

Årsredovisning för

Brf Scenen i Teaterkvarteret

769630-1097

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Scenen i Teaterkvarteret, 769630-1097 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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.

Föreningens fastighet

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 uppgår till 7846 kvm. Lokalytan uppgår till 240 kvm fördelat på 3 lokaler, 2 lokaler placerade i lamellhuset och en lokal i punkthuset. Markarealen är 10 108 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.
Franssalong	80	2023-11-30
Delibutik	75	2021-03-31
Försäljning	85	2021-03-31

Fastighetens tekniska status

Avsättning till fond för yttre underhåll skall årligen ske med belopp som första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplanen enligt stadgarna §14. Föreningens första underhållsplan kommer att upprättas efter garantibesiktningen.

Eftersom byggnaderna är nyuppförda finns inga underhållsåtgärder planerade att utföras inom de närmaste 5 åren.

Till det planerade underhållet samlas medel in via årliga avsättningar till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital.

Föreningsstämmor och stämmobeslut

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 2019-05-08 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Richard Nyberg	Ordförande	
Bo Wolwan	Ledamot	
Ingegerd Hedmark	Ledamot	
Fredrik Brännström	Ledamot	Tom 2019-08-22
Royem Mohsin	Ledamot	From 2019-08-23

Samtliga ledamöter är valda på ett år.

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 15 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Revisorer

Ordinarie revisor Niclas Wärenfeldt, Borevision i Sverige AB.

Valberedning

Maria Nurminen (sammankallande), Tim Jansson och Pierre Åkersten.

Firmateckning

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 215 st.
Under året har 10 överlåtelse av lägenheter registrerats av föreningen.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av Pbb, f. n. 1 183 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1,0 % av Pbb, f. n. 473 kr.

Förvaltningsavtal

Teknisk förvaltning	Veidekke Eiendom AB (Veidekke Nära AB)
Städtjänster	Ren Standard AB
Ekonomisk förvaltning	Brf Ekonomen i Stockholm AB
Fastighetsjour	Securitas Sverige AB
Parkeringsövervakning	P-service AB

TV, bredband och IP-telefoni

Föreningen har ett kollektivt abonnemang för TV, bredband och IP-telefoni genom Telia.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Miljörummet

Föreningen har tillsammans med Brf Regissören tillgång till ett s.k. miljörum där medlemmarna kan lämna glas, papper, plast, metall, kartong/wellpapp, glas, batterier och ljuskällor för återvinning. Under året kan konstateras att det i miljörummet lämnas gods som inte hör hemma där utan ska lämnas på annan plats. För att få bort detta icke-tillåtna godset måste extra hämtningar beställas med extra kostnader som följd. Föreningen har installerat kameror i miljörummet för att kunna debitera den medlem som har orsakat den extra kostnaden.

Inglasning av balkonger

Föreningens arbetsgrupp Balkonggruppen har arbetat med att ta fram offerter för inglasning av balkonger där styrelsen beslutat att gå vidare med Balkongrutan AB. Föreningen har tecknat ett avtal med Balkongrutan AB där villkor och pris framgår. Priset för denna inglasning är för medlemmarna fast till hösten 2024. (dock sker uppräkningsindex med index KPI).

Garage och parkeringsplatser

Det garage som föreningen ska få tillgång till är ca 2 år försenat. Under den gångna tiden har föreningen haft tillgång till 48 markparkeringsplatser och föreningen har som kompensation för denna försening tecknat ett avtal med Veidekke Eiendom AB och Boostad Bostadsproduktion Sverige AB, innebärande att föreningen inte bär några kostnader för garaget innan det kan tas i bruk. Föreningen har i samband med tecknandet av detta avtal fått tillgång till 14 garageplatser samt 34 markparkeringsplatser så att antalet 48 tillgängliga platser alltså innehålls. De intäkter som föreningen får genom uthyrning av garage- och markparkeringsplatser tillfaller föreningen. Hanteringen av föreningens köer för markparkeringsplatser och garage har under året övergått till Brf Ekonomen i Stockholm AB.

Genomgång av förvaltningsavtal

Avtalet med Veidekke Nära AB löpte ut den 2019-12-31. Ett tilläggsavtal med förlängning har tecknats med utgångstid 2020-06-30. I samband med denna genomgång och inför ett avslut av avtalsförhållandet har kostnader reglerats mellan Veidekke Nära AB och föreningen.

Två-årsbesiktning

Parterna Boostad Bostadsproduktion Sverige AB (Veidekke JV) och Brf Scenen i Teaterkvarteret har under januari 2020 genomfört en sedvanlig två-årsbesiktning för föreningens anläggningar. Besiktningens anmärkningar ska, där det är möjligt, åtgärdas under våren 2020.

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. Veidekke Eiendom AB står för kreditivkostnader, amortering och fastighetsskatt avseende garaget fram till att föreningen får tillträde till garaget.

Årsavgifter

Styrelsen beslutar om oförändrade årsavgifter för verksamhetsåret 2020. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 729 kr/kvm. Avgiften för parkeringsplatser har höjts till 450 kr/månad från och med 1 januari 2020, garageplatsernas avgifter är 1 125 kr/månad.



Flerårsöversikt

	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31**
Årsavgifter, kr/kvm BOA	729,0	729,0
Sparande *	357,0	357,0
Driftkostnader, kr/kvm	391,0	-
Fastighetsel, kr/kvm	75,0	-
Uppvärmning, kr/kvm	80,0	-
Vatten, kr/kvm	27,0	-
Avskrivning, kr/kvm	574,0	-
Avsättning till fond för yttre underhåll, kr/kvm	56,0	56,0
Genomsnittlig skuldränta	0,78%	0,86%
Fastighetslån, kr/kvm	14 462,0	11 774,0
Yttre underhållsfond	453 000,0	-
Nettoomsättning, kkr	6 905	4 570
Resultat efter finansiella poster, kkr	-1 751	-978
Soliditet %	76,0	75,6

* Sparande avser kassflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter och behövs för att klara framtida investeringsbehov, reinvesteringar eller extraordinära kostnadsökningar.

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

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Ansamlad förlust
Ingående balans	395 405 000		-1 009 496
Avsättning till fond för yttre underhåll		453 000	-453 000
Årets resultat			-1 751 000
Vid årets utgång	395 405 000	453 000	-3 213 496

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 462 496
årets resultat	-1 751 000
Totalt	-3 213 496
disponeras för	
avsättning till underhållsfond	453 000
Balanseras i ny räkning	-3 666 496
Summa	-3 213 496

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 904 504	4 550 961
Övriga rörelseintäkter	3	197 133	623 152
		<u>7 101 637</u>	<u>5 174 113</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-2 811 574	-1 709 064
Övriga externa kostnader	5	-240 578	-122 239
Personalkostnader	6	-	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-4 639 388	-3 866 157
		<u>-589 903</u>	<u>-523 347</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	-5 180
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 161 098	-449 251
		<u>-1 751 001</u>	<u>-977 778</u>
Resultat efter finansiella poster			
		<u>-1 751 001</u>	<u>-977 778</u>
Resultat före skatt			
		<u>-1 751 001</u>	<u>-977 778</u>
Årets resultat			
		<u>-1 751 001</u>	<u>-977 778</u>

Resultaträkningen för 2018 speglar perioden från månadsskiftet efter avräkningstidpunkten med entreprenören och framåt, dvs fr.o.m. den 1 maj t.o.m. den 31 december 2018.

Resultaträkningen 2018 inkluderar även erhållen ersättning från entreprenören avseende amortering samt avsättning till yttre underhållsfond för perioden 1 januari - 30 april 2018, med 510 308 kronor och täckning av tidigare underskott med 31 718 kronor.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	476 387 752	481 027 140
Pågående nyanläggningar	9	27 930 435	34 913 042
		504 318 187	515 940 182
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	50 000	50 000
		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		504 368 187	515 990 182
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		901 508	32 666
Övriga fordringar		7 226 082	391 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	352 103	382 540
		8 479 693	806 971
<i>Kassa och bank</i>		3 557 629	5 154 949
Summa omsättningstillgångar		12 037 322	5 961 920
SUMMA TILLGÅNGAR		516 405 509	521 952 102

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</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		453 000	-
		395 858 000	395 405 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 462 496	-31 718
Årets resultat		-1 751 001	-977 778
		-3 213 497	-1 009 496
Summa eget kapital		392 644 503	394 395 504
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	116 517 500	125 325 024
Övriga långfristiga skulder		76 350	76 350
		116 593 850	125 401 374
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	426 000	426 000
Förskott från kunder		36	448
Leverantörsskulder		415 579	360 702
Skatteskulder		125 860	607 580
Övriga kortfristiga skulder	13	5 035 192	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 164 489	760 494
		7 167 156	2 155 224
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		516 405 509	521 952 102

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 751 001	-977 778
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		4 639 388	3 866 157
		<u>2 888 387</u>	<u>2 888 379</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 888 387	2 888 379
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-7 672 722	9 761 298
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		5 011 932	-66 650 484
Kassaflöde från den löpande verksamheten		227 597	-54 000 807
Investeringsverksamheten			
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar		6 982 607	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-5 794 751
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-50 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		6 982 607	-5 844 751
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser		-	4 670 000
Erhållna aktieägartillskott		-	-
Upptagna lån		54 007 666	95 522 000
Amortering av lån		-62 815 190	-139 841 500
Inbetald långfristig deposition		-	76 350
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-8 807 524	-39 573 150
Årets kassaflöde		-1 597 320	-99 418 708
Likvida medel vid årets början		5 154 949	104 573 657
Likvida medel vid årets slut		3 557 629	5 154 949

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2016 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3).

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 arbetena 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 1,38 % 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 komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- 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

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

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 de 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 21,4 procent.

Fastighetsskatt-/avgift

Fastigheten kommer att åsättas värdeår 2017/2018. 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 2018/2019 till och med 2032/2033.

För lokaler utgår fastighetsskatt med 1,0 % på taxeringsvärdet. Fastighetsskatten faktureras vidare till lokalhyresgästerna.

Entreprenören tar kostnaden för fastighetsskatt till och med värdeåret.

Uppskjuten skatt

Bostadsrättsföreningen förvärvade under 2016 samtliga andelar i Actitis Väst Ekonomisk förening (769628-1554) och Actitis Ost Ekonomisk förening (769628-1570) som var ägare till fastigheten Stockholm Köksluckan 2 för 104 823 689 kronor, efter att anskaffningsvärdet 2017 reducerats med 5 937 503 kronor. Actitis Väst Ekonomisk förening och Actitis Ost Ekonomisk förening överlät därefter samtliga sina rättigheter och skyldigheter, inklusive fastigheten, för bokfört värde till bostadsrättsföreningen. Förvärvet har redovisats enligt RedU9.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	5 722 824	3 815 216
Hyror, lokaler	338 881	218 214
Hyror, garage och p-platser	188 137	121 721
Fastighetsskatt	32 710	16 800
Individuell mätning	557 071	338 770
Avgift andrahandsuthyrning	64 881	40 240
	6 904 504	4 550 961

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Försäkringsersättning	38 485	-
Avräkning byggherre	-	542 027
Administrativa avgifter	24 121	18 612
Övriga intäkter	134 527	62 513
Summa	197 133	623 152

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	315 656	116 761
Trädgårdsskötsel	28 563	45 998
Snöröjning	69 062	3 728
Hisskostnader	15 572	-
Bevakningskostnader	17 985	49 370
Besiktningkostnader, brandskydd	10 625	-
Reparationer, underhåll	109 267	28 706
El	607 152	410 626
Uppvärmning	644 709	393 060
Vatten	221 460	145 914
Sophämtning	113 429	43 783
Fastighetsförsäkring	96 543	55 383
Bredband	475 243	314 680
Fastighetsskatt	32 710	13 100
Övriga driftkostnader	53 597	87 954
Summa	2 811 573	1 709 063

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Revision	16 625	-
Förvaltningskostnader	157 674	99 142
Bankkostnad	22 170	2 640
Övriga kostnader	44 109	20 457
Summa	240 578	122 239

Not 6 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte utbetalt lön eller annan ersättning under räkenskapsåret. Inget arvode har utgått till styrelsen.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader och mark	4 639 388	3 866 157
Totalt	4 639 388	3 866 157

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	484 893 297	151 124 377
-Nyanskaffningar	-	5 794 751
-Omklassifisering	-	327 974 169
Vid årets slut	484 893 297	484 893 297
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-3 866 157	
-Årets avskrivning enligt plan	-4 639 388	-3 866 157
	-8 505 545	-3 866 157
Redovisat värde vid årets slut	476 387 752	481 027 140
varav mark	151 124 377	151 124 377
Bostäder	200 000 000	153 000 000
Lokaler	3 271 000	1 965 000
Parkeringsgarage	4 550 000	2 800 000
	207 821 000	157 765 000

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

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	34 913 044	362 887 211
Omklassificeringar	-6 982 609	
Investeringar		-327 974 169
Redovisat värde vid årets slut	27 930 435	34 913 042

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	-
-Förvärv	-	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.

Bolag/ Org nr / Säte	Antal aktier	i %	Redovisat värde
Scenen Parkering AB, 559130-8209	500	100	50 000
			50 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	78 304	65 142
Bredband	38 866	39 616
Mätdatainsamling	20 244	19 179
Ekonomisk förvaltning	35 829	33 631
Föreningen tillgodo vid kommande avräkning	-	113 031
Individuellmätning	89 878	95 685
Upplupen fordran Veidekke	88 982	-
Övriga förutbetalda kostnader	-	16 256
	352 103	382 540

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Nordea 3978 88 26881 0,377 % ffd 2019-02-27	-	31 840 666
Nordea 3978 88 26903 0,650 % ffd 2020-02-12	31 840 667	31 840 667
Nordea 3978 88 26911 1,550 % ffd 2023-02-15	31 095 167	31 521 167
Nordea 3978 88 99900 0,731 % ffd 2021-03-08	31 840 666	-
Nordea 3978 88 53077 0,770 % ffd 2020-12-16	22 167 000	-
Byggekreditiv (Limit 36 978 000 kronor)	-	30 548 524
	116 943 500	125 751 024
varav kortfristigt	-426 000	-426 000
Redovisat vid årets slut	116 517 500	125 325 024

Av föreningens lån förfaller 54 007 667 kr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet om föreningen inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	118 747 000	118 747 000
	118 747 000	118 747 000

Not 13 Kortfristiga skulder

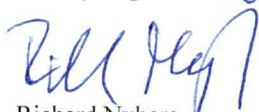
	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristigt lån Veidekke Eiendom	5 000 000	-
Moms	32 098	-
Övrig kortfristigt skuld	3 094	-
Redovisat vid årets slut	5 035 192	-

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

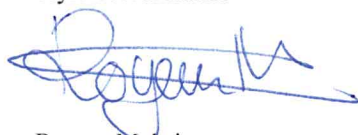
	2019-12-31	2018-12-31
Förutaviserade avgifter & hyror	587 743	510 248
Övrigt förutbetald intäkter	53 438	-
Upplupna räntekostnader	90 392	-
Städning	8 800	8 800
Fastighetsskötsel	101 130	5 000
Renhållning	71 098	14 163
Snöröjning	12 500	-
El	39 821	64 129
Fjärrvärme	77 626	94 909
Vatten/Avlopp	45 011	-
Reparation och skötsel	13 684	-
Revision	20 000	20 000
Administrativa avgifter	43 245	43 245
	1 164 488	760 494

Underskrifter

Sundbyberg 2020 - 06-11



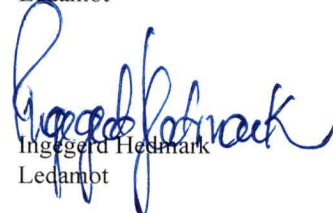
Richard Nyberg
Styrelseordförande



Royem Mohsin
Ledamot



Bo Wolwan
Ledamot



Ingegerd Hedmark
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 06-18



Niclas Wärenfeldt
Revisor Borevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Scenen i Teaterkvarteret, org.nr. 769630-1097

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Scenen i Teaterkvarteret för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Scenen i Teaterkvarteret för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Uppsala den 18/6-2020

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor