

Årsredovisning
för
Brf Industriverket

769629-5943

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Industriverket får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 2025-01-14

ny hyresgäst i lokal 2 från 2025-01-15 och avtalet löper fram till 2028-01-14

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 arbetat med att kostnadseffektivisera föreningens åtaganden såsom serviceavtal för föreningens hissar. Antal laddplatser i föreningens garage har fördubblats så att 2 av 3 plan numera har laddplatser.

Under 2024 har nödvändigt dräneringsarbete på innergården genomförts. omfattningen har varit väsentligt mindre än styrelsen förutspått och medel från tidigare avsättning har nyttjats.

Föreningen har under året förnyat 1 av sina 3 fastighetslån med SEB resp SBAB. I samband med förnyelsen amorterades 3 mkr. Villkoren framgår i not 8. För att förbättra våra avtal och lån har vi bytt bank till SEB.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antal medlemmar 2024-01-01 249 st (inkl bostadsrättslokaler 250 st)

Antal medlemmar 2024-12-31 246 st (inkl bostadsrättslokaler 247 st)

Antal överlåtelse under året 22 st

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	12 047	11 798	11 493	11 263
Resultat efter finansiella poster	-13 277	-13 132	-11 832	-21 288
Balansomslutning	1 220 681	1 245 811	1 263 687	1 294 002
Soliditet (%)	85	85	84	83
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	700	692	667	667
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 075	13 326	13 639	13 660
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 791	13 036	-	-
Sparande per kvm (kr/kvm)	63	62	-	-
Räntekänslighet (%)	19	19	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	194	180	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77	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	1 400 000	-66 092 474	-13 131 609	1 053 365 917
Disposition av föregående års resultat:		850 000	-13 981 609	13 131 609	0
Årets resultat				-13 277 257	-13 277 257
Belopp vid årets utgång	1 131 190 000	2 250 000	-80 074 083	-13 277 257	1 040 088 660

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-80 074 083
årets förlust	-13 277 257
	-93 351 340

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	850 000
i ny räkning överföres	-94 201 340
	-93 351 340

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	12 077 650	11 798 357
Övriga intäkter	2	157 231	303 540
		12 234 881	12 101 897
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-6 706 501	-6 160 363
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-13 947 873	-13 947 873
		-20 654 374	-20 108 236
Rörelseresultat		-8 419 493	-8 006 339
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		239 634	95 707
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 097 398	-5 220 977
		-4 857 764	-5 125 270
Resultat efter finansiella poster		-13 277 257	-13 131 609
Resultat före skatt		-13 277 257	-13 131 609
Årets resultat		-13 277 257	-13 131 609

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	1 222 182 971	1 236 104 736
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	45 686	71 794
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	324 970	0
		1 222 553 627	1 236 176 530

Summa anläggningstillgångar

1 222 553 627

1 236 176 530

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		423 485	272 962
Kundfordringar		104 213	115 791
Aktuella skattefordringar		118 148	25 810
Övriga fordringar		80 379	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		108 426	220 063
		834 651	634 626

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		4 292 341	8 999 382
		5 126 992	9 634 008

SUMMA TILLGÅNGAR

1 227 680 619

1 245 810 538

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 131 190 000

1 131 190 000

Fond för yttre underhåll

2 250 000

1 400 000

1 133 440 000

1 132 590 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-80 074 083

-66 092 474

Årets resultat

-13 277 257

-13 131 609

-93 351 340

-79 224 083

Summa eget kapital

1 040 088 660

1 053 365 917

Avsättningar

Avsättning för framtida åtgärder

7

9 207 661

9 460 000

Summa avsättningar

9 207 661

9 460 000

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

175 676 000

179 241 508

Summa långfristiga skulder

175 676 000

179 241 508

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

202 000

0

Förskott från kunder

0

9 432

Leverantörsskulder

494 265

1 867 085

Övriga skulder

358 268

301 892

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

1 653 765

1 564 704

Summa kortfristiga skulder

2 708 298

3 743 113

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 227 680 619

1 245 810 538

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-13 277 257

-13 131 609

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

13 947 873

13 947 873

Betald skatt

-92 338

-25 241

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

578 278

791 023

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av avgifts- och hyresfordringar

-138 945

1 800 498

Förändring av kortfristiga fordringar

31 258

30 092

Förändring av leverantörsskulder

-1 372 820

1 349 921

Förändring av kortfristiga skulder

-116 334

-1 869 603

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 018 563

2 101 931

Investeringsverksamheten

Investeringar i maskiner och inventarier

-324 970

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-324 970

0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-3 363 508

-4 224 710

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-3 363 508

-4 224 710

Årets kassaflöde

-4 707 041

-2 122 779

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

8 999 382

11 122 161

Likvida medel vid årets slut

4 292 341

8 999 382

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 8 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
Hyresgästpassning	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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	8 758 382	8 708 526
Årsavgifter lokaler	655 276	592 868
Hyror lokaler	974 169	908 643
Hyror garage och parkeringsplatser	988 027	943 710
Driftskostnader och fastighetsskatt lokaler	273 297	273 297
Övriga intäkter	67 356	31 687
Vidarefakturerings Brf Cigarrfabriken	361 143	339 625
Försäkringsersättning och stöd	157 231	303 540
	12 234 881	12 101 896

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

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
El för belysning	911 381	987 802
Värme	1 206 882	1 013 612
Vatten och avlopp	554 903	469 214
Avfall och städning	810 726	778 745
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	112 360	112 360
Fastighetsförsäkringspremier	168 119	151 756
Reparation och underhåll av fastighet	1 071 112	623 303
Fastighetsskötsel och förvaltning fast avtal	251 546	209 573
Tv och bredband	201 940	190 891
Styrelsearvoden och soc avgifter	275 982	253 903
Övriga fastighetskostnader	34 415	217 423
Ersättningar till revisor	34 263	34 098
Snöröjning och sandning	63 234	44 134
Hiss	402 045	276 020
Servitutkostnad	2 500	2 500
Driftskostnader VF Brf Cigarrfabriken	361 143	351 410
Redovisningstjänster	215 462	211 233
Arbete bostadsrätter ev vf/ försäkringsärenden	6 113	130 106
Färdigställande fastigheten.	16 625	101 280
Serviceavtal	5 750	0
	6 706 501	6 159 363

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 319 635 300	1 319 635 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 319 635 300	1 319 635 300
Ingående avskrivningar	-83 530 564	-69 608 799
Årets avskrivningar	-13 921 765	-13 921 765
Utgående ackumulerade avskrivningar	-97 452 329	-83 530 564
Utgående redovisat värde	1 222 182 971	1 236 104 736

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	130 538	130 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 538	130 538
Ingående avskrivningar	-58 744	-32 636
Årets avskrivningar	-26 108	-26 108
Utgående ackumulerade avskrivningar	-84 852	-58 744
Utgående redovisat värde	45 686	71 794

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	324 970	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	324 970	0
Utgående redovisat värde	324 970	0

Not 7 Övriga avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Avsättningar för framtida åtgärder.	9 207 661	9 460 000
	9 207 661	9 460 000

Som en del i förlikningen med Oscar Properties övertog föreningen ansvar för befintliga noterade fel vid förlikningstillfället.

Styrelsen gjorde en avsättning för framtida åtgärder om totalt 9,46 mkr omfattande uppskattad dräneringsarbete innergård ca 5-7 mkr respektive dräneringsarbete svarvargatan i garage samtnärliggande rum ca 1.5-2.5 mkr. Under 2024 har dräneringsarbete genomförts och medel från avsättningen nyttjats. I dagsläget ser föreningen ej behovet av större, mer akuta insatser gällande dräneringsåtgärder.

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 202 000 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
SBAB, ränta 3,82%, villkorändringsdag 2026-01-19	-58 418 000	-58 620 754
SBAB, löst 2024	0	-62 620 754
SEB, ränta 1,13 % villkorsändras 2027-01-28	-58 000 000	-58 000 000
SEB, ränta 2,66 % villkorsändras 2027-11-28	-59 460 000	0
	-175 878 000	-179 241 508

Not 9 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	-1 035 304	-1 023 335
Övriga upplupna kostnader	-618 461	-500 033
	-1 653 765	-1 523 368

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	190 000 000	190 000 000
	190 000 000	190 000 000

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.