

Årsredovisning

för

Brf Biografen

769625-3686

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-10
Underskrifter	11

Styrelsen för Brf Biografen, 769625-3686, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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

Håkan Pettersson ledamot (avgått 2023)

Stefan Brala Ledamot

Tania Khoury - Suppleant

Anders Erlandsson Suppleant

Anton Löf Suppleant (Har varit frånvarande hela perioden pga tillfällig utomlandsvistelse)

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

- Städning av gård
- Hjärtstartare är installerad
- Rensning i takrännor (löv och färgflagor) samt reparation av håligheter i taket
- Installation av vattenvarnare samt stamspolning
- Upprustning i gymmet (inklusive donation av utrustning från medlem)
- Reparationer av vattenskada i lgh 0801 har slutförts

- Garantireparation (av OP) av lägenhet 0908/918. Delvis färdigt. Fortsatt arbete kommer göras under året enligt uppgifter från OP.
- Beskrining av träden enligt beslut från stämma under 2022
- Häckar/träd lyftes in på framsidan för bl a framkomlighet.
- Städning av barnvagnsrum
- Bortforsling/efterskänkning av cyklar (efter förvar)
- Stenplattor sattes på baksidan pga att folk trampade upp genväg över häcken
- spoling av brunn vid uppfarten
- Ny el dragen för granen i entén.
- Ny armatur i trappen (mittengången)
- Ny gummimatta i hissen (mittengången)
- Nya dörrmattor vid entrén
- Nya utrymningssarmaturer sattes upp maa brandskyddsarbete
- Nedfallna grenar har forslats bort efter snöstormen.
- Skyltar uppsatta för att minimera felparkering
- Sopkärlen tvättade och matavfallssortering installerat.
- Nya läscylindrar på till samtliga sopkärl så alla går att öppna med samtliga nycklar.

Planerade underhåll/ reparationer

OVK och rengöring av ventilationsrör

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Viredo AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Fortsatt höga advokatkostnader på grund av tvisten med Fastighets AB Handelskvinnan.

Styrelsen har beslutat att justera avgifterna med 10% från och med oktober 2022 och en ytterligare 5 % från 2023-01-01 och höja hyra på parkeringsplatserna med 15% 2023-04-01.

Övriga uppgifter

- Föreningen är i fortsatt tvist med Fastighets AB Handelskvinnan. Styrelsen bedömning är att föreningens försvar är mycket gott. Huvudförhandling är planerad till februari 2024
- Eftersom någon avstyckning inte kom till stånd är bygggrätten för eventuell påbyggnaden på taket kvar i föreningens ägo. Inga stämmobeslut om påbyggnad är tagna.

-Eventuell annan byggrätt med stort värde finns som streckad ej detaljplanerad mark på föreningens fastighet. När Stockholms stad genomför projektet Västra Valhallavägen kan föreningen realisera stor intäkt vid en försäljning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 129 st och vid årets slut 124 st. 11 bostadsrätter har överlåtits under 2022.

Flerårsöversikt (Kr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 431 361	3 352 239	3 304 230	3 290 718
Resultat efter finansiella poster	-2 434 981	-1 656 506	-861 743	-1 459 345
Soliditet (%)	88	88	84	86
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	8 096	8 096	8 096	8 096
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	667	651	651	651

Bostadsrättsyta 4 885 kvm

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets Resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	299 545 000	2 528 000	-5 740 380	-1 656 506	294 676 114
Årets resultat			-1 656 506	1 656 506	0
Uppskrivnings fond		389 000	-389 000		0
Årets resultat				-2 434 981	-2 434 981
Belopp vid årets utgång	299 545 000	2 917 000	-7 785 886	-2 434 981	292 241 133

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel (kronor):

ansamlad förlust	-7 785 886
årets förlust	-2 434 981
	-10 220 867

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	389 000
i ny räkning överföres	-10 609 867
	-10 220 867

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 431 361	3 352 239
Övriga rörelseintäkter	2	18 279	16 509
Summa rörelseintäkter		3 449 640	3 368 748
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 978 346	-3 406 319
Personalkostnader	4	-186 431	-182 820
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 132 886	-1 132 886
Summa rörelsekostnader		-5 297 663	-4 722 025
Rörelseresultat		-1 848 023	-1 353 276
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-586 958	-303 230
Summa finansiella poster		-586 958	-303 230
Resultat efter finansiella poster		-2 434 981	-1 656 506
Resultat före skatt		-2 434 981	-1 656 506
Årets resultat		-2 434 981	-1 656 506

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	329 827 827	330 960 713
Summa materiella anläggningstillgångar		329 827 827	330 960 713
Summa anläggningstillgångar		329 827 827	330 960 713
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		667 329	596 499
Övriga fordringar		2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		96 042	49 504
Summa kortfristiga fordringar		763 373	646 005
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 532 274	3 602 047
Summa kassa och bank		2 532 274	3 602 047
Summa omsättningstillgångar		3 295 647	4 248 052
SUMMA TILLGÅNGAR		333 123 474	335 208 765

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		299 545 000	299 545 000
Fond för yttre underhåll		2 917 000	2 528 000
Summa bundet eget kapital		302 462 000	302 073 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 785 886	-5 740 379
Årets resultat		-2 434 981	-1 656 506
Summa fritt eget kapital		-10 220 867	-7 396 885
Summa eget kapital		292 241 133	294 676 115
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	39 549 297	39 549 297
Leverantörsskulder		319 879	92 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 013 165	891 152
Summa kortfristiga skulder		40 882 341	40 532 650
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		333 123 474	335 208 765

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 434 981	-1 656 506
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 132 886	1 132 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-1 302 095	-523 620
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av avgifts- och hyresfordringar	-70 830	-11 732
Förändring av kortfristiga fordringar	-46 537	332 416
Förändring av leverantörsskulder	227 678	-31 946
Förändring av kortfristiga skulder	122 012	-15 023 959
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 069 773	-15 258 842
Årets kassaflöde	-1 069 773	-15 258 842
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	3 602 047	18 860 889
Likvida medel vid årets slut	2 532 274	3 602 047

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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

Not 2 Nettoomsättning och övriga intäkter

	2022	2021
Hysesintäkter parkering	154 800	154 800
Årsavgifter	3 258 588	3 178 564
Avgifter andrahandsuthyrning	17 973	18 875
Övriga intäkter	18 279	16 509
	3 449 640	3 368 748

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022	2021
El	-167 275	-117 265
Värme	-762 180	-755 416
Vatten/avlopp	-160 774	-151 046
Renhållning och städning	-238 317	-242 149
Reparation och underhåll	-804 681	-757 320
Teknisk förvaltning	-68 367	-65 706
Trädgårdsskötsel	-154 218	-133 513
Bredband	-165 364	-165 364
Fastighetsförsäkring	-66 841	-65 922
Revisionsarvoden	-20 938	-20 469
Ekonomisk förvaltning	-95 504	-93 632
Självrisker vid skada	-23 800	0
Övriga kostnader	-1 250 087	-838 517
	-3 978 346	-3 406 319

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden		
Löner och andra ersättningar	-144 900	-142 800
Sociala kostnader och pensionskostnader	-41 531	-40 020
Totalt	-186 431	-182 820

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	-1 119 011	-1 119 011
Markanläggningar	-13 875	-13 875
	-1 132 886	-1 132 886

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	339 371 796	339 371 796
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	339 371 796	339 371 796
Ingående avskrivningar	-8 411 083	-7 278 197
Årets avskrivningar	-1 132 886	-1 132 886
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 543 969	-8 411 083
Utgående redovisat värde	329 827 827	330 960 713
Taxeringsvärden byggnader	164 000 000	141 000 000
Taxeringsvärden mark	159 000 000	134 000 000
	323 000 000	275 000 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank Hypotek AB rörlig ränta 2023-03-28	3,445	13 549 297	13 549 297
Swedbank Hypotek AB rörlig ränta 2023-03-28	3,445	13 000 000	13 000 000
Swedbank Hypotek AB rörlig ränta 2023-03-28	3,445	13 000 000	13 000 000
		39 549 297	39 549 297
Kortfristig del av långfristig skuld		39 549 297	39 549 297

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	98 000 000	98 000 000
	98 000 000	98 000 000

Underskrifter

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Nareg Lönn Mardirossian
Ordförande

Hans Huselius
Ledamot

Stefan Brala
Ledamot

Emma Jonzon
Ledamot

Sara Kozicic
Ledamot

Leo Josefsson
Ledamot

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-22 Brf Biografen.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Daniel Boström

ÄRENDEREFERENS

1606923

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

Namn: Emma Josefine Jonzon
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-04-27 21:05:52 +02:00

Namn: LEO JOSEFSSON
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-04-28 07:29:48 +02:00

Namn: STJEPAN ALEX BRALA
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-04-28 08:45:05 +02:00

Namn: Nareg Mardirossian
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-04-28 18:42:07 +02:00

Namn: HANS HUSELIUS
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-04-27 20:53:44 +02:00

* 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.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

Detta dokument har undertecknats digitalt

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

FILNAMN

ÅR-22 Brf Biografen.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Daniel Boström

ÄRENDEREFERENS

1606923

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

Namn: SARA KOZICIC
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-05-01 15:43:14 +02:00

Namn: Lars Daniel Andreas Boström
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-05-01 21:16:13 +02:00

* 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.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>