

Årsredovisning

för

Brf Biografen

769625-3686

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

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

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 långsiktig underhållsplan som omfattar perioden **2021-2073**. Underhållsplanen uppdateras löpande och utgör ett av flera underlag för styrelsens planering av framtida underhållsåtgärder.

Under räkenskapsåret har följande underhållsåtgärder genomförts:

- Pumpservice och översyn av fastighetens dräneringssystem
- Reparation och service av fastighetens fjärrvärmecentral

Förvaltning

Föreningen har under räkenskapsåret förnyat avtal om ekonomisk förvaltning med **Viredo AB**. Nytt avtal har tecknats med **Svanströms EI & VVS AB** avseende jour vid akuta fel inom teknisk förvaltning samt **Nybergs Pumpservice AB** avseende kontinuerlig service av dräneringssystemets pumpstationer.

Styrelsens sammansättning

Anders Stening -	Ordförande
Nareg Mardirossian -	Ledamot
Leo Josefsson -	Ledamot
Sara Kozicic -	Ledamot
Stefan Brala-	Ledamot
Tania Khoury -	Ledamot
Nina Ernlund -	Ledamot

Anders Erlandsson-	Suppleant
Fredrik E. Johansson -	Suppleant
Fredrik Persson-	Suppleant
Ingrid Moysset-	Suppleant

Valberedning

Valberedningen har bestått av 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 8 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

-Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret 2025.

-Två av föreningens tre lån hade per balansdagen en bunden ränta om **2,76 %** med en återstående bindningstid om ca 1 år.

Övriga upplysningar

I tvisten med Fastighets AB Handelskvinnan meddelade tingsrätten i mars 2024 dom till föreningens fördel. Motparten ålades att ersätta föreningen för advokatkostnader om cirka 2 Mkr. Domen har överklagats och säkerhet för betalning har begärts via Kronofogdemyndigheten. Mot bakgrund av hovrättens arbetsbelastning har målet inte tagits upp till prövning under räkenskapsåret. Huvudförhandling 11-12 mars 2026.

Hovrätten dömde till föreningens fördel i april 2026. Mer information finns att tillgå i Not 9 "Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång."

På föreningens fastighet finns en potentiell byggrätt av betydande värde, redovisad som streckad mark som för närvarande inte är detaljplanerad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 121 st och vid årets slut 121 st. 10 bostadsrätter har överlåtits och en delöverlåtelse under 2025.

Flerårsöversikt (Kr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 462 615	4 413 986	3 911 205	3 431 361
Resultat efter finansiella poster	-1 213 096	-1 783 668	-1 972 932	-2 434 981
Soliditet (%)	87	87	88	88
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	864	863	762	667
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 393	8 393	8 096	8 096
Sparande per kvm (kr/kvm)	104	-133	-117	-
Räntekänslighet (%)	10	10	11	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	286	275	244	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	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	3 428 194	-12 704 993	-1 783 668	288 484 533
Årets resultat			-1 783 668	1 783 668	0
Fond för yttre underhåll		389 000	-389 000		0
Årets resultat				-1 213 096	-1 213 096
Belopp vid årets utgång	299 545 000	3 817 194	-14 877 661	-1 213 096	287 271 437

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel (kronor):

ansamlad förlust	-14 877 661
årets förlust	-1 213 096
	-16 090 757

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	389 000
i ny räkning överföres	-16 479 757
	-16 090 757

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 462 615	4 413 985
Övriga rörelseintäkter	2	52 701	12 274
Summa rörelseintäkter		4 515 316	4 426 259
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 241 897	-3 246 018
Personalkostnader	4	-229 205	-222 628
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 132 886	-1 132 886
Summa rörelsekostnader		-4 603 988	-4 601 532
Rörelseresultat		-88 672	-175 273
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 124 438	-1 608 407
Summa finansiella poster		-1 124 424	-1 608 395
Resultat efter finansiella poster		-1 213 096	-1 783 668
Resultat före skatt		-1 213 096	-1 783 668
Årets resultat		-1 213 096	-1 783 668

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	326 429 169	327 562 055
Summa materiella anläggningstillgångar		326 429 169	327 562 055
Summa anläggningstillgångar		326 429 169	327 562 055
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		37 269	128 153
Övriga fordringar		147	133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		128 635	65 454
Summa kortfristiga fordringar		166 051	193 740
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 312 624	2 394 053
Summa kassa och bank		2 312 624	2 394 053
Summa omsättningstillgångar		2 478 675	2 587 793
SUMMA TILLGÅNGAR		328 907 844	330 149 848

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

299 545 000

299 545 000

Fond för yttre underhåll

3 817 194

3 428 194

Summa bundet eget kapital

303 362 194

302 973 194

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-14 877 661

-12 704 993

Årets resultat

-1 213 096

-1 783 668

Summa fritt eget kapital

-16 090 757

-14 488 661

Summa eget kapital

287 271 437

288 484 533

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

0

26 000 000

Summa långfristiga skulder

0

26 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

41 000 000

15 000 000

Förskott från kunder

0

50

Leverantörsskulder

186 359

233 559

Övriga skulder

13 361

3 452

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

436 687

428 254

Summa kortfristiga skulder

41 636 407

15 665 315

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

328 907 844

330 149 848

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 213 096

-1 783 668

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 132 886

1 132 886

Betald skatt

-14

-12

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

-80 224

-650 794

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av avgifts- och hyresfordringar

90 884

-60 690

Förändring av kortfristiga fordringar

-63 181

26 201

Förändring av leverantörsskulder

-47 200

68 549

Förändring av kortfristiga skulder

18 292

-49 183

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-81 429

-665 917

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

0

1 450 703

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

1 450 703

Årets kassaflöde

-81 429

784 787

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 394 053

1 609 267

Likvida medel vid årets slut

2 312 624

2 394 053

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

	2025	2024
Hysesintäkter parkering	178 020	178 020
Årsavgifter	4 220 105	4 215 717
Hysesintäkter Förråd	44 777	0
Avgifter andrahandsuthyrning	19 713	20 248
Övriga intäkter	52 701	12 274
	4 515 316	4 426 259

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

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
El	-126 446	-123 188
Värme	-1 010 163	-974 314
Vatten/avlopp	-260 558	-246 961
Renhållning och städning	-226 083	-227 271
Reparation och underhåll	-469 371	-408 872
Teknisk förvaltning	-90 110	-80 288
Trädgårdsskötsel	-198 475	-154 218
Bredband	-85 716	-169 449
Fastighetsförsäkring	-88 377	-79 033
Revisionsarvoden	-26 438	-25 469
Ekonomisk förvaltning	-101 340	-99 960
Övriga kostnader	-127 499	-656 995
Vattenskada	-431 320	0
	-3 241 896	-3 246 018

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden		
Löner och andra ersättningar	-176 400	-171 900
Sociala kostnader och pensionskostnader	-52 805	-50 728
Totalt	-229 205	-222 628

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	-1 119 011	-1 119 011
Markanläggningar	-13 875	-13 875
	-1 132 886	-1 132 886

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	339 371 796	339 371 796
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	339 371 796	339 371 796
Ingående avskrivningar	-11 809 741	-10 676 855
Årets avskrivningar	-1 132 886	-1 132 886
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 942 627	-11 809 741
Utgående redovisat värde	326 429 169	327 562 055
Taxeringsvärden byggnader	167 000 000	164 000 000
Taxeringsvärden mark	146 000 000	159 000 000
	313 000 000	323 000 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank Hypotek AB rörlig ränta 2026-03-28	2,251	15 000 000	15 000 000
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	41 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld		41 000 000	39 549 297

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	76 500 000	76 500 000
	76 500 000	76 500 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Huvudförhandling i hovrätten hölls den 11–12 mars 2026. Den 16 april 2026 meddelade hovrätten dom där tingsrättens tidigare dom fastställdes. Motparten ålades även att ersätta föreningen för ytterligare rättegångskostnader om cirka 500 tkr.

Tidsfrist för överklagan till Högsta domstolen har ej förfallit vid tidpunkten för fastställandet av årsredovisningen.

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-05-06

Underskriven den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Anders Stening
Ordförande

Nareg Lönn Mardirossian
Ledamot

Leo Josefsson
Ledamot

Nina Ernlund
Ledamot

Tania Khoury
Ledamot

Sara Kozicic
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.

Underskrift 1

Namn: Stjepan Brala
Företag: Brf Biografen
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-06 16:49:10 GMT+02:00
Transaktions-ID: 7d77e3e1e7d94cbeaeba6d51833807c5

Underskrift 2

Namn: Anders Stening
Företag: Brf Biografen
Befattning: Ordförande
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-06 17:58:01 GMT+02:00
Transaktions-ID: 7141cdb4be00424d80661ef51b170094

Underskrift 3

Namn: Nina Ernlund
Företag: Brf Biografen
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-07 14:40:17 GMT+02:00
Transaktions-ID: 4bac10488a1e4371911c91c8c9534225

Underskrift 4

Namn: Nareg Lönn Mardirossian
Företag: Brf Biografen
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-07 14:49:08 GMT+02:00
Transaktions-ID: cf854cd87e5740019f9588767fd48cee

Underskrift 5

Namn: Tania Khoury
Företag: Brf Biografen
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-08 08:56:41 GMT+02:00
Transaktions-ID: c588397c58ff4404b0bc265b999ad5c5

Underskrift 6

Namn: Leo Josefsson
Företag: Brf Biografen
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-09 12:57:12 GMT+02:00
Transaktions-ID: a309a668dd8a45a795fc3c64de69b94b

Underskrift 7

Namn: Sara Kozicic
Företag: Brf Biografen
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-12 09:23:15 GMT+02:00
Transaktions-ID: 53611431110f4781ae3ab4b6bb3f1fde

Underskrift 8

Namn: Daniel Boström
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-12 09:53:42 GMT+02:00
Transaktions-ID: 60a253f077d84f39ae2aa303d12b3f04