

Årsredovisning

för

Brf Biografen

769625-3686

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

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 2024.

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. Föreningen äger marken.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan upprättad för åren 2021-2073

Styrelsens sammansättning

Nareg Mardirossian -	Ordförande
Hans Huselius -	Ledamot
Leo Josefsson -	Ledamot
Sara Kozicic -	Ledamot
Anton Löf -	Ledamot
Stefan Brala-	Ledamot
Tania Khoury -	Ledamot
Nina Ernlund -	Suppleant
Anders Erlandsson-	Suppleant
Llyan Zou -	Suppleant
Anders Stening-	Suppleant

Valberedning

Jan Albert, Håkan Pettersson 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

- Avslutad uppmärkning av förråd
- Byte av låscylindrar i gemensamma utrymmen
- Utförd brandbesiktning och genomgång av rutiner/inspektion
- Tömt vind och andra utrymmen på skräp och byggmaterial

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Viredo AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgifterna har hållits oförändrade under 2024.

Utökat 1 av 3 lån med ca 1,5 Mkr ränta 2,952%.

Bundit 2 av 3 lån till 2,76% på två år.

Haft 10-årsfest.

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.

På grund av Hovrättens överbelastade situation har inte tvisten tagits upp under 2024 och mycket tyder på att vi får vänta till 2026 om inte annat meddelas.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 122 st och vid årets slut 121 st. 6 bostadsrätter har överlåtits under 2024.

Flerårsöversikt (Kkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 413 986	3 911 205	3 431 361	3 352 239
Resultat efter finansiella poster	-1 783 668	-1 972 932	-2 434 981	-1 656 506
Soliditet (%)	87	88	88	88
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	863	762	667	651
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 393	8 096	8 096	8 096
Sparande per kvm (kr/kvm)	-133	-117	-	-
Räntekänslighet (%)	10	11	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	275	244	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95	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.

Föreningen har en underhållsplan för de långsiktiga framtida ekonomiska åtagandena och avsättning sker genom eget sparande, förändringar i kortsiktiga åtaganden såsom räntekostnader och driftskostnader främst finansieras genom justering av medlemsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets Resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	299 545 000	3 306 000	-10 609 867	-1 972 932	290 268 201
Årets resultat			-1 972 932	1 972 932	0
Fond för yttre underhåll		389 000	-389 000		0
Ianspråktagande av fond		-266 806	266 806		0
Årets resultat				-1 783 668	-1 783 668
Belopp vid årets utgång	299 545 000	3 428 194	-12 704 993	-1 783 668	288 484 533

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel (kronor):

ansamlad förlust	-12 704 993
årets förlust	-1 783 668
	-14 488 661

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	389 000
i ny räkning överföres	-14 877 661
	-14 488 661

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 413 986	3 911 205
Övriga rörelseintäkter	2	12 274	410 270
Summa rörelseintäkter		4 426 260	4 321 475
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 246 018	-3 362 808
Personalkostnader	4	-222 628	-169 705
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 132 886	-1 132 886
Summa rörelsekostnader		-4 601 532	-4 665 399
Rörelseresultat		-175 273	-343 924
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	56
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 608 407	-1 629 064
Summa finansiella poster		-1 608 395	-1 629 008
Resultat efter finansiella poster		-1 783 668	-1 972 932
Resultat före skatt		-1 783 668	-1 972 932
Årets resultat		-1 783 668	-1 972 932

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	327 562 055	328 694 941
Summa materiella anläggningstillgångar		327 562 055	328 694 941
Summa anläggningstillgångar		327 562 055	328 694 941
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		128 153	67 463
Övriga fordringar		133	121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 454	91 655
Summa kortfristiga fordringar		193 740	159 239
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 394 053	1 609 267
Summa kassa och bank		2 394 053	1 609 267
Summa omsättningstillgångar		2 587 793	1 768 506
SUMMA TILLGÅNGAR		330 149 848	330 463 447

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

299 545 000

299 545 000

Fond för yttre underhåll

3 428 194

3 306 000

Summa bundet eget kapital

302 973 194

302 851 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-12 704 993

-10 609 867

Årets resultat

-1 783 668

-1 972 932

Summa fritt eget kapital

-14 488 661

-12 582 799

Summa eget kapital

288 484 533

290 268 201

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

26 000 000

0

Summa långfristiga skulder

26 000 000

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

15 000 000

39 549 297

Förskott från kunder

50

0

Leverantörsskulder

233 559

165 010

Övriga skulder

3 452

11 066

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

428 254

469 873

Summa kortfristiga skulder

15 665 315

40 195 246

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

330 149 848

330 463 447

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 783 668

-1 972 932

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 132 886

1 132 886

Betald skatt

-12

-119

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

-650 794

-840 165

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av avgifts- och hyresfordringar

-60 690

599 866

Förändring av kortfristiga fordringar

26 201

4 387

Förändring av leverantörsskulder

68 549

-154 869

Förändring av kortfristiga skulder

-49 183

-532 226

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-665 917

-923 007

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

1 450 703

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

1 450 703

0

Årets kassaflöde

784 787

-923 007

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 609 267

2 532 274

Likvida medel vid årets slut

2 394 053

1 609 267

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

	2024	2023
Hyresintäkter parkering	178 020	172 215
Årsavgifter	4 215 717	3 721 458
Avgifter andrahandsuthyrning	20 248	17 532
Övriga intäkter	12 274	410 270
	4 426 259	4 321 475

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

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
El	-123 188	-140 249
Värme	-974 314	-851 535
Vatten/avlopp	-246 961	-200 998
Renhållning och städning	-227 271	-255 333
Reparation och underhåll	-408 872	-565 874
Teknisk förvaltning	-80 288	-78 798
Trädgårdsskötsel	-154 218	-154 218
Bredband	-169 449	-165 364
Fastighetsförsäkring	-79 033	-71 080
Revisionsarvoden	-25 469	-22 813
Ekonomisk förvaltning	-99 960	-97 412
Övriga kostnader	-656 995	-387 683
Befarade förluster på kundfordringar	0	-371 451
	-3 246 018	-3 362 808

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden		
Löner och andra ersättningar	-171 900	-131 250
Sociala kostnader och pensionskostnader	-50 728	-38 455
Totalt	-222 628	-169 705

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	-1 119 011	-1 119 011
Markanläggningar	-13 875	-13 875
	-1 132 886	-1 132 886

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	339 371 796	339 371 796
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	339 371 796	339 371 796
Ingående avskrivningar	-10 676 855	-9 543 969
Årets avskrivningar	-1 132 886	-1 132 886
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 809 741	-10 676 855
Utgående redovisat värde	327 562 055	328 694 941
Taxeringsvärden byggnader	164 000 000	164 000 000
Taxeringsvärden mark	159 000 000	159 000 000
	323 000 000	323 000 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek AB rörlig ränta 2025-03-28	2,952	15 000 000	13 549 297
Swedbank Hypotek AB fast ränta 2026-08-25	2,760	13 000 000	13 000 000
Swedbank Hypotek AB fast ränta 2026-08-25	2,760	13 000 000	13 000 000
		41 000 000	39 549 297
Kortfristig del av långfristig skuld		15 000 000	39 549 297

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	76 500 000	76 500 000
	76 500 000	76 500 000

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Nareg Lönn Mardirossian
Ordförande

Hans Huselius
Ledamot

Anton Löf
Ledamot

Tania Khoury
Ledamot

Sara Kozicic
Ledamot

Leo Josefsson
Ledamot

Stjepan Brala
Ledamot

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.