

# Årsredovisning

för

## Brf Biografen

769625-3686

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	11

Styrelsen för Brf Biografen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta lägenheter åt medlemmar för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ruddammen 29 på adressen Ruddammsbacken 28. Föreningen har 77 bostadsrätter.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm

#### Styrelsens sammansättning

Nareg Mardirossian - Ordförande

Hans Huselius - Ledamot

Leo Josefsson - Ledamot

Emma Jonzon - Ledamot

Sara Kozicic - Ledamot

Anton Löf - Ledamot

Stjepan Brala - Ledamot

Tania Khoury - Suppleant

Anders Erlandsson - Suppleant

Llyan Zou - Suppleant

#### Valberedning

Jan Albert, Anders Dahl och Henrik Åhnebrink

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

#### Revisor

Daniel Boström, BL revision

#### Sammanträden och styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

### Utförda underhåll

- OVK
- Stamspolning
- Nya uppmärkningar av förråden
- Ny upphandlad städfirma
- Mattvätt
- Reparation av Hängrännor och takrör
- Reparationer/fuktmätning i lgh på bv.
- Anskaffande och åtgärder för nytt balkongräcke
- Påbörjad kompletterande uppmärkning i huset.

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Viredo AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Under 2023 har det varit fortsatt höga advokatkostnader på grund av tvisten med Fastighets AB Handelskvinnan samt höga räntor.

Styrelsen har beslutat att justera avgifterna med 5 % från 2023-01-01 och höja hyra på parkeringsplatserna med 15% 2023-04-01 samt att ytterligare höja avgiften (och p-hyror) med 15% från december 2023.

#### Övriga uppgifter

I tvisten med med Fastighets AB Handelskvinnan dömde tingsrätten till föreningen fördel och handelskvinnan belades att betala föreningens advokatkostnader om ca 2Mkr, beslutet kom i mars 2024. Handelskvinnan har överklagat domen. Säkerhet för betalning har begärts genom kronofogden.

Eventuell annan byggrätt med stort värde finns som streckad ej detaljplanerad mark på föreningens fastighet.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 124 st och vid årets slut 123 st. 12 bostadsrätter har överlåtits under 2023.

<b>Flerårsöversikt (Kkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	3 893 673	3 431 361	3 352 239	3 304 230
Resultat efter finansiella poster	-1 972 932	-2 434 981	-1 656 506	-861 743
Soliditet (%)	88	88	88	84
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	762	667	651	651
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 096	8 096	8 096	8 096
Sparande per kvm (kr/kvm)	-117	-	-	-
Räntekänslighet (%)	11	-	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	244	-	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86	-	-	-

Bostadsrättsyta 4 885 kvm

## Upplysning vid förlust

Föreningen har höga avskrivningskostnader då det är en nybildad förening med högt byggnadsvärde vilket medför höga årliga avskrivningskostnader.

Föreningen har pga tvisten med Fastighets AB Handelskvinnan haft högre utgifter i form av advokatkostnader vilket påverkat resultatet negativt. Utöver det har de högre räntekostnaderna ökat kostnaderna ytterligare. För att stävja detta har föreningen höjt avgiften vid flera tillfällen och har nu uppnått en balans i budgeten.

Föreningen har nyligen också kommit ut ur tvisten som vinnande part och Handelskvinnan har blivit dömd att betala föreningens advokatkostnader som uppgår till ca 2Mkr. Vidare har föreningen även dolda tillgångar i form av bland annat en eventuell byggrätt i backen mot Roslagstullsbacken som kan generera ett stort tillskott till föreningens kassa.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets Resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	299 545 000	2 917 000	-7 785 886	-2 434 981	<b>292 241 133</b>
Årets resultat			-2 434 981	2 434 981	<b>0</b>
Uppskrivnings fond		389 000	-389 000		<b>0</b>
Årets resultat				-1 972 932	<b>-1 972 932</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>299 545 000</b>	<b>3 306 000</b>	<b>-10 609 867</b>	<b>-1 972 932</b>	<b>290 268 201</b>

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel (kronor):

ansamlad förlust	-10 609 867
årets förlust	-1 972 932
	<b>-12 582 799</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	389 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-266 806
i ny räkning överföres	-12 704 993
	<b>-12 582 799</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 911 205	3 431 361
Övriga rörelseintäkter	2	410 270	18 279
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 321 475</b>	<b>3 449 640</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-3 362 808	-3 978 346
Personalkostnader	4	-169 705	-186 431
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 132 886	-1 132 886
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 665 399</b>	<b>-5 297 663</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-343 924</b>	<b>-1 848 023</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 629 064	-586 958
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 629 008</b>	<b>-586 958</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 972 932</b>	<b>-2 434 981</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 972 932</b>	<b>-2 434 981</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 972 932</b>	<b>-2 434 981</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

328 694 941

329 827 827

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**328 694 941**

**329 827 827**

**Summa anläggningstillgångar**

**328 694 941**

**329 827 827**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar

67 463

667 329

Övriga fordringar

121

2

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

91 655

96 042

**Summa kortfristiga fordringar**

**159 239**

**763 373**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 609 267

2 532 274

**Summa kassa och bank**

**1 609 267**

**2 532 274**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 768 506**

**3 295 647**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**330 463 447**

**333 123 474**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

299 545 000

299 545 000

Fond för yttre underhåll

3 306 000

2 917 000

**Summa bundet eget kapital**

**302 851 000**

**302 462 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-10 609 867

-7 785 886

Årets resultat

-1 972 932

-2 434 981

**Summa fritt eget kapital**

**-12 582 799**

**-10 220 867**

**Summa eget kapital**

**290 268 201**

**292 241 133**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

39 549 297

39 549 297

Leverantörsskulder

165 010

319 879

Övriga skulder

11 066

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

469 873

1 013 165

**Summa kortfristiga skulder**

**40 195 246**

**40 882 341**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**330 463 447**

**333 123 474**

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 972 932	-2 434 981
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 132 886	1 132 886
Betald skatt		-119	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-840 165</b>	<b>-1 302 095</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av avgifts- och hyresfordringar		599 866	-70 830
Förändring av kortfristiga fordringar		4 387	-46 537
Förändring av leverantörsskulder		-154 869	227 678
Förändring av kortfristiga skulder		-532 226	122 012
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-923 007</b>	<b>-1 069 773</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-923 007</b>	<b>-1 069 773</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 532 274	3 602 047
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 609 267</b>	<b>2 532 274</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och 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. Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga dem vid villkorsändringsdatum.

### *Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar*

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

### Följande Avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	
Byggnader	200
Markanläggningar	20

### Nyckeltalsdefinitioner

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 Nettoomsättning och övriga intäkter

	2023	2022
Hyresintäkter parkering	172 215	154 800
Årsavgifter	3 721 458	3 258 588
Avgifter andrahandsuthyrning	17 532	17 973
Övriga intäkter	410 270	18 279
	<b>4 321 475</b>	<b>3 449 640</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme,vatten, abonnemang för bredband.

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
El	-140 249	-167 275
Värme	-851 535	-762 180
Vatten/avlopp	-200 998	-160 774
Renhållning och städning	-255 333	-238 317
Reparation och underhåll	-565 874	-804 681
Teknisk förvaltning	-78 798	-68 367
Trädgårdsskötsel	-154 218	-154 218
Bredband	-165 364	-165 364
Fastighetsförsäkring	-71 080	-66 841
Revisionsarvoden	-22 813	-20 938
Ekonomisk förvaltning	-97 412	-95 504
Självrisker vid skada	0	-23 800
Övriga kostnader	-387 683	-1 250 087
Befarade förluster på kundfordringar	-371 451	0
	<b>-3 362 808</b>	<b>-3 978 346</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
<b>Styrelsearvoden</b>		
Löner och andra ersättningar	-131 250	-144 900
Sociala kostnader och pensionskostnader	-38 455	-41 531
<b>Totalt</b>	<b>-169 705</b>	<b>-186 431</b>

### Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	-1 119 011	-1 119 011
Markanläggningar	-13 875	-13 875
	<b>-1 132 886</b>	<b>-1 132 886</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	339 371 796	339 371 796
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>339 371 796</b>	<b>339 371 796</b>
Ingående avskrivningar	-9 543 969	-8 411 083
Årets avskrivningar	-1 132 886	-1 132 886
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 676 855</b>	<b>-9 543 969</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>328 694 941</b>	<b>329 827 827</b>
Taxeringsvärden byggnader	164 000 000	164 000 000
Taxeringsvärden mark	159 000 000	159 000 000
	<b>323 000 000</b>	<b>323 000 000</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB rörlig ränta 2024-03-28	4,530	13 549 297	13 549 297
Swedbank Hypotek AB rörlig ränta 2024-03-28	4,530	13 000 000	13 000 000
Swedbank Hypotek AB rörlig ränta 2024-03-28	4,530	13 000 000	13 000 000
		<b>39 549 297</b>	<b>39 549 297</b>
Kortfristig del av långfristig skuld		39 549 297	39 549 297

### Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	76 500 000	98 000 000
	<b>76 500 000</b>	<b>98 000 000</b>

### Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I tvisten med med Fastighets AB Handelskvinnan dömde tingsrätten till föreningen fördel och handelskvinnan belades att betala föreningens advokatkostnader om ca 2Mkr, beslutet kom i mars 2024. Handelskvinnan har överklagat domen. Säkerhet för betalning har begärts genom kronofogden.

Stockholm den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Nareg Lönn Mardirossian  
Ordförande

Hans Huselius  
Ledamot

Anton Löf  
Ledamot

Emma Jonzon  
Ledamot

Sara Kozicic  
Ledamot

Leo Josefsson  
Ledamot

Stjepan Brala  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk 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.