



Årsredovisning 2021

Brf Scenen i Teaterkvarteret

ÅRSREDOVISNING

Brf Scenen i Teaterkvarteret

769630-1097

Räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31





Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen.....	2
Förvaltningsberättelse.....	3-9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11-12
Kassaflödesanalys	13
Noter.....	14-20
Underskrifter	21

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Anläggningstillgångar är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Omsättningstillgångar är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

Driftskostnader är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

Underhållskostnader är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningar är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela anskaffningsutgiften på flera år.

Fond för yttre underhåll är en fond enligt föreningens stadgar. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll. Avsättning och uttag ur fonden för yttre underhåll görs av stämman.

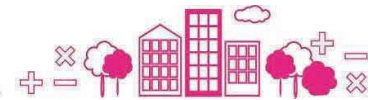
Långfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Kortfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Ställda panter och säkerheter avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för att erhålla lån.

Soliditet är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (balansomslutning).

Revisionsberättelse är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Scenen i Teaterkvarteret, 769630-1097 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen bildades 2015. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-11-17.

Föreningen utgör ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är enligt regelverket en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Stockholm Köksluckan 2 i Stockholms kommun. På föreningens mark finns två byggnader, ett punkthus i 16 våningar med vind samt ett lamellhus i sutteräng i 5 våningar med två trapphus. Totalt finns det 150 lägenheter och 3 lokaler.

Adress är Stenkvistavägen 9-11, Rangstagatan 18-22 och Högdalsplan 8 i Bandhagen. Föreningens byggnader uppfördes 2017.

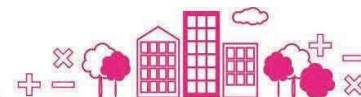
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnad och ytor

Bostadsytan (BOA) uppgår till 7 846 kvm. Lokalytan (LOA) uppgår till 240 kvm fördelat på 3 lokaler, 2 lokaler placerade i lamellhuset och en lokal i punkthuset. Markarealen är 2 560 kvm.

Lägenhetsfördelning

1 rok	34 st
2 rok	69 st
3 rok	30 st
4 rok	15 st
5 rok	2 st
Totalt	150 st



Fastighetens lokaler

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Skönhetssalong	80	2024-11-30
Delibutik	75	2024-03-31
Secondhand-butik, kontor	85	2024-10-31

Fastighetens tekniska status

För fastigheten har en 30-årig underhållsplan upprättats. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital.

Det finns idag inga större underhållsåtgärder planerade.

Förvaltningsavtal

Fastighetsförvaltning	KOFAB Stockholm AB
Systematiskt brandskydds- arbete, SBA	KOFAB Stockholm AB
Snöröjning och sandning	Etni AB
Städtjänster	Ren Standard AB
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Trädgårdsskötsel	ReGarden
Hiss	Schindler Hiss AB
El	Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall AB
Avfallshantering	Stockholm Vatten och Avfall AB
Tillsyn Miljörum	KOFAB Stockholm AB
TV/Bredband/ IP telefoni	Telia Sverige AB
Individuell mätning	Techem Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Brf Ekonomen i Stockholm AB
Fastighetsjour	Securitas Sverige AB
Parkeringsövervakning	P-service AB

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att se över gällande avtal för att upphandla på nytt och för att se över våra kostnader och samtidigt optimera tjänsterna efter vårt behov.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 218 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 211 st. Under året har 26 överlåtelse skett, föregående år var det 21 st.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av Pbb, f. n. 1 208 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1,0 % av Pbb, f. n. 483 kr.

Stämman

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.



STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2021-05-20 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ingegerd Hedmark	Ordförande
Inger Karén	Sekreterare
Mattias Matti	Kassör
Ulla Magnusson	Ledamot
Martina Kimber	Ledamot
Maria Nurminen	Ledamot
Paul Gawria	Suppleant
Kjell Floberg	Suppleant

Samtliga ledamöter och suppleanter är valda på ett år.

Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Jerker Svensson, Reditus Ekonomi och Löneredovisning Ordinarie revisor

Valberedning

Oliwer Wallérion Sammankallande
Maria Rydmark
Essy Klingberg

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

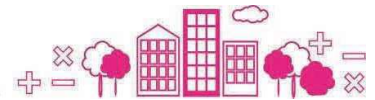
Styrelsearbetet

På grund av smittspridning av Covid-19 har styrelsearbetet i sin helhet skett digitalt vilket har, under omständigheterna, fungerat bra. Även stämman i maj 2021 genomfördes digitalt.

Hemsida

Föreningens hemsida, www.brffscenen.se beskriver verksamheten och uppdateras kontinuerligt. Där finns också ett arkiv för föreningens dokument och övrig information om det mesta som berör vårt boende. Föreningen lägger kontinuerligt ut meddelanden på hemsidan och via hemsidan kan medlemmarna prenumerera på informationen

Den Bopärm som alla fick när de flyttade in sina lägenheter vid första inflytt är nu inscannad och ligger på hemsidan så att alla kan ta del av den informationen.



Teaterkvarterets samfällighetsförening

De gemensamma anläggningarna inom kvarteret förvaltas av Teaterkvarterets samfällighetsförening. Det är bland annat garage, miljörum, vissa gångytor, cykelrum, lekplats och rabatter.

I miljörummet kan man lämna glas, papper, plast, metall, kartong/wellpapp, glas, batterier och ljuskällor för återvinning.

Inglasning av balkonger

För de som önskar kan inglasning av balkong beställas av Balkongrutan AB. De som redan beställt har nu fått in inglasning monterad. Det är alltid den enskilde medlemmen som beställer sin inglasning men föreningen har tecknat ett ramavtal med Balkongrutan AB där villkor och pris framgår. Priset för denna inglasning är för medlemmarna fast till hösten 2024. (dock sker uppräkningsindex KPI).

Garage och parkeringsplatser

Under våren 2022 kommer föreningen få tillgång till alla p-platser i garaget, det är 48 platser. Föreningens kö för garageplatserna hanteras av styrelsen.

Två-årsbesiktning och fem-årsbesiktning

Parterna Boostad Bostadsproduktion Sverige AB (Veidekke JV) och Brf Scenen i Teaterkvarteret genomförde under januari 2020 en sedvanlig två-årsbesiktning för föreningens anläggningar. Åtgärderna av de anmärkningar som antecknades vid denna besiktning har tyvärr blivit framskjutna, bland annat på grund av smittspridningen av covid-19. Arbetet pågår med mål att bli klar under våren 2022.

Styrelsen har också under året börjat att planera för den kommande fem-årsbesiktningen, den kommer att ske efter sommaren 2022.

Grönytor

Runt föreningens hus finns ett mindre antal grönytor som nu är överlämnade från Nordr/Veidekke till föreningen. För det har styrelsen tecknat ett avtal för skötsel mm med ReGarden.

Sopkassun för matavfall

Under året har en av våra kassuner för restavfall (hushållssopor) bytts ut mot en för matavfall. Samtliga lägenheter har fått utrustning (hållare och påsar) för att kunna börja med denna sortering.

Andrahandsuthyrning

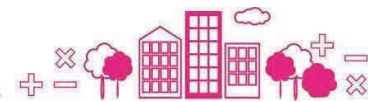
Styrelsen har tagit ett principbeslut om att uthyrning via Airbnb, Marketplace, Blocket m.fl. uthyrningskanaler inte är tillåtet i vår förening. Övriga regler och rutiner för andrahandsuthyrning finns på föreningens hemsida.

Staket vid uteplatser

Uteplatserna vid låghuset, mot Högdalsplan, har kompletterats med staket för att skapa en bättre miljö mot den allmänna platsen.

Anslagstavlorna i entréerna

Våra entréer har utrustats med nya anslagstavlorna och vi uppdaterar kontinuerligt våra entréer med det som får plats för att utveckla miljön och skapa trivsel.



Ny hyresgäst i lokalen

Sportbutiken har nu lämnat oss och vi har tecknat nytt avtal med ett företag som nyttjar lokalen som kontor i kombination med second-hand-affär för kläder mm.

Information

Efter varje styrelsemöte skickas ett informationsutskick ut till medlemmarna med den senaste informationen rörande föreningen. Det kan handla om uppdaterade rutiner, information om nya händelser och påminnelser om exempelvis trivselregler. Styrelsen har även en mailadress, styrelsen@brfscenen.se där medlemmar och andra kan skicka in funderingar och förslag och därmed ha möjlighet att föra dialog med styrelsen.

Föreningens ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningen har slutplacerat bottenlånet som avser hus. Även garagets bottenlån har slutplacerats av föreningen. Nordr Sverige AB står för kreditivkostnader, amortering och fastighetsskatt avseende garaget fram till att föreningen får tillträde till garaget, vilket beräknas ske under 2022.

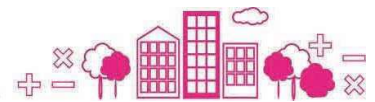
Föreningens ekonomi är fortsatt god, mycket beroende av en lägre räntekostnad (0,86% jämfört med 3,2% i den ekonomiska planen). De löpande kostnaderna för föreningen har varit i stort sett oförändrade under 2021 med undantag för ovan nämnda räntekostnad. Under året har styrelsen anlitat extern jurist för att fortsatt driva garantiärenden mot Veidekke och Nordr. Denna resurs har inneburit en ökning av de externa kostnaderna.

Årets resultat är något lägre än tidigare år, då avgifterna (exklusive elen) inte höjts motsvarande de ökade kostnaderna. Avräknat avskrivningar så är resultatet fortfarande mycket positivt.

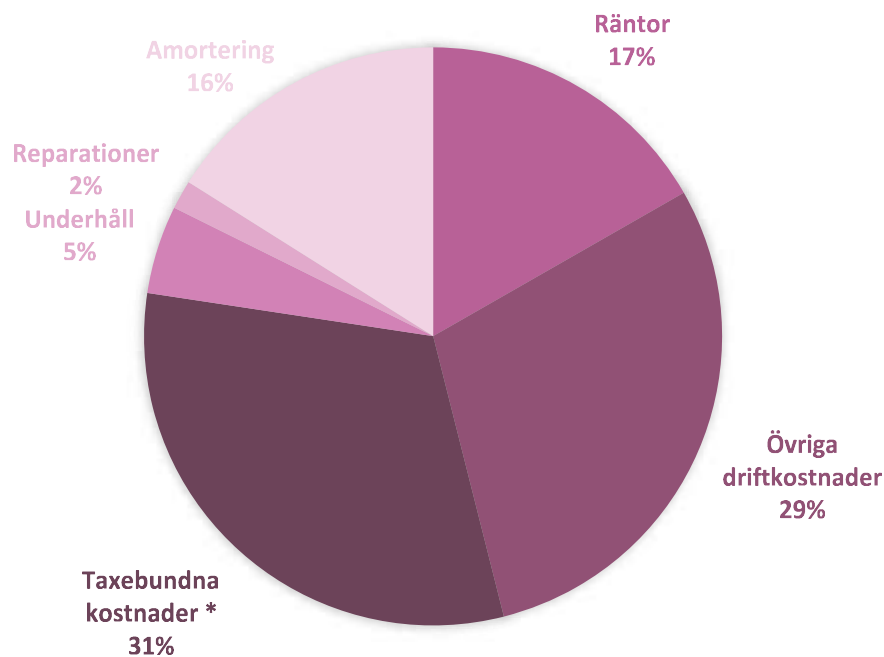
Årsavgifter

Styrelsen beslutar om oförändrade årsavgifter för verksamhetsåret 2022. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 729 kr/kvm. Garageplatsernas avgifter är 1 125 kr/månad.

Föreningen har ett gemensamt elavtal för alla hushålls elförbrukning. På grund av de ökade elpriserna har styrelsen beslutat att höja det belopp som debiteras ut till medlemmarna. Medlemmarna har sedan inflytt 2017 betalat 1.60 kr/kWh, från den 1 mars 2022 debiteras 1,93 kr/kWh, detta för att täcka den kostnad som elen upptar för föreningen.



UTGIFTSFÖRDELNING



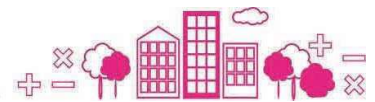
* El, värme, vatten och avfallshantering

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018**
Årsavgifter, kr/kvm BOA	729	729	729	729
Sparande till framtida underhåll	242	414	357	357
Driftkostnader, kr/kvm	409	337	348	-
Fastighetsel, kr/kvm	97	56	75	-
Uppvärmning, kr/kvm	90	71	80	-
Vatten, kr/kvm	13	29	27	-
Genomsnittlig låneränta, %	0,81 %	0,92 %	0,99 %	-
Fastighetslån, kr/kvm	13 542	13 647	14 462	15 552
Nettoomsättning, kkr	7 007	7 040	6 905	4 570
Resultat efter finansiella poster, kkr	-2 947	-1 292	-1 751	-978
Soliditet %	78	78	76	76

Kr/kvm avser den totala ytan om inget annat anges.

** Kostnadsutfallet 2018 avser endast del av år vilket ger missvisande jämförelsevärden



Förändringar i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Medlems insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Ansamlad Förlust</i>
Belopp vid årets början	395 405 000	906 000	-4 958 011
Avsättning till yttre underhållsfond		425 000	-425 000
Årets resultat			-2 946 842
Belopp vid årets slut	395 405 000	1 331 000	-8 329 853

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-5 383 011
Årets resultat	-2 946 842
Totalt	-8 329 853
disponeras för	
avsättning för yttre underhållsfond	425 000
lanspråktagande från underhållsfond	-262 532
Balanseras i ny räkning	-8 492 321
Summa	-8 329 853

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 007 276	7 039 845
Övriga rörelseintäkter	3	379 509	392 415
Summa rörelseintäkter		7 386 785	7 432 260
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 308 652	-2 725 690
Underhåll	5	-262 532	-
Övriga externa kostnader	6	-1 017 391	-335 162
Personalkostnader	7	-242 992	-18 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-4 639 388	-4 639 388
Summa rörelsekostnader		-9 470 955	-7 718 382
Rörelseresultat		-2 084 170	-286 122
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 528	9 999
Räntekostnader och liknande resultatposter		-888 200	-1 015 392
Resultat efter finansiella poster		-2 946 842	-1 291 515
Resultat före skatt		-2 946 842	-1 291 515
Skatt		-	-
Årets resultat		-2 946 842	-1 291 515



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	467 108 977	471 748 365
Pågående nyanläggningar	10	27 930 435	27 930 435
Summa byggnader och mark		495 039 412	499 728 800
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	50 000	50 000
		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		495 089 412	499 728 800
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		101 905	213 610
Övriga fordringar		83 710	128 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	265 842	248 990
Summa kortfristiga skulder		451 457	591 188
<i>Kassa och bank</i>		4 274 923	2 973 016
Summa omsättningstillgångar		4 726 380	3 564 204
SUMMA TILLGÅNGAR		499 815 792	503 293 004



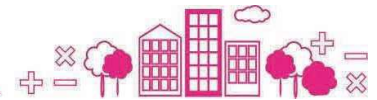
Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		395 405 000	395 405 000
Fond för yttre underhåll		1 331 000	906 000
Summa bundet eget kapital		396 736 000	396 311 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 383 011	-3 666 496
Årets resultat		-2 946 842	-1 291 515
Summa ansamlad förlust		-8 329 853	-4 958 011
Summa eget kapital		388 406 147	391 352 989
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	13,17	109 072 500	46 243 167
Mottagna depositioner		107 350	76 350
Summa långfristiga skulder		109 179 850	46 319 517
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	14,17	426 000	64 107 333
Förskott från kunder		54 131	3 436
Leverantörsskulder		329 240	256 980
Skatteskulder		156 420	156 420
Övriga kortfristiga skulder	15	158 771	129 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 105 233	966 332
Summa kortfristiga skulder		2 229 795	65 620 498
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		499 815 792	503 293 004



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 946 842	-1 291 515
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	4 639 388	4 639 388
	1 692 546	3 347 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 692 546	3 347 873
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	139 731	7 888 505
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	290 630	-5 227 991
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	2 122 907	6 008 387
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Mottagna depositioner	31 000	-
Amortering av lån	-852 000	-6 593 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-821 000	-6 593 000
Årets kassaflöde	1 301 907	-584 613
Likvida medel vid årets början	2 973 016	3 557 629
Likvida medel vid årets slut	4 274 923	2 973 016



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3).

Nyckeltal

Årsavgifter/kvm

Summan av föreningens årsavgifter dividerat med totala bostadsrättsytan (BOA).

Sparande till framtida underhåll/kvm

Summan av årets resultat, avskrivningar och planerat underhåll enligt årsredovisningen dividerat med totala ytan.

Driftkostnader/kvm

Samtliga driftkostnader enligt resultaträkningen dividerat med totala ytan.

Genomsnittlig skuldränta i %

Räntekostnaden dividerat med genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån/kvm

Samtliga lån enligt balansräkningen dividerat med totala ytan.

Soliditet i %

Eget kapital dividerat med totala tillgångar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

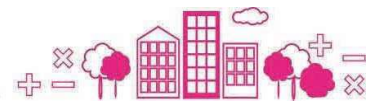
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbeten färdigställts.

Avskrivningar

Ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara mellan 40 och 120 år. Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan och uppgår i genomsnitt till 1,39 % per år.



För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på mark enligt lag och norm.

- Stomme och grund 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 120 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 40 år
- Fasad och fönster, 50 år
- Yttertak, 50 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet baseras på föreningens underhållsplan om sådan upprättats, annars enligt ekonomisk plan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning och uttag ur yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp var med dem beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Inkomst- och fastighetsskatt

Inkomstskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. För året blir det ingen skattekostnad.

Fastighetsskatt-/avgift

Fastigheten har åsattas värdeår 2017. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift för bostäder under åren 2018 till och med 2032. Parkeringsgaraget har ännu inte åsattas värdeår.

För lokaler utgår fastighetsskatt med 1,0 % på taxeringsvärdet. Fastighetsskatten kommer att faktureras vidare till Scenen Parkering AB.

Entreprenören tar kostnaden för fastighetsskatt till och med värdeåret.

Uppskjuten skatt

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 104 823 689 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den upplupna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadslägenheter och lokaler utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.



Not 2 Nettoomsättning

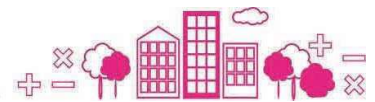
	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	5 722 824	5 730 990
Hyror, lokaler	326 219	344 332
Hyror, garage och p-platser	386 304	337 126
Fastighetsskatt	25 888	32 710
Individuell mätning	538 560	495 694
Avgift andrahandsuthyrning	79 815	98 993
	7 079 610	7 039 845
Vakans lokaler	-72 334	-
Summa	7 007 276	7 039 845

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Erhållen kompensation för garaget	287 821	311 460
Administrativa avgifter	47 034	41 995
Övriga intäkter	44 654	38 960
Summa	379 509	392 415

Not 4 Driftkostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	484 441	461 048
Trädgårdsskötsel	73 101	-
Snöröjning	136 725	15 938
Teknisk förvaltning	54 643	-
Hisskostnader	18 657	17 857
Bevakningskostnader	48 102	24 751
Garantibesiktning	-	87 688
Reparationer	86 333	59 824
El	780 931	454 856
Uppvärmning	729 657	577 794
Vatten	107 210	232 514
Sophämtning	46 772	101 493
Fastighetsförsäkring	107 267	104 956
Bredband	469 664	479 838
Fastighetsskatt	78 210	78 210
Övriga driftkostnader	86 939	28 923
Summa	3 308 652	2 725 690



Not 5 Underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Trapphus	121 144	-
Ventilation	68 813	-
Återvinning/miljörum	72 575	-
Summa	262 532	-

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Revision	59 844	19 125
Förvaltningskostnader	202 021	188 041
Bygglovskostnader	-	18 750
Konsultarvoden	620 726	25 000
Bankkostnad	12 433	10 354
Övriga kostnader	122 367	73 892
Summa	1 017 391	335 162

Not 7 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret. Redovisad personalkostnad avser utbetalt styrelsearvode, inkl. sociala avgifter.

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader och mark	4 639 388	4 639 388
Summa	4 639 388	4 639 388



Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	484 893 298	484 893 298
Vid årets slut	484 893 298	484 893 298
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-13 144 933	-8 505 545
-Årets avskrivning	-4 639 388	-4 639 388
Vid årets slut	-17 784 321	-13 144 933
Redovisat värde vid årets slut	467 108 977	471 748 365
Varav mark	151 124 377	151 124 377
Taxeringsvärde		
Bostäder	200 000 000	200 000 000
Lokaler	3 271 000	3 271 000
Parkeringsgarage	4 550 000	4 550 000
Summa taxeringsvärde	207 821 000	207 821 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	27 930 435	27 930 435
Redovisat värde vid årets slut	27 930 435	27 930 435

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	50 000
Redovisat värde vid årets slut	50 000	50 000

Specifikation av andra långfristiga värdepappersinnehav

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

<i>Bolag/ Org nr / Säte</i>	<i>Antal aktier</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Scenen Parkering AB, 559130-8209, Stockholm	500	100	50 000
Redovisat värde vid årets slut			50 000



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	81 928	79 957
Bredband	39 600	34 064
Mätdatainsamling	16 561	18 875
Ekonomisk förvaltning	37 636	37 105
Individuellmätning	78 724	77 467
Övriga förutbetalda kostnader	11 393	1 522
Redovisat värdet vid årets slut	265 842	248 990

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Nordea, ränta 1,55 % ffd 2023-02-15	30 243 167	30 669 167
Nordea, ränta 0,64 % ffd 2024-12-18	16 000 000	16 000 000
SEB, ränta 0,41 % ffd 2024-02-28	31 414 667	-
SEB, ränta 0,51 % ffd 2024-03-28	31 840 666	-
	109 498 500	46 669 167
varav kortfristig del	-426 000	-426 000
Redovisat värdet vid årets slut	109 072 500	46 243 167

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Nordea, omförhandlat till långfristigt lån	-	31 840 667
Nordea, omförhandlat till långfristigt lån	-	31 840 666
	-	63 681 333
Varav kortfristig del av långfristigt skuld	426 000	426 000
Redovisat värde vid årets slut	426 000	64 107 333

Not 15 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Moms	77 692	120 501
Övrig kortfristig skuld	81 079	9 496
Redovisat vid årets slut	158 771	129 997



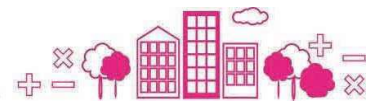
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutaviserade avgifter & hyror	590 327	593 123
Upplupna räntekostnader	48 734	92 536
Städning	7 150	8 800
Fastighetskötsel	-	6 428
Renhållning	6 269	16 592
Snöröjning	12 600	-
El	132 923	60 781
Fjärrvärme	130 754	77 640
Vatten/Avlopp	50 227	47 187
Reparation och skötsel	55 215	-
Revision	20 000	20 000
Övriga förutbetalda intäkter	8 164	375
Administrativa avgifter	42 870	42 870
Redovisat värdet vid årets slut	1 105 233	966 332

Not 17 Ställda säkerheter för skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	118 747 000	118 747 000
	118 747 000	118 747 000

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för långfristiga skulder till kreditinstitut.



Underskrifter

Stockholm 2022 -

Ingegerd Hedmark
Styrelseordförande

Inger Karén
Ledamot

Mattias Matti
Ledamot

Ulla Magnusson
Ledamot

Martina Kimber
Ledamot

Maria Nurminen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 -

Jerker Svensson
Reditus Ekonomi och Lönredovisning

REVISIONSBERÄTTELSE

Till ordinarie föreningsstämma i BRF Scenen i Teaterkvarteret (769630-1097)

Undertecknad är vald revisor i BRF Scenen i Teaterkvarteret. För räkenskapsåret 210101-211231 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper, årsredovisning och styrelsens förvaltning. Jag har granskat hur verksamheten förhåller sig till lag och stadgar, om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om den interna kontrollen är tillräcklig.

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och jag tillstyrker att stämman fastställer resultat- och balansräkningen samt behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Jag bedömer att styrelsen har utfört sitt uppdrag enligt föreningens stadgar, att verksamheten har sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.

Utifrån min granskning tillstyrker jag att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet av föreningsstämman för den tid revisionen omfattar.

Örebro

Jerker Svensson
Revisor
ekonomiochlon.se