

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Industriverket**  
769629-5943

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Industriverket får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Fastigheter

Brf Industriverket är ägare till fastigheten Isbrytaren 52, Stockholms kommun. Gemensamhetsanläggning finns tillsammans med fastigheten Isbrytaren 53. Isbrytaren 53 har sin UC i Isbrytaren 52 och blir fakturerad löpande för värmekostnader.

### 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 kommer att tillträdas 2020-02-01 och avtalet löper fram till 2022-12-31

Hyreslokal 2 tillträdde 2019-11-01 och avtalet löper fram till 2022-07-31.

Dessutom finns det ett avtal för basstation som gäller från 2015-08-01 till 2027-11-30

### Bostäder och lokaler och gemensamma utrymmen

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

### Förvaltning

Ekonomiskförvaltning ViRedo AB

Tekniskförvaltning Wahlings installationservice AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen är ägare till fastigheten Isbrytaren 52 i Stockholms Kommun. Fastighet Isbrytaren 52 kommer gemensamhetsanläggningar med Bostadsrättsföreningen Cigarrfabriken som äger fastigheten Isbrytaren 53 där skötsel och driftskostnader kommer att fördelas mellan fastigheterna.

Under året har två av våra kommersiella lokaler färdigställts samt förhandlingar skett med hyresgäster som har flyttat in, en under november 2019 och en i februari 2020.

Styrelsens arbete har till stor del handlat om att se till att entreprenaden färdigställt sina åtaganden samt kunnat uppvisa besiktningssprotokoll samt övrig dokumentation. Detta har skett genom besiktningar så som efter och särskilda besiktningar. Även två årsbesiktning har genomförts under perioden.

Föreningen har under året lagt om 1/3 av sina fastighetslån hos SBAB med kortare löptid. Villkoren på dessa framgår i not 5. Föreningens resultat är bättre än den ekonomiska planen och inga avgiftshöjningar är planerade.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar 2019-01-01 246 st

Antal medlemmar 2019-12-31 242 st

Antal överlåtelser under året 21 st

## Föreningens ekonomi

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	10 818	10 849	4 989
Resultat efter finansiella poster	-10 969	-10 110	397
Balansomslutning	1 333 494	1 372 019	1 371 618
Soliditet (%)	83,2	81,7	77,3
Årsavgift/ kvm bostadsrättsyta	661	661	0
Lån/ kvm bostadsrättsyta	15 004	15 030	0

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 131 190 000	381 606	-10 565 599	1 121 006 007
Disposition av föregående års resultat:		-10 565 599	10 565 599	0
Årets resultat			-11 997 081	-11 997 081
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 131 190 000</b>	<b>-10 183 993</b>	<b>-11 997 081</b>	<b>1 109 008 926</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 183 993
årets förlust	-11 997 081
	<b>-22 181 074</b>

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	350 000
i ny räkning överföres	-22 531 074
	<b>-22 181 074</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	10 817 741 10 817 741	10 849 213 10 849 213
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-6 027 831	-4 499 697
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-13 921 737 -19 949 568	-13 921 767 -18 421 464
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-9 131 827</b>	<b>-7 572 251</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 865 254 -2 865 254	-2 993 348 -2 993 348
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-11 997 081</b>	<b>-10 565 599</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-11 997 081</b>	<b>-10 565 599</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-11 997 081</b>	<b>-10 565 599</b>

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

1 291 791 796

1 305 713 533

**1 291 791 796**

**1 305 713 533**

**Summa anläggningstillgångar**

**1 291 791 796**

**1 305 713 533**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar

2 420 400

2 144 192

Övriga fordringar

18 088 164

10 107 724

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

61 669

0

**20 570 233**

**12 251 916**

##### *Kassa och bank*

21 131 639

54 053 403

**Summa omsättningstillgångar**

**41 701 872**

**66 305 319**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**1 333 493 668**

**1 372 018 852**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 131 190 000	1 131 190 000
		<b>1 131 190 000</b>	<b>1 131 190 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-10 183 993	381 606
Årets resultat		-11 997 081	-10 565 599
		<b>-22 181 074</b>	<b>-10 183 993</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 109 008 926</b>	<b>1 121 006 007</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	5	189 016 981	189 373 743
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>189 016 981</b>	<b>189 373 743</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	5	347 000	320 844
Leverantörsskulder		1 623 297	2 397 743
Aktuella skatteskulder		385 640	1 378 693
Övriga skulder		30 040 908	54 523 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	3 070 916	3 017 956
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>35 467 761</b>	<b>61 639 102</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 333 493 668</b>	<b>1 372 018 852</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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.

#### Anläggningstillgångar

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	25 år
Installationer	25 år
Hysesgästanpassning	50 år
Övrigt	100 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

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	8 333 665	8 318 557
Årsavgifter lokaler	624 072	601 870
Hyror lokaler	545 840	1 079 745
Hyror garage och parkeringsplatser	823 000	575 143
Driftskostnader och fastighetsskatt lokaler	115 302	45 750
Övriga intäkter	35 291	2 197
VF Brf Cigarrfabriken fjärrvärme	340 570	225 951
	<b>10 817 740</b>	<b>10 849 213</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
El för belysning	805 745	501 027
Värme	1 005 946	1 359 972
Vatten och avlopp	245 904	241 346
Avfall och städning	359 519	573 224
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	283 420	85 690
Fastighetsförsäkringspremier	61 669	118 294
Reparation och underhåll av fastighet	397 598	136 731
Fastighetsskötsel och förvaltning fast avtal	895 498	334 210
Larm och bevakning	12 380	5 682
Tv och bredband	284 344	335 093
Styrelsearvoden och soc avgifter	176 102	90 000
Övriga fastighetskostnader	825 528	337 861
Ersättningar till revisor	39 206	17 668
Snöröjning och sandning	31 614	0
Hiss	38 290	8 799
Servitutkostnad	2 500	2 500
Fastighetsskötsel löpande	21 783	1 898
Driftskostnader VF Brf Cigarrfabriken	340 570	225 951
Redovisningstjänster	200 215	123 750
	<b>6 027 831</b>	<b>4 499 696</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 319 635 300	890 422 248
Inköp		429 213 052
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 319 635 300</b>	<b>1 319 635 300</b>
Ingående avskrivningar	-13 921 767	0
Årets avskrivningar	-13 921 737	-13 921 767
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 843 504</b>	<b>-13 921 767</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 291 791 796</b>	<b>1 305 713 533</b>

#### Not 5 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
SBAB, 3 år, bundet till 2020-12-09, ränta 1,46%	-63 121 327	-63 231 529
SBAB, 5 år, bundet till 2022-12-09, ränta 1,95%	-63 121 327	-63 231 529
SBAB, 3-mån, aktuell ränta 1,1%	-63 121 327	-63 231 529
	<b>-189 363 981</b>	<b>-189 694 587</b>

SBAB, 3 månaders har bundits på tre år vid förlängning i början av 2020 och löper med fast ränta om 0,55%.

#### Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda intäkter	-2 607 180	-2 560 097
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-463 735	-457 859
	<b>-3 070 915</b>	<b>-3 017 956</b>

#### Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen fortsätter sitt arbete att följa upp slutförandet av entreprenaden och tillse att projektägarens åtaganden uppfylls mot föreningen.

#### Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	190 000 000	190 000 000
	<b>190 000 000</b>	<b>190 000 000</b>

Stockholm 2020-

Martin Ternheim  
Ordförande

Fredrik Bonnander

Trond Hammer

Henrik Juhlin

Adam Kastelic

Safaat Kavak

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-

Daniel Boström  
Auktoriserad revisor