

Årsredovisning

för

Brf Färgfilmen

769604-8474

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	11

Styrelsen för Brf Färgfilmen 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken används som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-06-04. Nuvarande stadgar registrerades 2021-06-29.

Fastigheten

Föreningen förvärvade 2002-06-18 tomträtten till Färgfilmen 2, Bandhagen, Stockholms kommun. Föreningens fastighet Färgfilmen 2 byggdes 2003 och har värdeår 2003. Byggnadens totalyta är 3062 kvm med en total boarea om 2507 kvm. Tomtytan är 2 591 kvm. Marken ägs av Stockholms Stad och föreningen har ett tomträttsavtal på 10 år med start 2021-07-01. Den nya tomträttsavgälden uppgår till 155.000 kr/år med en gradvis upptrappning från nuvarande nivå de fyra första åren.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam via Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av ViRedo AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Underhållsplan

Styrelsen har tagit fram en ny underhållsplan för åren 2024-2073. Det primära syftet med underhållsplanen är att skapa en ekonomisk beredskap inför framtida underhållsutgifter och pengar kommer avsättas till planen framåt.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- För fastighetens yttre skötsel har avtal träffats för sommarhalvåret med Två Smälningar AB och för vinterhalvåret med Bergfast AB.
- Byte av tätningslister på bäge rökluckorna på taket. En i nr 15 samt en nr 17.
- Ett av föreningens lån har satts om hos Handelsbanken.
- Tecknat serviceavtal tvättstuga med Söderorts Hushållsservice AB.
- Tecknat ny fastighetsförsäkring med Folksam via Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.
- Minskat fastighetens elförbrukning med ca 20% efter byte av all belysning till LED.
- Åtgärdat ett sjunkhål på framsidan av fastigheten genom utgrävning, återfyllning och asfaltering.
- Asfalterat en ramp från parkeringen upp till trottoaren på framsidan.

- Tecknat nytt avtal driftövervakning med jour med Stockholm Exergi AB gällande fjärrvärmeundercentralen.
- Tecknat nytt avtal värmeoptimering med Stockholm Exergi AB. Temperaturen i fastigheten styrs nu via 12 st inomhussensorer och måltemperatur kan regleras av styrelsen via dator.
- Upprättat dokument Välkommen till Brf Färgfilmen för nyinflyttade.
- Antagit en policy för andrahandsuthyrning.
- Sammanställt alla nu gällande avtal i en pärm.
- Utvändigt tvätt av algpåväxt av samtliga balkonger med högtryckstvätt och rengöringsmedel.
- Installerat 27 st elbilsaddare på samtliga parkeringsplatser, och erhållit bidrag från Naturvårdsverket för delar av investeringen. Motorvärmadaptrar finns för de boende som har bilar med motorvärmare.
- Ommålning av sophuset/cykelförrådet samt tre bänkar utomhus.
- Utfört en brandskyddsbersiktning av fastigheten med Brandsäkra AB.
- Undersökt solceller. Statligt installationsbidrag togs bort 2020. Investeringen är f.n. inte aktuell.
- Ozonmaskin mot dålig lukt är uppsatt i soprummet.
- Informationsbrevet Svart & Vitt har delats ut till medlemmarna fyra gånger.
- Hissarna har inspekterats utan anmärkning 2023-12-13.
- Föreningen kommer inte att erhålla reglering av kostnader från Stockholms Stad efter en kortslutning 2021-06-10.
- Som en följd av kostnadsökningar har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 5% från 2024-01-01.

Medlemsinformation

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Jonas Ahlgren	ordförande
Åsa Söderberg Hjelm	ledamot
Peter Salander	ledamot
Gunilla Rosendahl Bengtsson	suppleant
Erik Högström	suppleant

Revisor har varit Daniel Boström, BL Revision.

Ordinarie stämma hölls 2023-05-24. Valdes in som ledamot Åsa Söderberg Hjelm för en tid på två år samt valdes Erik Högström och Gunilla Rosendahl Bengtsson som suppleanter för en tid om ett år. Gunilla Rosendahl Bengtsson har lämnat styrelsen.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i föreningsangelägenheter samt hållit nio protokollförda styrelsemöten.

Antal medlemmar vid årets början 56 st

Antal medlemmar vid årets slut 55 st

Antal överlåtelse under året 4 st och en delöverlåtelse

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 974	1 781	1 750	1 807
Resultat efter finansiella poster	-548	-1 022	-231	-44
Soliditet (%)	61	61	62	62
Årsavgift/ kvm bostadsrättsyta	751	640	640	674
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 534	7 488	7 526	7 582
Avsättning underhållsfond totalyta	65	65	65	65
Elkostnad/ kvm totalyta (kr)	33	53	29	23
Värmekostnad/ kvm totalyta (kr)	150	124	124	113
Vattenkostnad/ kvm totalyta (kr)	35	23	26	25
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	218	-	-	-
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 534	-	-	-
Sparande per kvm (kr/kvm)	71	-	-	-
Räntekänslighet (%)	10	-	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	-	-	-

Upplysning vid förlust

Föreningen har höga avskrivningskostnader som belastar resultatet då det är en nybildad förening. Föreningen har en underhållsplan som följs och avsättning sker genom amortering på föreningens lån samt eget sparande. De framtida långsiktiga ekonomiska åtaganden kan komma att finansieras med en kombination av nya lån och egna upparbetade likvida medel samt att styrelsen årligen upprättar budget för att möta de kortsiktiga ekonomiska åtagandena och att det främsta verktyget för att möta förändringar i dessa ekonomiska åtaganden är genom justering av medlemsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 326 000	2 752 119	-3 231 741	-1 021 856	30 824 522
Disposition av föregående års resultat:			-1 021 856	1 021 856	0
Avsättning till fond		163 800	-163 800		0
Anspråktagande av fond		-565 000	565 000		0
Årets resultat				-582 375	-582 375
Belopp vid årets utgång	32 326 000	2 350 919	-3 852 397	-582 375	30 242 147

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 852 397
årets förlust	-582 375
	-4 434 772

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	326 000
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-212 500
i ny räkning överföres	-4 548 272
	-4 434 772

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 974 305	1 780 912
Övriga rörelseintäkter		176 073	5 560
Summa rörelseintäkter		2 150 378	1 786 472
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 669 886	-1 870 195
Övriga externa kostnader	4	-190 706	-218 840
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-548 156	-530 973
Summa rörelsekostnader		-2 408 748	-2 620 008
Rörelseresultat		-258 370	-833 536
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 177	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-327 182	-188 321
Summa finansiella poster		-324 005	-188 320
Resultat efter finansiella poster		-582 375	-1 021 856
Resultat före skatt		-582 375	-1 021 856
Årets resultat		-582 375	-1 021 856

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	48 294 146	48 781 966
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	189 017	0
Inventarier, verktyg och installationer	7	181 985	225 138
Summa materiella anläggningstillgångar		48 665 148	49 007 104

Summa anläggningstillgångar

48 665 148

49 007 104

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-och hyresfordringar		36 244	341 594
Övriga fordringar		102 551	305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		320 409	87 518
Summa kortfristiga fordringar		459 204	429 417

Kassa och bank

Kassa och bank		718 533	1 095 579
Summa kassa och bank		718 533	1 095 579
Summa omsättningstillgångar		1 177 737	1 524 996

SUMMA TILLGÅNGAR

49 842 885

50 532 100

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

32 326 000

32 326 000

Fond för yttre underhåll

2 350 919

2 752 119

Summa bundet eget kapital

34 676 919

35 078 119

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 852 397

-3 231 741

Årets resultat

-582 375

-1 021 856

Summa fritt eget kapital

-4 434 772

-4 253 597

Summa eget kapital

30 242 147

30 824 522

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

5 567 722

12 637 558

Summa långfristiga skulder

5 567 722

12 637 558

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

13 320 865

6 133 663

Leverantörsskulder

180 792

111 424

Skatteskulder

118 104

113 164

Övriga skulder

4 682

4 742

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

408 573

707 027

Summa kortfristiga skulder

14 033 016

7 070 020

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

49 842 885

50 532 100

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-582 375	-1 021 856
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	548 156	530 973
Betald skatt	5 219	4 054

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-29 000 -486 828

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av avgifts- och hyresfordringar	305 350	-27 991
Förändring av kortfristiga fordringar	-335 416	23 771
Förändring av leverantörsskulder	69 368	-84 052
Förändring av kortfristiga skulder	-298 514	138 203

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-288 212 -436 897

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-206 200	0
--	----------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-206 200 0

Finansieringsverksamheten

Nytt lån	250 000	0
Amortering av lån	-132 634	-95 705

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

117 366 -95 705

Årets kassaflöde

-377 046 -532 602

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 095 579	1 628 181
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

718 533 1 095 579

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag 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 tillsammans med fastställt belopp att amortera inom ett år. Lånet är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga det vid villkorsändringsdatum.

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar:

-Byggnader	109 år
-Tomträtt	109 år
-Motorvärmare	10 år
-Installationer	10 år
-Laddstolpar	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

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.

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 765 676	1 605 160
Hyror parkering	90 525	81 225
Avgift andrahandsuthyrning	0	5 950
Årsavgift för bredband och tv	118 104	88 578
Övriga rörelseintäkter	176 073	5 560
	2 150 378	1 786 473

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

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
El	-82 298	-132 969
Uppvärmning	-376 155	-311 645
Vatten	-88 341	-56 486
Avfallshantering	-43 525	-40 795
Tomträttsavgäld	-138 850	-132 400
KabelTv/ bredband	-120 360	-127 960
Trädgård och utemiljö	-200 866	-250 615
Övriga avtal (förvaltning, besiktning, brand, hiss)	-42 985	-69 033
Trappstäd	-52 650	-51 600
Reparation och underhåll	-306 320	-581 080
Fastighetsförsäkring	-51 747	-57 891
Fastighetsskatt	-60 382	-57 722
Fösäkringsärenden	-105 407	0
	-1 669 886	-1 870 196

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ersättningar till revisor	24 375	22 656
Arvode ekonomisk förvaltning	74 996	70 262
Övriga kostnader	25 755	32 406
Styrelsearvode ink soc avgifter	65 580	93 516
	190 706	218 840

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 600 000	54 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 600 000	54 600 000
Ingående avskrivningar	-5 818 034	-5 330 214
Årets avskrivningar	-487 820	-487 820
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 305 854	-5 818 034
Utgående redovisat värde	48 294 146	48 781 966

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		0
Inköp	410 100	
Bidrag Naturvårdsverket	-203 900	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 200	0
Årets avskrivningar	-17 183	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 183	0
Utgående redovisat värde	189 017	0

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	526 464	526 464
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	526 464	526 464
Ingående avskrivningar	-301 325	-258 172
Årets avskrivningar	-43 153	-43 153
Utgående ackumulerade avskrivningar	-344 478	-301 325
Utgående redovisat värde	181 986	225 139

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek, ränta 0,53% bundet till 241201	-6 010 760	-6 010 760
Stadshypotek, ränta 0,89% bundet till 241030	-1 000 000	-1 000 000
Stadshypotek, ränta 4,65% (amortering 25 000 kr/ år) bundet till 240305	-243 750	0
Stadshypotek, ränta 4,65% (amortering 67 308 kr/ år) bundet till 240202	-6 007 279	-6 074 587
Stadshypotek, ränta 1,23% (amortering 59 076 kr/ år) bundet till 260130	-5 626 798	-5 685 874
	-18 888 587	-18 771 221
Kortfristig del av långfristig skuld	-13 320 865	-6 133 663

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	22 374 000	22 374 000
	22 374 000	22 374 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Ahlgren
Ordförande, Ledamot

Åsa Söderberg Hjelm
Ledamot

Peter Salander
Ledamot

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

Daniel Boström
Auktoriserad revisor
BL Revision AB

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.