5VoWRTZe

DOCUMENT NAME:

Brf Isfabriken, 769627-0771 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

18 pages

SHA-512:

332caf96cc6bf8649f7751a5e50296d26c337d337e7f295
91b0337adc36f89f2434d1de52b88dd5f16d190ca67bed
bd78a653df531b28502016bf67084f35e21

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHANNA VIKTORIA LINDBERG johannavlinberg@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 13:07 28.04.2026 13:06	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.69.166
2. PER-OLOF JOHANSSON poppo_gbg@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 19:09 28.04.2026 18:56	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.95.75
3. FRIDA BJÖRKLUND Frida.bjorklund@live.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 13:31 29.04.2026 13:30	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.92.28
4. Per Johan Nilsson nilsson89@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 10:40 30.04.2026 10:39	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.91.188
5. MARTIN ELIASSON meliasson72@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 15:15 30.04.2026 15:11	eID Low	Swedish BankID IP: 170.102.114.18
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@azets.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 09:16 03.05.2026 09:14	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.24

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Isfabriken, org.nr 769627-0771.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Isfabriken för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisorssed 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 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 eventuella 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 Brf Isfabriken för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

Revisorns 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 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 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 räkenskaperna. 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 överträdelse 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 bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2024 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2025 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Andrea Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.05.2026 09:15

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 28.04.2026 12:25

DOCUMENT ID:

r1qNsWC6Zg

ENVELOPE ID:

rkF4sWCTZx-r1qNsWC6Zg

DOCUMENT NAME:

RB BRF Isfabriken 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

793d3576ce996ef2ed41a9efe32c05eea7f117a257305bd
5c2206bda7fe51673d3df8035d9f0e1f34696e4182180c1
efa9c4251a193d41d8fd1bd1466148f73d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	03.05.2026 09:15	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@azets.com	Authenticated	03.05.2026 09:14	Low	IP: 208.56.29.24

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed