

Årsredovisning
för
Brf Industriverket

769629-5943

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Industriverket får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen är ägare till fastigheten Isbrytaren 52 på Kungsholmen i Stockholms kommun. Marken innehas med äganderätt.

Lokaler

I fastigheten finns två hyreslokaler och 11 bostadsrättslokaler.

Bostadsrättslokalerna ägs alla av Stockholmsstad-Fastighetskontoret och det bedrivs förskoleverksamhet. Bostadsrättslokalerna är klassade som specialenhet och fria från fastighetsskatt. Förskolan tillträdde 2018-01-01.

Hyreslokal 1 tillträdde 2020-02-01 och avtalet löper fram till 2025-12-31

Hyreslokal 2 tillträdde 2019-11-01 och avtalet löper fram till 2025-07-31.

Bostäder och lokaler och gemensamma utrymmen

Antal	Typ	Total yta
147	Lägenheter	12621
2	Lokaler	297
11	BR lokaler	830

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning ViRedo AB

Teknisk förvaltning Wahlings installationsservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med att kostnadseffektivisera föreningens åtaganden genom översyn av avtal, nödvändiga förbättringsåtgärder.

Inför 2023 gjordes en justering av medlemsavgifterna på +5% och ett budgeterat positivt resultat på ca 850 tkr.

Utfallet hamnade i linje med budgeten med några avvikelser för ökade kostnader avseende hiss, el/värme exempelvis men motverkades av ej budgeterat bidrag för el stöd och ränteintäkter.

Vår syn på budget 2024 är att vårt resultat exklusive avskrivningar bör visa svagt positivt resultat.

Medlemsinformation

Antal medlemmar 2023-01-01 247 st (inkl bostadsrättslokaler 248 st)

Antal medlemmar 2023-12-31 241 st (inkl bostadsrättslokaler 242 st)

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	11 798	11 493	11 263	11 138
Resultat efter finansiella poster	-13 132	-11 832	-21 288	-10 628
Balansomslutning	1 245 811	1 263 687	1 294 002	1 319 471
Soliditet (%)	84,6	84,4	83,3	83,2
Årsavgift/ kvm bostadsrättsyta	692	667	667	667
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 326	13 639	13 660	14 057
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 036	-	-	-
Sparande per kvm (kr/kvm)	62	-	-	-
Räntekänslighet (%)	21	-	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	180	-	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	72	-	-	-

Upplysning vid förlust

Förlusten beror på att föreningen har höga avskrivningskostnader som belastar resultatet då vi är en nybildad förening. Notera att avskrivningar ej påverkar vår likviditet. Utöver detta har en underhållsplan upprättats i början av 2024 och avsättning kommer ske genom amortering på föreningens lån samt eget sparande. Våra framtida planerade åtaganden som tas upp i underhållsplanen kommer att finansieras med en kombination av nya lån och egna upparbetade likvida medel samt justering av medlemsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 131 190 000	1 050 000	-53 910 647	-11 831 827	1 066 497 526
Disposition av föregående års resultat:		350 000	-12 181 827	11 831 827	0
Årets resultat				-13 131 609	-13 131 609
Belopp vid årets utgång	1 131 190 000	1 400 000	-66 092 474	-13 131 609	1 053 365 917

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-66 092 474
årets förlust	-13 131 609
	-79 224 083

behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	850 000
i ny räkning överföres	-80 074 083
	-79 224 083

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	11 798 357	11 492 787
Övriga intäkter	2	303 540	9 489 059
		12 101 897	20 981 846
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-6 160 363	-7 116 917
Avsättning för framtida åtgärder		0	-9 460 000
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-13 947 873	-13 947 873
		-20 108 236	-30 524 790
Rörelseresultat		-8 006 339	-9 542 944
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		95 707	82
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 220 977	-2 288 965
		-5 125 270	-2 288 883
Resultat efter finansiella poster		-13 131 609	-11 831 827
Resultat före skatt		-13 131 609	-11 831 827
Årets resultat		-13 131 609	-11 831 827

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	1 236 104 736	1 250 026 501
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	71 794	97 902
		1 236 176 530	1 250 124 403

Summa anläggningstillgångar

1 236 176 530

1 250 124 403

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		272 962	2 081 910
Kundfordringar		115 791	107 341
Övriga fordringar		25 810	28 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		220 063	222 186
		634 626	2 439 974

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

8 999 382

11 122 161

9 634 008

13 562 135

SUMMA TILLGÅNGAR

1 245 810 538

1 263 686 538

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 131 190 000	1 131 190 000
Fond för yttre underhåll		1 400 000	1 050 000
		1 132 590 000	1 132 240 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-66 092 474	-53 910 647
Årets resultat		-13 131 609	-11 831 827
		-79 224 083	-65 742 474
Summa eget kapital		1 053 365 917	1 066 497 526
Avsättningar			
Avsättning för framtida åtgärder	6	9 460 000	9 460 000
Summa avsättningar		9 460 000	9 460 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	58 000 000	120 593 323
Summa långfristiga skulder		58 000 000	120 593 323
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	121 241 508	62 872 895
Förskott från kunder		9 432	0
Leverantörsskulder		1 867 085	517 164
Aktuella skatteskulder		224 720	230 000
Övriga skulder		77 172	82 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1 564 704	3 432 668
Summa kortfristiga skulder		124 984 621	67 135 689
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 245 810 538	1 263 686 538

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-13 131 609	-11 831 827
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		13 947 873	13 947 873
Betald skatt		-25 241	-19 703
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		791 023	2 096 343
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av avgifts- och hyresfordringar		1 800 498	806 919
Förändring av kortfristiga fordringar		30 092	1 035 352
Förändring av leverantörsskulder		1 349 921	-343 634
Förändring av kortfristiga skulder		-1 869 603	-8 823 229
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 101 931	-5 228 249
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-4 224 710	-279 574
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 224 710	-279 574
Årets kassaflöde		-2 122 779	-5 507 823
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		11 122 161	16 629 984
Likvida medel vid årets slut		8 999 382	11 122 161

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Från 2020 klassificeras lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen. Lånet är dock av långfristig karaktär. Se vidare not 7 med detaljerad uppställning av föreningens lån.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Underhållsplan har i början på 2024 upprättats och avsättning till yttre underhållsfond sker i enlighet med den planen.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme inkl grund	100 år
Fasad	75 år
Tak	40 år
Stomkomplettering	25 år
Fasadkomplettering ytskikt	10 år
Installationer	25 år
Hyresgästanpassning	50 år
Övrigt	100 år
El-laddstolpar	5 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	8 708 526	8 341 223
Årsavgifter lokaler	592 868	624 072
Hyror lokaler	908 643	898 706
Hyror garage och parkeringsplatser	943 710	902 006
Driftskostnader och fastighetsskatt lokaler	273 297	268 290
Övriga intäkter	31 687	52 899
Vidarefakturerering Brf Cigarrfabriken	339 625	405 591
Försäkringsersättning och stöd	303 540	28 490
Ersättning OP	0	9 460 569
	12 101 896	20 981 846

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv och bredband samt IP-telefoni.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
El för belysning	987 802	1 273 828
Värme	1 013 612	1 024 937
Vatten och avlopp	469 214	375 778
Avfall och städning	778 745	687 180
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	112 360	112 360
Fastighetsförsäkringspremier	151 756	140 871
Reparation och underhåll av fastighet	623 303	709 052
Fastighetsskötsel och förvaltning fast avtal	209 573	246 113
Tv och bredband	190 891	176 656
Styrelsearvoden och soc avgifter	253 903	255 467
Övriga fastighetskostnader	217 423	1 076 463
Ersättningar till revisor	34 098	76 334
Snöröjning och sandning	44 134	29 309
Hiss	276 020	77 681
Servitutkostnad	2 500	2 500
Driftskostnader VF Brf Cigarrfabriken	351 410	405 590
Redovisningstjänster	211 233	208 927
Arbete bostadsrätter ev vf/ försäkringsärenden	130 106	37 839
Färdigställande fastigheten.	101 280	200 032
	6 159 363	7 116 917

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 319 635 300	1 319 635 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 319 635 300	1 319 635 300
Ingående avskrivningar	-69 608 799	-55 687 034
Årets avskrivningar	-13 921 765	-13 921 765
Utgående ackumulerade avskrivningar	-83 530 564	-69 608 799
Utgående redovisat värde	1 236 104 736	1 250 026 501

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	130 538	130 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 538	130 538
Ingående avskrivningar	-32 636	-6 528
Årets avskrivningar	-26 108	-26 108
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 744	-32 636
Utgående redovisat värde	71 794	97 902

Not 6 Övriga avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Avsättningar för framtida åtgärder.	9 460 000	9 460 000
	9 460 000	9 460 000

Som framgår av förvaltningsberättelsen förlikade föreningen föregående år med Oscar Properties avseende ansvar för entreprenaden. Som en del i denna förlikning övertog föreningen ansvar för befintliga noterade fel vid förlikningstillfället och styrelsen har därav i bokslutet gjort en avsättning för framtida åtgärder om totalt 9,46 mkr omfattande uppskattade dräneringsarbeten innergård ca 5-7 mkr respektive dräneringsarbeten svarvargatan i garage samt närliggande rum ca 1.5-2.5 mkr

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 121 241 508 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
SBAB, ränta 4,82%, villkorändringsdag 2024-02-14	-58 620 754	-62 733 109
SBAB, ränta 3,56% villkorändringsdag 2024-11-12	-62 620 754	-62 733 109
SEB, ränta 1,13 % villkorsändras 2027-01-28	-58 000 000	-58 000 000
	-179 241 508	-183 466 218

Not 8 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda intäkter	-1 023 335	-2 757 821
Övriga upplupna kostnader	-500 033	-674 847
	-1 523 368	-3 432 668

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	190 000 000	190 000 000
	190 000 000	190 000 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har gjort en noggrannare undersökning av fuktproblem på vår innergård, garage och andra gemensamma utrymmen för att säkerställa eventuella behov av dränering likt den vår grannförening genomfört senaste åren. Svaren var positiva och vi ser i dagsläget ej behov av kostsamma omfattande renoveringar likt grannföreningens.

Ett av våra tre lån förföll i februari 2024 och bands på 2 år till räntan 3,82%. Styrelsen har som ambition att minska risker genom spridning av förfallotider och längden på lånen.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Henrik Hillström
Ordförande

Trond Hammer

Andreas Wannerwall

Fredrik Weglert

Jacob Erixon

Lucas Henrique Barbosa

Katja Hilscher

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

Daniel Boström
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.