

Årsredovisning för  
**BRF Industriverket**  
769629-5943

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Industriverket, 769629-5943 får härmed avge årsredovisning för 2018.

### Allmänt om verksamheten

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.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i kr 2016-12-31
Nettoomsättning	10 849 213	4 988 803	-
Resultat e finansiella poster	-10 475 599	396 608	-15 002
Balansomslutning	1 372 018 852	1 371 618 237	1 094 230 187
Soliditet	82%	77%	4%
Resultat exklusive avskrivningar	3 446 168	396 608	-15 002

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början på 2018 tillträdde de sista boendemedlemmarna sina lägenheter och i juni tillträdde förskolan sina lokaler.

Under året har förhandlingar skett med potentiella hyresgäster till de två lokalerna som ska upplåtas med hyresrätt. Ett avtal slutits på den lilla lokalen och färdigställande samt inflyttning planeras till 1 augusti 2019. Det finns en garanti utställd från projektägaren gällande från 1 mars 2018 och två år framåt vilken garanterar att hyresintäkterna uppgår till en nivå som medför att det finns tillräckliga medel för att täcka sin del av föreningens kostnader under den perioden.

Styrelsens arbete har till stor del handlat om att se till att entreprenaden färdigställt sina åtaganden samt kunnat uppvisa besiktningsprotokoll samt övrig dokumentation. Detta har skett genom besiktningar så som efter och särskilda besiktningar. Föreningen har under året lagt sina permanenta fastighetslån hos SBAB med olika löptider. Villkoren på dessa framgår i not.

### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början var 245 st och antal medlemmar vid årets slut var 246 st. Under 2018 har 15 st överlåtelser skett samt 2 st del av bostad som arv/gåva till sambo.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

### Eget kapital

	Medlems- insatser	Avsättning yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 060 324 000	-	-15 002	396 608
Inbetalda insatser	70 866 000			
Omföring av fg år resultat			396 608	-396 608
Årets resultat				-10 565 599
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 131 190 000</b>	<b>-</b>	<b>381 606</b>	<b>-10 565 599</b>

## Förslag till disposition av föreningens förlust

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust, kronor -10 183 993, disponeras enligt följande:

<i>Resultatdisposition</i>	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	381 606
Årets förlust	-10 565 599
<b>Summa</b>	<b>-10 183 993</b>
Avsättes till yttre reparationsfond	-
Balanseras i ny räkning	-10 183 993
<b>Summa</b>	<b>-10 183 993</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Nettoomsättning	2	10 849 213	4 988 803
		<u>10 849 213</u>	<u>4 988 803</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Övriga externa kostnader	3	-4 499 697	-2 521 735
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-13 921 767	-
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-7 572 251</u>	<u>2 467 068</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 993 348	-2 070 460
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-10 565 599</u>	<u>396 608</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-10 565 599</u>	<u>396 608</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-10 565 599</u>	<u>396 608</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	1 305 713 533	890 422 248
Pågående nyanläggningar		-	429 212 752
		<u>1 305 713 533</u>	<u>1 319 635 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>1 305 713 533</u>	<u>1 319 635 000</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 144 192	1 281 506
Övriga fordringar		<u>10 107 724</u>	<u>12 379 124</u>
		12 251 916	13 660 630
<b>Kassa och bank</b>		<u>54 053 403</u>	<u>38 322 607</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>66 305 319</u>	<u>51 983 237</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>1 372 018 852</u>	<u>1 371 618 237</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinstser		1 131 190 000	1 060 324 000
		<u>1 131 190 000</u>	<u>1 060 324 000</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		381 606	-15 002
Årets resultat		-10 565 599	396 608
		<u>-10 183 993</u>	<u>381 606</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 121 006 007</u>	<u>1 060 705 606</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	189 373 743	190 331 601
		<u>189 373 743</u>	<u>190 331 601</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	5	320 844	-
Leverantörsskulder		2 397 743	380 214
Skatteskulder		1 378 693	1 348 000
Övriga kortfristiga skulder		54 523 866	117 184 255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	3 017 956	1 668 561
		<u>61 639 102</u>	<u>120 581 030</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>1 372 018 852</u>	<u>1 371 618 237</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Utgifter för nedmontering, bortforsling eller återställande av plats räknas inte in i anskaffningsvärdet för en materiell anläggningstillgång. I stället redovisas en avsättning successivt över tillgångens nyttjandeperiod.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	10-100
Hyresgästanpassning	Kontraktperioden

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme ink grund 100 år
- Fasad 50-75 år
- Tak 20-40 år
- Stomkomplettering 25 år
- Fasad/stomkomplettering ytskikt 10 år
- Installationer 25 år
- Hyresgästanpassning, byggnad - Kontraktperioden

**Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag**

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

**Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

**Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad****Nettoomsättning per rörelsegren**

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder och förskola	8 624 368	4 330 969
Hysesintäkter lokaler och garage	410 543	-
Övriga intäkter	228 163	-
Garantiintäkter	1 586 139	657 834
<b>Summa</b>	<b>10 849 213</b>	<b>4 988 803</b>

**Not 3 Övriga rörelsekostnader**

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ei	501 027	208 450
Värme	1 359 972	848 847
Vatten	241 346	214 603
Ventilation		104 226
Avfall och städning	571 024	229 584
Fastighetsskatt	85 690	-
Fastighetsförsäkring	118 294	50 141
Fastighetsförvaltning/reparation/underhåll	505 380	521 129
Larm	5 682	-
Bredband	335 093	106 455
	3 723 508	2 283 435
Redovisning	123 750	107 171
Styrelsearvoden	90 000	-
Revisionsarvoden	17 668	29 600
Drift Brf Cigarrfabriken, vidarefakturerat	225 951	
Övriga kostnader	318 820	101 529
<b>Summa</b>	<b>776 189</b>	<b>238 300</b>
<b>Summa</b>	<b>4 499 697</b>	<b>2 521 735</b>



**Not 4 Byggnader och mark**

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	890 422 248	890 422 248
-Omklassificering från pågående nyanläggningar	429 213 052	
Vid årets slut	1 319 635 300	890 422 248
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-13 921 767	-
Vid årets slut	-13 921 767	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 305 713 533</b>	<b>890 422 248</b>

**Not 5 Långfristiga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen</i>		
Lånenr 28901429, räntesats 1,46%, villkorsädras 2020-12-09	63 124 581	
Lånenr 28901682, räntesats 1,95%, villkorsädras 2022-12-09	63 124 581	
Lånenr 28901739, räntesats 0,91%, rörligt 3 mån	63 124 581	
Skulder som förfaller till betalning inom fem år		190 331 601
	<b>189 373 743</b>	<b>190 331 601</b>
Kortfristig del av långfristig skuld	320 844	

**Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda avgifter bostäder	2 560 097	1 583 898
Övriga poster	457 859	84 664
	<b>3 017 956</b>	<b>1 668 562</b>

**Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	190 000 000	190 000 000
Pantsatta bankkonton		9 564 071
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>190 000 000</b>	<b>199 564 071</b>

**Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

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

## Underskrifter

Stockholm 2019-05-30



Carl Martin Ternheim  
Styrelseledamot



Erik Bertil Björnbom  
Styrelseledamot




Carl Fredrik Bonander  
Styrelseledamot



Amir Ardalan Rahimi Hosseini  
Styrelseledamot



Trond Erling Hammer  
Styrelseledamot



Marie Nilsson Peterzén  
Styrelseledamot



Suppleant i ledamots ställe

Vår revisionsberättelse har lämnats den *3 juni 2019*



Daniel Boström  
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Industriverket

Org.nr. 769629-5943

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Industriverket för år 2018.

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 2018 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 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 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 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 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, förfalskning, 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 Bostadsrättsföreningen Industriverket för år 2018 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 "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 3 juni 2019

Nexia Revision Stockholm



Daniel Boström

Auktoriserad revisor