

Årsredovisning
för
Brf Industriverket

769629-5943

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Industriverket får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 2028-12-31.

Hyreslokal 2 tillträdde 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: Jakobsen Properties

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under 2025 aktivt arbetat med ekonomin. En viktig del är att säkerställa att våra lokaler är uthyrda för att säkerställa våra intäkter.

Under 2025 beslöts att konkurrensutsätta och därefter byta vår ut tekniska förvaltare. Vår nya förvaltare heter Jakobsen Properties. Vi ser löpande över och följer vår underhållsplan. Vår ekonomiska förvaltare Viredo hjälpte oss att se över momsavdrag då reglerna förändrats, vilket gett oss en engångsintäkt/återbetalning på 176 tkr.

Två av våra tre plan i garaget har laddplatser och vi har sett över avgifterna för att ligga i nivå med grannföreningar och allmän kostnadsutveckling. En gårdsgrupp startades under året där förslag ihop med Brf Cigarrfabriken förväntas.

Gällande lånen har styrelsen som mål att fördela lånen med olika löptid och därmed minska risken för stora upp- eller nedgångar av räntekostnaderna. Samtliga lån finns hos SEB med löptider. Det senaste lånet som förfaller 2026 har bundits på 3 år med 2,63% ränta och en mindre del löper på med 3 månaders löptid.

Resultatet för 2025 inkom bättre än budget där ovan momsintäkt påverkade positivt. Även reparation och underhåll har minskade kostnader jämfört med året innan.

Medlemsinformation

Antal medlemmar 2025-01-01 246 st (inkl bostadsrättslokaler 247 st)

Antal medlemmar 2025-12-31 244 st (inkl bostadsrättslokaler 245 st)

Antal överlåtelse under året 22 st

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	12 126	12 047	11 794	11 493
Resultat efter finansiella poster	-12 110	-13 277	-13 135	-11 832
Balansomslutning	1 215 098	1 227 681	1 245 811	1 263 687
Soliditet (%)	85	85	85	84
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	700	700	692	667
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 062	13 075	13 326	13 639
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 778	12 791	13 036	-
Sparande per kvm (kr/kvm)	131	63	62	-
Räntekänslighet (%)	19	19	19	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	205	194	180	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76	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	2 250 000	-80 074 083	-13 277 257	1 040 088 660
Fond för yttre underhåll		850 000	-14 127 257	13 277 257	0
Årets resultat				-12 110 282	-12 110 282
Belopp vid årets utgång	1 131 190 000	3 100 000	-94 201 340	-12 110 282	1 027 978 378

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-94 201 340
årets förlust	-12 110 282
	-106 311 622

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	850 000
i ny räkning överföres	-107 161 622
	-106 311 622

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	12 126 099	12 046 847
Övriga intäkter	2	271 031	188 034
		12 397 130	12 234 881
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-6 189 055	-6 706 501
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-13 947 873	-13 947 873
		-20 136 928	-20 654 374
Rörelseresultat		-7 739 798	-8 419 493
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		91 982	239 634
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 462 466	-5 097 398
		-4 370 484	-4 857 764
Resultat efter finansiella poster		-12 110 282	-13 277 257
Resultat före skatt		-12 110 282	-13 277 257
Årets resultat		-12 110 282	-13 277 257

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	1 208 261 176	1 222 182 971
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	19 578	45 686
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	324 970	324 970
		1 208 605 724	1 222 553 627

Summa anläggningstillgångar

1 208 605 724

1 222 553 627

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar	364 541	423 485
Kundfordringar	11 592	104 213
Aktuella skattefordringar	407 511	118 148
Övriga fordringar	12 558	80 379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	174 853	108 426
	971 055	834 651

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar	5 521 969	4 292 341
	6 493 024	5 126 992

SUMMA TILLGÅNGAR

1 215 098 748

1 227 680 619

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 131 190 000

1 131 190 000

Fond för yttre underhåll

3 100 000

2 250 000

1 134 290 000

1 133 440 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-94 201 340

-80 074 083

Årets resultat

-12 110 282

-13 277 257

-106 311 622

-93 351 340

Summa eget kapital

1 027 978 378

1 040 088 660

Avsättningar

Avsättning för framtida åtgärder

7

8 964 168

9 207 661

Summa avsättningar

8 964 168

9 207 661

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

117 460 000

175 738 214

Summa långfristiga skulder

117 460 000

175 738 214

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

58 240 698

139 786

Leverantörsskulder

421 591

494 265

Övriga skulder

420 538

358 268

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

1 613 375

1 653 765

Summa kortfristiga skulder

60 696 202

2 646 084

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 215 098 748

1 227 680 619

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-12 110 282

-13 277 257

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

13 947 873

13 947 873

Betald skatt

-271 523

-92 338

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

1 566 068

578 278

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av avgifts- och hyresfordringar

151 565

-138 945

Förändring av kortfristiga fordringar

-276 599

31 258

Förändring av leverantörsskulder

-72 674

-1 372 820

Förändring av kortfristiga skulder

38 570

-116 334

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 406 930

-1 018 563

Investeringsverksamheten

Investering i maskiner och inventarier

0

-324 970

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-324 970

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-177 302

-3 363 508

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-177 302

-3 363 508

Årets kassaflöde

1 229 628

-4 707 041

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

4 292 341

8 999 382

Likvida medel vid årets slut

5 521 969

4 292 341

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
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 (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, hyror & övriga intäkter

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	8 758 219	8 758 382
Årsavgifter lokaler	655 276	655 276
Hyror lokaler	952 035	974 169
Hyror garage och parkeringsplatser	1 090 713	988 027
Driftskostnader och fastighetsskatt lokaler	274 388	273 297
Övriga intäkter	51 119	67 356
Vidarefakturerings Brf Cigarrfabriken	362 415	361 143
Försäkringsersättning och stöd	76 707	157 231
Återbetalning omsättningsmoms	176 259	0
	12 397 131	12 234 881

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

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El för belysning	890 949	911 381
Värme	1 289 317	1 206 882
Vatten och avlopp	634 239	554 903
Avfall och städning	663 856	810 726
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	130 200	112 360
Fastighetsförsäkringspremier	150 314	168 119
Reparation och underhåll av fastighet	434 453	1 071 112
Fastighetsskötsel och förvaltning fast avtal	258 982	251 546
Tv och bredband	212 787	201 940
Styrelsearvoden och soc avgifter	301 218	275 982
Övriga fastighetskostnader	125 850	34 415
Ersättningar till revisor	34 835	34 263
Snöröjning och sandning	20 457	63 234
Hiss	167 969	402 045
Servitutkostnad	2 500	2 500
Driftskostnader VF Brf Cigarrfabriken	362 415	361 143
Redovisningstjänster	220 067	215 462
Arbete bostadsrätter ev vf/ försäkringsärenden	22 229	6 113
Färdigställande fastigheten.	840	16 625
Serviceavtal	0	5 750
Markskötsel innergård	188 141	0
Konsultkostnader	77 437	0
	6 189 055	6 706 501

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 319 635 300	1 319 635 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 319 635 300	1 319 635 300
Ingående avskrivningar	-97 452 329	-83 530 564
Årets avskrivningar	-13 921 765	-13 921 765
Utgående ackumulerade avskrivningar	-111 374 094	-97 452 329
Utgående redovisat värde	1 208 261 206	1 222 182 971

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	130 538	130 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 538	130 538
Ingående avskrivningar	-84 852	-58 744
Årets avskrivningar	-26 108	-26 108
Utgående ackumulerade avskrivningar	-110 960	-84 852
Utgående redovisat värde	19 578	45 686

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	327 970	324 970
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	327 970	324 970
Utgående redovisat värde	327 970	324 970

Not 7 Övriga avsättningar

	2025-12-31	2024-12-31
Avsättningar för framtida åtgärder.	8 964 168	9 207 661
	8 964 168	9 207 661

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 uppskattade dräneringsarbete innergråd ca 5-7 mkr respektive dräneringsarbete Svarvargatan i garage samt närliggande rum ca 1.5-2.5 mkr. Under 2024-2025 har mindre dräneringsarbete och andra åtgärder 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 58 240 698 kr.

	2025-12-31	2024-12-31
SBAB, ränta 3,82%, villkorändringsdag 2026-01-19	-58 240 698	-58 418 000
SEB, ränta 1,13 % villkorsändras 2027-01-28	-58 000 000	-58 000 000
SEB, ränta 2,66%, villkorändras 2027-11-28	-59 460 000	-59 460 000
	-175 700 698	-175 878 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda intäkter	-1 090 099	-1 035 304
Upplupna räntekostnader	-36 095	-36 095
Övriga upplupna kostnader	-487 181	-582 366
	-1 613 375	-1 653 765

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	190 000 000	190 000 000
	190 000 000	190 000 000

Årsredovisningen beslutades 2026-04-28

Den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Henrik Hillström
Ordförande

Trond Hammer

Andreas Wannerwall

Fredrik Weglert

Katja Hilscher

Susanne Nilsson

Patrik Kocon

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.

Underskrift 1

Namn: Andreas Wannerwall
Företag: Brf Industriverket
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-29 15:19:18 GMT+02:00
Transaktions-ID: 2353987161d44b9ab6bcc342a557ff45

Underskrift 2

Namn: Henrik Hillström
Företag: Brf Industriverket
Befattning: Ordförande
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-29 15:44:17 GMT+02:00
Transaktions-ID: 042671619ff046f6a6e075aa4de7a371

Underskrift 3

Namn: Trond Hammer
Företag: Brf Industriverket
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-29 16:05:00 GMT+02:00
Transaktions-ID: 57faf7e3cf5b44d28d4a0bc112e2fbdc

Underskrift 4

Namn: Patrik Kocon
Företag: Brf Industriverket
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-29 16:05:30 GMT+02:00
Transaktions-ID: b7ec02213c104186865bad841c5234b9

Underskrift 5

Namn: Susanne Nilsson
Företag: Brf Industriverket
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-29 16:16:10 GMT+02:00
Transaktions-ID: 14abf96105c148c887e5f8b105dc2137

Underskrift 6

Namn: Fredrik Weglert
Företag: Brf Industriverket
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-29 17:44:35 GMT+02:00
Transaktions-ID: 468a0e2c9bc44543a53f8fa6d5d68450

Underskrift 7

Namn: Katja Hilscher
Företag: Brf Industriverket
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-30 09:50:03 GMT+02:00
Transaktions-ID: d86df877931245399d7f3fc67870a44e

Underskrift 8

Namn: Daniel Boström
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-30 13:16:34 GMT+02:00
Transaktions-ID: c7d546e569494d0aa776f9a017797bbf