

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Industriverket**

769629-5943

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Industriverket får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

### 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 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. Basstation som gäller från 2015-08-01 till 2023-02-28

### 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 installationservice AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen är ägare till fastigheten Isbrytaren 52 på Kungsholmen i Stockholms kommun.

Styrelsen har under året arbetat med att kostnadseffektivisera föreningens åtaganden bland annat genom installation av ett reningssystem, sk Bauermaskin.

En mångårig tvist med Oscar Properties kopplat till ansvaret för entreprenaden blev avslutat genom en förlikning. Förlikningen friskriver inte Oscar Properties för eventuellt framtida fel som ej var kända vid tillfället för förlikningen.

Föreningen har under året förnyat 2/3 av sina fastighetslån med SEB resp SBAB. Villkoren framgår i not 7.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar 2021-01-01 246 st (inkl bostadsrättslokaler 247 st)

Antal medlemmar 2021-12-31 247 st (inkl bostadsrättslokaler 248 st)

Antal överlåtelser under året 19 st

## Föreningens ekonomi

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	11 493	11 263	11 138	10 818
Resultat efter finansiella poster	-11 831	-20 412	-10 267	-10 969
Balansomslutning	1 263 579	1 294 002	1 319 471	1 332 833
Soliditet (%)	84,4	83,3	83,2	83,2
Årsavgift/ kvm bostadsrättsyta	661	661	661	661
Lån/ kvm bostadsrättsyta	13 639	13 660	14 057	14 078

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 131 190 000	700 000	-33 148 051	-20 412 596	<b>1 078 329 353</b>
Disposition av föregående års resultat:		350 000	-20 762 596	20 412 596	<b>0</b>
Årets resultat				-11 831 827	<b>-11 831 827</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 131 190 000</b>	<b>1 050 000</b>	<b>-53 910 647</b>	<b>-11 831 827</b>	<b>1 066 497 526</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-53 910 647
årets förlust	-11 831 827
	<b>-65 742 474</b>
behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	350 000
i ny räkning överföres	-66 092 474
	<b>-65 742 474</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	11 492 787	11 263 050
Övriga intäkter		9 489 059	217
		<b>20 981 846</b>	<b>11 263 267</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-7 116 917	-15 919 746
Avsättning för framtida åtgärder		-9 460 000	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-13 947 873	-13 928 292
		<b>-30 524 790</b>	<b>-29 848 038</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-9 542 944</b>	<b>-18 584 771</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		82	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 288 965	-1 827 825
		<b>-2 288 883</b>	<b>-1 827 825</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-11 831 827</b>	<b>-20 412 596</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-11 831 827</b>	<b>-20 412 596</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-11 831 827</b>	<b>-20 412 596</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	1 250 026 501	1 263 948 266
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	97 902	124 010
		<b>1 250 124 403</b>	<b>1 264 072 276</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**1 250 124 403**      **1 264 072 276**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar		2 081 910	2 143 175
Kundfordringar		107 341	852 995
Övriga fordringar		28 537	10 118 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		222 186	185 649
		<b>2 439 974</b>	<b>13 299 881</b>

##### *Kassa och bank*

		11 122 161	16 629 984
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 562 135</b>	<b>29 929 865</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**1 263 686 538**      **1 294 002 141**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		1 131 190 000	1 131 190 000
Fond för yttre underhåll		1 050 000	700 000
		<b>1 132 240 000</b>	<b>1 131 890 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		-53 910 647	-33 148 051
Årets resultat		-11 831 827	-20 412 596
		<b>-65 742 474</b>	<b>-53 560 647</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 066 497 526</b>	<b>1 078 329 353</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning för framtida åtgärder	6	9 460 000	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>9 460 000</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	120 593 323	120 752 896
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>120 593 323</b>	<b>120 752 896</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	62 872 895	62 992 896
Leverantörsskulder		517 164	860 798
Aktuella skatteskulder		230 000	235 280
Övriga skulder		82 962	27 443 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	3 432 668	3 387 743
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>67 135 689</b>	<b>94 919 892</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 263 686 538</b>	<b>1 294 002 141</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

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.

Fram tills en underhållsplan har upprättats sker avsättning till yttre underhållsfond i enlighet med antaganden i den ekonomiska planen.

#### 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	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 (äka 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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	8 341 223	8 340 253
Årsavgifter lokaler	624 072	624 072
Hyror lokaler	898 706	861 342
Hyror garage och parkeringsplatser	902 006	835 790
Driftskostnader och fastighetsskatt lokaler	268 290	261 929
Övriga intäkter	52 899	26 060
Vidarefakturering Brf Cigarrfabriken	405 590	313 604
	<b>11 492 786</b>	<b>11 263 050</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
El för belysning	1 273 828	898 795
Värme	1 024 937	1 098 149
Vatten och avlopp	375 778	498 370
Avfall och städning	687 180	594 493
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	112 360	117 640
Fastighetsförsäkringspremier	140 871	134 277
Reparation och underhåll av fastighet	709 052	764 314
Fastighetsskötsel och förvaltning fast avtal	246 113	256 382
Tv och bredband	176 656	176 505
Styrelsearvoden och soc avgifter	255 467	249 698
Övriga fastighetskostnader	1 076 464	662 672
Ersättningar till revisor	76 334	52 528
Snöröjning och sandning	29 309	68 539
Hiss	77 681	59 209
Servitutkostnad	2 500	0
Driftskostnader VF Brf Cigarrfabriken	405 590	244 007
Redovisningstjänster	208 927	203 040
Arbete bostadsrätter ev vf/ försäkringsärenden	37 839	7 330
Färdigställande fastigheten.	200 032	9 790 071
Serviceavtal	0	43 728
	<b>7 116 918</b>	<b>15 919 747</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 319 635 300	1 319 635 300
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 319 635 300</b>	<b>1 319 635 300</b>
Ingående avskrivningar	-55 687 034	-41 765 269
Årets avskrivningar	-13 921 765	-13 921 765
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-69 608 799</b>	<b>-55 687 034</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 250 026 501</b>	<b>1 263 948 266</b>

#### Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	130 538	0
Inköp	0	130 538
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>130 538</b>	<b>130 538</b>
Ingående avskrivningar	-6 527	0
Årets avskrivningar	-26 108	-6 527
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 635</b>	<b>-6 527</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>97 903</b>	<b>124 011</b>

#### Not 6 Övriga avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Avsättningar för framtida åtgärder.	-9 460 000	0
	<b>-9 460 000</b>	<b>0</b>

Som framgår av förvaltningsberättelsen förlikade föreningen under året 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 62 872 895kr

	2022-12-31	2021-12-31
SBAB, ränta 0,55%, villkorändringsdag 2023-02-14	-62 733 109	-62 872 896
SBAB, ränta 3,56% villkorändringsdag 2024-11-12	-62 733 109	-62 872 896
SEB, ränta 1,13 % villkorsändras 2027-01-28	-58 000 000	-58 000 000
	<b>-183 466 218</b>	<b>-183 745 792</b>

**Not 8 Övriga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda intäkter	-2 757 821	-2 818 271
Övriga upplupna kostnader	-674 848	-569 473
	<b>-3 432 669</b>	<b>-3 387 744</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	190 000 000	190 000 000
	<b>190 000 000</b>	<b>190 000 000</b>

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Styrelsen beslutade om +5% avgiftshöjning fr o m april 2023.

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Henrik Hillström  
Ordförande

Trond Hammer

Andreas Wannerwall

Jacob Erixon

Fredrik Weglert

Katja Hilscher

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

Daniel Boström  
Auktoriserad revisor

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

ÅR-22 Brf Industriverket.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Daniel Boström

**ÄRENDEREFERENS**

1591119

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

ÅR-22 Brf Industriverket.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Daniel Boström

**ÄRENDEREFERENS**

1591119

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>