

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Biografen
769625-3686

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	7-8
Noter till balansräkning	8-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Biografen, 769625-3686, med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen 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.

Väsentliga händelser

Under Perioden 201706-2018-05 har styrelsen konstituerat sig och haft 9 ordinarie möten.

Väsentliga händelser under perioden sedan föregående stämma:

- Installerat nya cykelställ på baksidan av huset.
- Åtgärdat läcka i Biografen
- Gamla gymmet har renoverats och ljuddämpats till att bli en entré på baksidan av huset.
- Löpande kontakt med OP ang. den planerade påbyggnad och dess konsekvenser.
- OP sålde projektet med påbyggnaden till Axxonen Properties
- Stomförstärkningar och ingrepp i enskilda medlemmars lägenheter kommer krävas för att göra påbyggnaden.
- Styrelsen har anlitat jurister för att se över avtalen ang. påbyggnaden.
- Informationsmöte av styrelsen för medlemmar ang. påbyggnaden.
- Informationsmöte av OP och Axxonen Properties ang. påbyggnad och dess konsekvenser.

Ekonomisk sammanfattning

Föreningen genererar ett positivt kassaflöde på drygt 0,9 miljoner kronor fördelat enligt nedan.

Intäkter	3.269.606
Hyror	3.269.606
Kostnader	2.354.849
Fastighet	2.099.832
Personal	21.932
Räntor	233.085
Överskott	914.757

Årets resultat blir efter avskrivningar förlust på ca 204.000kr

Föreningen största kostnader fördelas enligt följande:

Värmekostnad	720.000 kr
Räntor	230.000 kr
Bredband	225.000 kr
Underhåll fastighet	190.000 kr
Fasta avtal Holmans	185.000 kr
Städning	115.000 kr
Vatten och avlopp	100.000 kr

Medlemsinformation

Brf Biografen hade vid årets början 130 medlemmar och 130 medlemmar vid årets slut.

12 bostadsrätter har överlåtit under 2017.

Flerårsöversikt	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>Belopp i kr</i> <i>2014-12-31</i>
Nettoomsättning	3 269 606	3 271 642	3 254 777	1 618 533
Resultat efter finansiella poster	-204 254	114 675	-97 431	64 426
Soliditet, %	88	88	88	87

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	299 545 000	583 000	-502 309
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>		389 000	-389 000
Årets resultat			-204 253
Vid årets slut	299 545 000	972 000	-1 095 562

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-891 309
årets resultat	-204 253
Totalt	-1 095 562
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	389 000
balanseras i ny räkning	-1 484 562
Summa	-1 095 562

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	3 269 606	3 271 642
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 269 606	3 271 642
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 099 832	-2 139 524
Personalkostnader	4	-21 932	-16 972
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-1 119 011	-1 119 011
Summa rörelsekostnader		-3 240 775	-3 275 507
Rörelseresultat		28 831	-3 865
Finansiella poster			
Resultat från försäljning av finansiella anläggningstillgångar		2	372 499
Räntekostnader och liknande resultatposter		-233 087	-253 959
Summa finansiella poster		-233 085	118 540
Resultat efter finansiella poster		-204 254	114 675
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-204 254	114 675
Skatter			
Årets resultat		-204 254	114 675

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	335 177 757	336 296 768
Summa materiella anläggningstillgångar		335 177 757	336 296 768
Summa anläggningstillgångar		335 177 757	336 296 768
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		582 953	608 752
Övriga fordringar		2	-
Summa kortfristiga fordringar		582 955	608 752
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 286 915	3 313 386
Summa kassa och bank		4 286 915	3 313 386
Summa omsättningstillgångar		4 869 870	3 922 138
SUMMA TILLGÅNGAR		340 047 627	340 218 906

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		299 545 000	299 545 000
Fond för yttre underhåll		972 000	583 000
Summa bundet eget kapital		300 517 000	300 128 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-891 309	-616 984
Årets resultat		-204 254	114 675
Summa fritt eget kapital		-1 095 563	-502 309
Summa eget kapital		299 421 437	299 625 691
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	39 549 297	39 549 297
Summa långfristiga skulder		39 549 297	39 549 297
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		205 164	174 815
Övriga kortfristiga skulder		-250	5 597
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		871 979	863 506
Summa kortfristiga skulder		1 076 893	1 043 918
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		340 047 627	340 218 906

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

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>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Bolagets nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Hysesintäkter parkering	89 900	90 001
Årsavgifter	3 178 980	3 178 660
Övriga intäkter	726	2 982
Summa	3 269 606	3 271 643

Not 3 Övriga externa rörelsekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
El	93 544	118 930
Värme	719 347	710 513
Vatten/avlopp	101 605	96 710
Renhållning och städning	198 312	180 029
Reparation och underhåll	299 380	243 798
Teknisk förvaltning	185 625	204 797
KabelTV	3 965	6 855
Bredband	226 735	221 529
Fastighetsförsäkring	52 988	52 492
Styrelsearvode	73 340	56 477
Revisionsarvoden	19 856	18 225
Ekonomisk förvaltning	88 244	86 520
Övriga kostnader	36 890	142 648
Summa	2 099 831	2 139 523

Föreningen periodiserar inte löpande kostnader som varierar max 20% såsom värme, bredband och försäkringar.

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Löner och andra ersättningar	73 340	33 375
Summa	73 340	33 375
Sociala kostnader	21 932	11 414

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader och mark	1 119 011	1 119 011
Summa	1 119 011	1 119 011

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
-Vid årets början	223 802 235	223 802 235
Akkumulerade anskaffningsvärden mark:		
-Vid årets början	115 292 061	115 292 061
	339 094 296	339 094 296
Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
-Vid årets början	-2 797 528	-1 678 517
-Årets avskrivning enligt plan	-1 119 011	-1 119 011
	-3 916 539	-2 797 528
Redovisat värde vid årets slut	335 177 757	336 296 768
Taxeringsvärde byggnader	116 000 000	116 000 000

Taxeringsvärde mark	90 000 000	90 000 000
---------------------	------------	------------

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2015-12-31
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	39 549 297	39 549 297
	39 549 297	39 549 297
Lån 1, rörlig ränta 0,517%	13 549 297	13 549 297
Lån 2, rörlig ränta 0,517%	13 000 000	13 000 000
Lån 3, rörlig ränta 0,517%	13 000 000	13 000 000
	39 549 297	39 549 297

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	98 000 000	98 000 000
Summa ställda säkerheter	98 000 000	98 000 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter 2018-04-27



Anders Erlandsson
Styrelseledamot



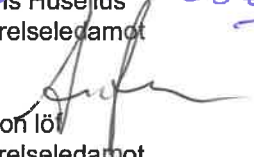
Joakim Mikael Högvist
Styrelseledamot



Hans Huseelius
Styrelseledamot



Mitra Kolahi
Styrelseledamot



Anton Löf
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 maj 2018



Daniel Boström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Biografen
Org.nr. 769625-3686

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Biografen för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Biografen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2 maj 2018



Daniel Boström

Auktoriserad revisor