

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

769629-5943

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Industriverket får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

## 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 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 installationsservice AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Styrelsens arbete har till stor del handlat om att se till att entreprenaden färdigställs, samt fokuserat på att kostnadseffektivisera alla föreningens åtagande för att skapa en så god ekonomi som möjligt för våra medlemmar. En gårdsgrupp har etablerats tillsammans med vår grannförening Cigarrfabriken för att öka trivseln på våra gemensamma ytor.

Föreningen har under året flyttat 1/3 av sina fastighetslån till SEB och med detta reducerat sina finansieringskostnader. 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 2020-01-01 242 st (inkl bostadsrättslokaler 243 st)

Antal medlemmar 2020-12-31 243 st (inkl bostadsrättslokaler 244 st)

Antal överlåtelser under året 28 st

## Föreningens ekonomi

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	11 138	10 818	10 849
Resultat efter finansiella poster	-10 267	-10 969	-10 110
Balansomslutning	1 320 420	1 332 833	1 371 793
Soliditet (%)	83,2	83,2	81,7
Årsavgift/ kvm bostadsrättsyta	661	661	661
Lån/ kvm bostadsrättsyta	14 057	14 078	14 103

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Uppl åtelse- - avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 131 190 000	0	0	-10 183 993	-11 997 081	<b>1 109 008 926</b>
Disposition av föregående års resultat:			350 000	-12 347 081	11 997 081	<b>0</b>
Årets resultat					-10 266 976	<b>-10 266 976</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 131 190 000</b>	<b>0</b>	<b>350 000</b>	<b>-22 531 074</b>	<b>-10 266 976</b>	<b>1 098 741 950</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-22 531 074
årets förlust	-10 266 976
	<b>-32 798 050</b>

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	350 000
i ny räkning överföres	-33 148 050
	<b>-32 798 050</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	11 138 207	10 817 741
Övriga intäkter		209 457	0
		<b>11 347 664</b>	<b>10 817 741</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-5 203 566	-6 027 831
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-13 921 765	-13 921 737
		<b>-19 125 331</b>	<b>-19 949 568</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-7 777 667</b>	<b>-9 131 827</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 489 310	-2 865 254
		<b>-2 489 310</b>	<b>-2 865 254</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-10 266 977</b>	<b>-11 997 081</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-10 266 977</b>	<b>-11 997 081</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-10 266 976</b>	<b>-11 997 081</b>

## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

1 277 870 031

1 291 791 796

**1 277 870 031**

**1 291 791 796**

#### **Summa anläggningstillgångar**

**1 277 870 031**

**1 291 791 796**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar

2 128 590

1 759 725

Kundfordringar

949 056

660 675

Övriga fordringar

10 236 156

18 088 164

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

166 225

61 669

**13 480 027**

**20 570 233**

##### *Kassa och bank*

29 069 907

21 131 639

#### **Summa omsättningstillgångar**

**42 549 934**

**41 701 872**

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**1 320 419 965**

**1 333 493 668**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		1 131 190 000	1 131 190 000
Fond för yttre underhåll		350 000	0
		<b>1 131 540 000</b>	<b>1 131 190 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-22 531 074	-10 183 993
Årets resultat		-10 266 976	-11 997 081
		<b>-32 798 050</b>	<b>-22 181 074</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 098 741 950</b>	<b>1 109 008 926</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	5	126 004 066	189 016 981
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>126 004 066</b>	<b>189 016 981</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	5	63 000 000	347 000
Leverantörsskulder		769 929	1 623 297
Aktuella skatteskulder		235 280	385 640
Övriga skulder		27 445 059	30 040 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	4 223 681	3 070 916
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>95 673 949</b>	<b>35 467 761</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 320 419 965</b>	<b>1 333 493 668</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 5 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	25 år
Installationer	25 år
Hyresgästanpassning	50 år
Övrigt	100 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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	8 341 220	8 333 665
Årsavgifter lokaler	624 072	624 072
Hyror lokaler	666 000	545 840
Hyror garage och parkeringsplatser	793 000	823 000
Driftskostnader och fastighetsskatt lokaler	251 922	115 302
Övriga intäkter	38 596	35 291
VF Brf Cigarrfabriken fjärrvärme	423 397	340 570
	<b>11 138 207</b>	<b>10 817 740</b>

44 065 kr för vidarefakturerings Brf Cigarrfabriken avser kostnader för markarbete och snöröjning 2018 och 2019.

## Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
El för belysning	435 237	805 745
Värme	1 151 606	1 005 946
Vatten och avlopp	256 766	245 904
Avfall och städning	362 511	359 519
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	117 640	283 420
Fastighetsförsäkringspremier	126 527	61 669
Reparation och underhåll av fastighet	745 290	390 785
Fastighetsskötsel och förvaltning fast avtal	369 944	895 498
Larm och bevakning	18 018	12 380
Tv och bredband	176 806	284 344
Styrelsearvoden och soc avgifter	154 399	176 102
Övriga fastighetskostnader	222 992	825 528
Ersättningar till revisor	31 026	39 206
Snöröjning och sandning	6 704	31 614
Hiss	67 512	38 290
Servitutkostnad	2 500	2 500
Fastighetsskötsel löpande	0	21 783
Driftskostnader VF Brf Cigarrfabriken	357 299	340 570
Redovisningstjänster	199 054	200 215
VF OP	196 295	0
Arbete bostadsrätter ev vf/ försäkringsärenden	205 441	6 813
	<b>5 203 567</b>	<b>6 027 831</b>

Fastighetsskötsel: under 2020 återbetalades 146 494,50 kr som avser en dubbelfakturering för Q4 2019.  
(2019 746 0003,50 kr, 2020 516 438,50 kr)

#### Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	-27 843 504	-13 921 767
Årets avskrivningar	-13 921 765	-13 921 737
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-41 765 269</b>	<b>-27 843 504</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 277 870 031</b>	<b>1 291 791 796</b>

#### Not 5 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 63 000 000kr

	2020-12-31	2019-12-31
SBAB, 3 år, bundet till 2023-02-14, ränta 0,55%	-63 002 033	-63 121 327
SBAB, 5 år, bundet till 2022-12-09, ränta 1,95%	-63 002 033	-63 121 327
SBAB, 3-mån, löst 2020-12-09	0	-63 121 327
SEB, 3-mån, bundet till 2021-12-28, ränta 0,35 %	-63 000 000	0
	<b>-189 004 066</b>	<b>-189 363 981</b>

#### Not 6 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda intäkter	-2 801 717	-2 607 180
Övriga upplupna kostnader	-1 421 965	-463 735
	<b>-4 223 682</b>	<b>-3 070 915</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.

Föreningen har per den 25 mars 2021 mottagit ett krav från Oscar maiN One AB på 37.717.806 kr kopplat till en påstådd skuld Brf Industriverket har till Oscar maiN One AB.

Föreningen har bestritt detta krav utifrån att Oscar maiN One AB har utställt garantier kopplat till entreprenaden, och Föreningen har haft betydande kostnader för att färdigställa entreprenaden kontraktsevenligt.

Styrelsen för en dialog med företrädare för Oscar Properties kring ansvarsfrågor för slutförande av entreprenaden, och har som målsättning att dessa frågor skall vara slutreglerade i loppet av 2021.

Styrelsen har beslutat göra en extra amortering av föreningens lån under 2021 på 5.000.000 kr

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckning	190 000 000	190 000 000
	<b>190 000 000</b>	<b>190 000 000</b>

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Martin Ternheim  
Ordförande

Trond Hammer

Adam Kastelic

Sefaat Kavak

Maria Häggbom

David Saadat

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 2020 Brf Industriverket slutlig.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Daniel Boström

**ÄRENDEREFERENS**

1099885

*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.

# Detta dokument har undertecknats digitalt

---

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

**FILNAMN**

ÅR 2020 Brf Industriverket slutlig.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Daniel Boström

**ÄRENDEREFERENS**

1099885

*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.