



**Årsredovisning 2020**  
Brf Scenen i  
Teaterkvarteret

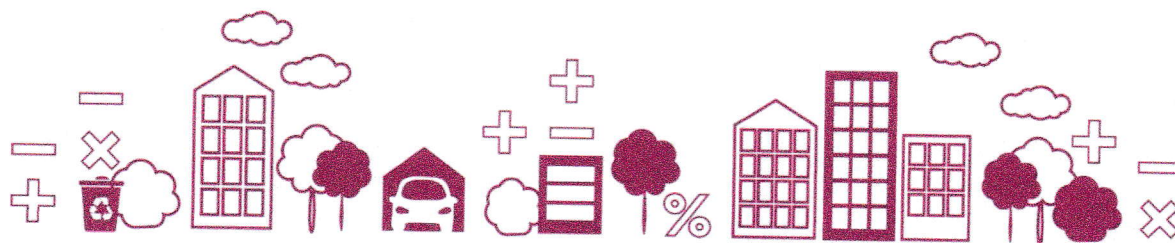
# ÅRSREDOVISNING

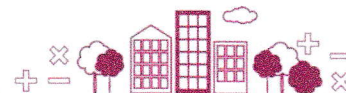
## Brf Scenen i Teaterkvarteret

769630-1097

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31





## Innehållsförteckning;

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

## 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 kostnader 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.

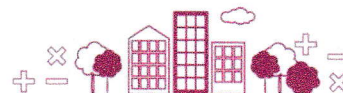
**Långfristiga skulder** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**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 2020.

## 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 10 108 kvm.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	34 st
2 rok	69 st
3 rok	30 st
4 rok	15 st
5 rok	2 st
<b>Totalt</b>	<b>150 st</b>



### Fastighetens lokaler

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Skönhetsalong	80	2024-11-30
Delibutik	75	2024-03-31
Försäljning	85	2024-03-31

### Fastighetens tekniska status

För fastigheten har under 2020 en 30-årig underhållsplan upprättats. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

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.

### Förvaltningsavtal

Fastighetsförvaltning	KOFAB Stockholm AB, från och med 1 juli 2020 Nordr/Veidekke Nära, till och med 30 juni 2020
Snöröjning och sandning	Snökedjan AB
Städtjänster	Ren Standard AB
Entrémattor	Berendsens, från och med 1 dec 2020 CWS-boco Sweden AB, till och med 30 nov 2020
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

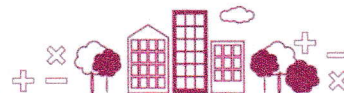
Styrelsen arbetar kontinuerligt med att se över gällande avtal för att upphandla på nytt och för att se över våra kostnader och samtidigt optimera tjänsterna efter vårt behov.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 215 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 218 st. Under året har 21 överlåtelser skett, föregående år var det 10 st.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av Pbb, f. n. 1 190 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1,0 % av Pbb, f. n. 476 kr.



## 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 2020-09-22 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ingegerd Hedmark	Ordförande
Inger Karén	Sekreterare
Mattias Matti	Kassör
Mattias Andersson	Ledamot
Martina Kimber	Ledamot
Maria Nurminen	Ledamot

Ulla Magnusson	Suppleant
Kjell Floberg	Suppleant

Samtidigt avgick bildarstyrelsen:

Richard Nyberg	Ordförande
Bo Wolwan	Ledamot
Ingegerd Hedmark	Ledamot
Royem Mohsin	Ledamot

Samtliga ledamöter är valda på ett år.

### Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 14 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

Maria Nurminen      Sammankallande  
Maria Kimber

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Boendestyrelse

Efter det att den ordinarie föreningsstämman skjutits upp två gånger (på grund av smittspridningen av covid-19) kunde den äntligen genomföras den 22 september 2020 och föreningens verksamhet lämnades då över till de boende. Styrelsens arbete har fortlöpt under årets sista månader med att upprätta rutiner för verksamheten.

### Hemsida

Föreningen har under året skapat en hemsida, [www.brfscenen.se](http://www.brfscenen.se) där verksamheten beskrivs, där finns också ett arkiv för föreningens dokument och övrig info om det mesta som berör boendet. Föreningen lägger kontinuerligt ut information på hemsidan och via hemsidan kan medlemmarna prenumerera på informationen.



#### *Samarbete med Brf Regissören, Miljörummet mm*

Föreningen har inlett ett samarbete med vår grannförening, Brf Regissören, för att planera den kommande förvaltningen av våra gemensamma delar; miljörummet, vissa gångytor, cykelrum, lekplats och rabatter. Vi kommer även att tillsammans med andra fastighetsägare att dela det kommande garaget.

I miljörummet kan man lämna glas, papper, plast, metall, kartong/wellpapp, glas, batterier och ljuskällor för återvinning. Under våren 2020 installerades en kamera i miljörummet för att kunna debitera de medlemmar som lämnar otillåtet gods, efter det att kameran har installerats har reglerna efterlevts på ett betydligt bättre sätt. De medlemmar som lämnat otillåtet gods i miljörummet blir debiterade den kostnad som uppstår med anledning av det.

#### *Inglasning av balkonger*

Balkongrutan AB har nu fått bygglov för inglasning av balkongerna och montering påbörjades under december 2020. 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 uppräknig med index KPI).

#### *Garage och parkeringsplatser*

Det garage som föreningen ska få tillgång till beräknas bli klart under 2022. Innan dess har föreningen tillgång till 34 markparkeringsplatser och 14 garageplatser. Hanteringen av föreningens köer för markparkeringsplatser och garage administreras av föreningen från 1 april 2021.

#### *Byte av förvaltningstjänster och fastighetsskötare*

Avtalet med Veidekke Nära AB löpte ut den 30 juni 2020 och efter upphandling tillföll det nya avtalet KOFAB Stockholm AB. I avtalet med denna nya leverantör har tjänsterna anpassats efter föreningens behov, även kameraavläsningen i miljörummet utförs av KOFAB.

#### *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. Åtgärderna av de anmärkningar som antecknades vid denna besiktning har tyvärr blivit framskjutna, bland annat på grund av smittspridningen av covid-19. Styrelsen och Veidekke har kontinuerliga möten för att se hur framdriften av arbetena kan ske med avseende på risk för smittspridning.

#### *Överenskommelse om att bilda gemensamhetsanläggningar*

Under året har de fem fastighetsägarna i Teaterkvarteret undertecknat en överenskommelse om att bilda gemensamhetsanläggningar för ägarnas gemensamma nyttigheter och behov, se ovan Samarbete med Brf Regissören, Miljörummet mm. Överenskommelsen handläggs nu av Lantmäteriet och beslut väntas under 2021, den samfällighetsföreningen som ska förvalta dessa anläggningar beräknas startas den 1 januari 2022. Fram till dess delar Brf Scenen och Brf Regissören på de kostnader som uppkommer för anläggningarna, dvs miljörummet, cykelrummen, viss del av garaget och snöröjning.

#### *Andrahandsuthyrning*

Styrelsen har under året tagit ett principbeslut om att uthyrning via Airbnb inte är tillåtet i vår förening. Övriga regler och rutiner för andrahandsuthyrning finns på föreningens hemsida.



### **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.

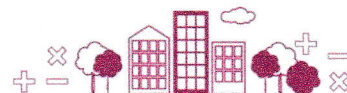
Under året har även ett av föreningens lån omplacerats (nr 53077) till en räntesats om 0,6% på 4 år. I samband med detta gjordes även en amortering på 6 MSEK som vidare sänker föreningens räntekostnader.

Föreningens ekonomi är fortsatt god mycket beroende av en lägre räntekostnad (0,89% jämfört med 3,2% i den ekonomiska planen).

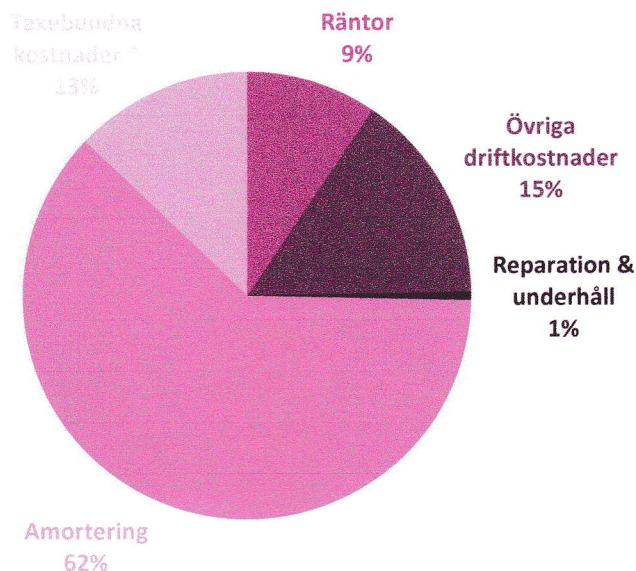
### **Årsavgifter**

Styrelsen beslutar om oförändrade årsavgifter för verksamhetsåret 2020. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 729 kr/kvm. Avgiften för markparkeringsplatser uppgår till 450 kr/månad, garageplatsernas avgifter är 1 125 kr/månad.





## UTGIFTSFÖRDELNING



\* El, värme, vatten och avfallshantering

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018**
Årsavgifter, kr/kvm BOA	729	729	729
Sparande kr/kvm total yta *	414	357	357
Driftkostnader, kr/kvm total yta	337	391	-
Fastighetsel, kr/kvm total yta	56	75	-
Uppvärmning, kr/kvm total yta	71	80	-
Vatten, kr/kvm total yta	29	27	-
Räntekostnader kr/kvm total yta	126	144	-
Avskrivning, kr/kvm total yta	574	574	-
Avsättning till fond för yttre underhåll, kr/kvm total yta	56	56	56
Genomsnittlig skuldränta per 31/12	0,89 %	0,97 %	0,86 %
Fastighetslån, kr/kvm total yta	13 647	14 462	11 774
Yttre underhållsfond	906 000	453 000	-
Nettoomsättning, tkr	7 040	6 905	4 570
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 292	-1 751	-978
Soliditet %	78	76	76

\*Sparande = Kassaflödet från den löpande verksamheten/kvm BOA. Sparandet behövs för att klara framtida underhåll och amortering på lån.

\*\* 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	453 000	-3 213 496
Avsättning till yttre underhållsfond		453 000	-453 000
Årets resultat			-1 291 515
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>395 405 000</b>	<b>906 000</b>	<b>-4 958 011</b>

## Resultatdisposition

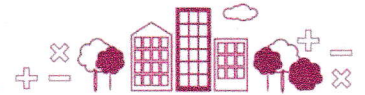
	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-3 666 496
Årets resultat	-1 291 515
<b>Totalt</b>	<b>-4 958 011</b>
disponeras för	
avsättning för yttre underhållsfond	425 000
Balanseras i ny räkning	-5 383 011
<b>Summa</b>	<b>-4 958 011</b>

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



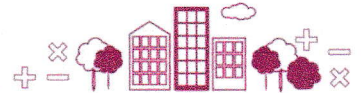
## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 039 845	6 904 504
Övriga rörelseintäkter	3	392 415	197 133
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 432 260</b>	<b>7 101 637</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-2 725 690	-2 811 574
Övriga externa kostnader	5	-335 162	-240 578
Personalkostnader	6	-18 142	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-4 639 388	-4 639 388
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 718 382</b>	<b>-7 691 540</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-286 122</b>	<b>-589 903</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 999	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 015 392	-1 161 098
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 291 515</b>	<b>-1 751 001</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 291 515</b>	<b>-1 751 001</b>
<b>Skatt</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 291 515</b>	<b>-1 751 001</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	471 748 365	476 387 752
Pågående nyanläggningar	9	27 930 435	27 930 435
<b>Summa byggnader och mark</b>		<b>499 678 800</b>	<b>504 318 187</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>499 728 800</b>	<b>504 368 187</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		213 610	901 508
Övriga fordringar		128 588	7 226 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	248 990	352 103
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>591 188</b>	<b>8 479 694</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 973 016</b>	<b>3 557 629</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 564 204</b>	<b>12 037 323</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>503 293 004</b>	<b>516 405 510</b>



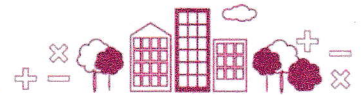
## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		395 405 000	395 405 000
Fond för yttre underhåll		906 000	453 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>396 311 000</b>	<b>395 858 000</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 666 496	-1 462 495
Årets resultat		-1 291 515	-1 751 001
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 958 011</b>	<b>-3 213 496</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>391 352 989</b>	<b>392 644 504</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	12,16	46 243 167	52 836 167
Mottagna depositioner		76 350	76 350
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>46 319 517</b>	<b>52 912 517</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	13,16	64 107 333	64 107 333
Förskott från kunder		3 436	36
Leverantörsskulder		256 980	415 579
Skatteskulder		156 420	125 860
Övriga kortfristiga skulder	14	129 997	5 035 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	966 332	1 164 489
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>65 620 498</b>	<b>70 848 489</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>503 293 004</b>	<b>516 405 510</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<b>2020-01-01- 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01- 2019-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 291 515	-1 751 001
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	4 639 388	4 639 388
	<b>3 347 873</b>	<b>2 888 387</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 347 873</b>	<b>2 888 387</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	7 888 505	-7 672 722
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-5 227 991	5 011 932
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital</b>	<b>6 008 387</b>	<b>227 597</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar	-	6 982 607
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>6 982 607</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-	54 007 666
Amortering av lån	-6 593 000	-62 815 190
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-6 593 000</b>	<b>-8 807 524</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-584 613</b>	<b>-1 597 320</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 557 629</b>	<b>5 154 949</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 973 016</b>	<b>3 557 629</b>



## 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 1,39 % 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 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. För året blir det ingen skattekostnad.

### Fastighetsskatt-/avgift

Fastigheten har åsätts 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 åsatts 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.

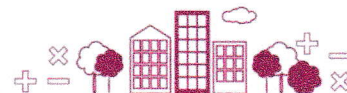
### Uppskjuten skatt

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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	5 730 990	5 722 824
Hyror, lokaler	344 332	338 881
Hyror, garage och p-platser	337 126	188 137
Fastighetsskatt	32 710	32 710
Individuell mätning	495 694	557 071
Avgift andrahandsuthyrning	98 993	64 881
<b>Summa</b>	<b>7 039 845</b>	<b>6 904 504</b>





### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Försäkringsersättning	-	38 485
Erhållen kompensation för garaget	311 460	-
Erhållna skadestånd	23 145	-
Administrativa avgifter	41 995	24 121
Övriga intäkter	15 815	134 527
<b>Summa</b>	<b>392 415</b>	<b>197 133</b>

### Not 4 Driftkostnader

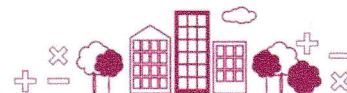
	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetskötsel och lokalvård	461 048	315 656
Trädgårdsskötsel	-	28 563
Snöröjning	15 938	69 062
Hisskostnader	17 857	15 572
Bevakningskostnader	24 751	17 985
Garantibesiktning	87 688	10 625
Reparationer, underhåll	59 824	109 267
El	454 856	607 152
Uppvärmning	577 794	644 709
Vatten	232 514	221 460
Sophämtning	101 493	113 429
Fastighetsförsäkring	104 956	96 543
Bredband	479 838	475 243
Fastighetsskatt	78 210	32 710
Övriga driftkostnader	28 923	53 598
<b>Summa</b>	<b>2 725 690</b>	<b>2 811 574</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Revision	19 125	16 625
Förvaltningskostnader	188 041	153 174
Bygglovs kostnader	18 750	-
Konsultarvoden	25 000	-
Bankkostnad	10 354	22 170
Övriga kostnader	73 892	48 609
<b>Summa</b>	<b>335 162</b>	<b>240 578</b>

### Not 6 Anställda och personalkostnader

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



## Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader och mark	4 639 388	4 639 388
<b>Summa</b>	<b>4 639 388</b>	<b>4 639 388</b>

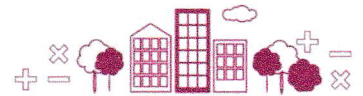
## Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	484 893 298	484 893 297
<b>Vid årets slut</b>	<b>484 893 298</b>	<b>484 893 297</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-8 505 545	-3 866 157
-Årets avskrivning	-4 639 388	-4 639 388
Vid årets slut	-13 144 933	-8 505 545
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>471 748 365</b>	<b>476 387 752</b>
<b>Varav mark</b>	<b>151 124 377</b>	<b>151 124 377</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Bostäder	200 000 000	200 000 000
Lokaler	3 271 000	3 271 000
Parkeringsgarage	4 550 000	4 550 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>207 821 000</b>	<b>207 821 000</b>

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

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	27 930 435	34 913 044
Omklassificeringar	-	-6 982 609
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>27 930 435</b>	<b>27 930 435</b>



## Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	50 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

### 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
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>			<b>50 000</b>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

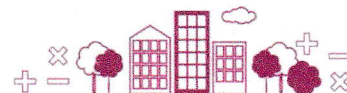
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	79 957	78 304
Bredband	34 064	38 866
Mätdatainsamling	18 875	20 244
Ekonomisk förvaltning	37 105	35 829
Individuellmätning	77 467	89 878
Upplupen fordran Veidekke	-	88 982
Övriga förutbetalda kostnader	1 522	-
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>248 990</b>	<b>352 103</b>

## Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea, ränta 1,55 % ffd 2023-02-15	30 669 167	31 095 167
Nordea, ränta 0,64 % ffd 2024-12-18	16 000 000	22 167 000
	46 669 167	53 262 167
varav kortfristig del	-426 000	-426 000
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>46 243 167</b>	<b>52 836 167</b>

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 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea, ränta 0,68 % ffd 2021-02-12	31 840 667	31 840 667
Nordea, ränta 0,70 % ffd 2021-03-08	31 840 666	31 840 666
	63 681 333	63 681 333
Varav kortfristig del av långfristig skuld	426 000	426 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>64 107 333</b>	<b>64 107 333</b>

Av föreningens lån förfaller 63 681 333 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen som tidigare om kreditgivaren inte säger upp dem. I enlighet med K3 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

### Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristigt lån Veidekke Eiendom	-	5 000 000
Moms	120 501	32 098
Övrig kortfristig skuld	9 496	3 094
<b>Redovisat vid årets slut</b>	<b>129 997</b>	<b>5 035 192</b>

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutaviserade avgifter & hyror	593 123	587 743
Upplupna räntekostnader	92 536	90 392
Städning	8 800	8 800
Fastighetsskötsel	6 428	101 130
Renhållning	16 592	71 098
Snöröjning	-	12 500
El	60 781	39 821
Fjärrvärme	77 640	77 626
Vatten/Avlopp	47 187	45 011
Reparation och skötsel	-	13 684
Revision	20 000	20 000
Övriga förutbetalda intäkter	375	53 439
Administrativa avgifter	42 870	43 245
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>966 332</b>	<b>1 164 489</b>



## Not 16 Ställda säkerheter för skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	118 747 000	118 747 000
	<b>118 747 000</b>	<b>118 747 000</b>

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.

## Underskrifter

Stockholm 2021 -

Ingegerd Hedmark  
Styrelseordförande

Inger Karén  
Ledamot

Mattias Matti  
Ledamot

Mattias Andersson  
Ledamot

Martina Kimber  
Ledamot

Maria Nurminen  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 -

Jerker Svensson  
Reditus Ekonomi och Lönredovisning

## Verification

Transaction ID	HkljT_fNP_-ryWiaOzVP_
Document	Årsredovisning 2020 Brf Scenen i Teaterkvarteret (1).pdf
Pages	20
Sent by	Pia Heintz Svensson

## Signing parties

Ingegerd Hedmark	ingegerd.hedmark@structor.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Mattias Andersson	mattiasandersson32@live.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Mattias Matti	matti.mattias@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Inger Karén	inger.scenen@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Martina Kimber	martina@kimber.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Maria Nurminen	nurminen.maria1@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

## Activity log

### E-mail invitation sent to ingegerd.hedmark@structor.se

2021-04-26 12:48:04 CEST,

### E-mail invitation sent to inger.scenen@hotmail.com

2021-04-26 12:48:04 CEST,

### E-mail invitation sent to mattiasandersson32@live.se

2021-04-26 12:48:04 CEST,

### E-mail invitation sent to martina@kimber.se

2021-04-26 12:48:04 CEST,

### E-mail invitation sent to matti.mattias@gmail.com

2021-04-26 12:48:04 CEST,

### E-mail invitation sent to nurminen.maria1@gmail.com

2021-04-26 12:48:04 CEST,

### Clicked invitation link Mattias Andersson

Mozilla/5.0 (Linux; Android 9; ANE-LX1 Build/HUAWEIANE-L21; wv) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Version/4.0  
Chrome/90.0.4430.82 Mobile Safari/537.36 EdgW/1.0,2021-04-26 12:57:24 CEST,IP address: 90.235.36.0

### Document viewed by Mattias Andersson

Mozilla/5.0 (Linux; Android 9; ANE-LX1 Build/HUAWEIANE-L21; wv) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Version/4.0  
Chrome/90.0.4430.82 Mobile Safari/537.36 EdgW/1.0,2021-04-26 12:57:25 CEST,IP address: 90.235.36.0

### Document signed by Karl Mattias Andersson

Birth date: 1975/02/17,2021-04-26 12:58:19 CEST,

**Clicked invitation link Mattias Matti**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.85 Safari/537.36,2021-04-26 13:26:58 CEST,IP address: 213.65.173.99

**Document viewed by Mattias Matti**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.85 Safari/537.36,2021-04-26 13:26:59 CEST,IP address: 213.65.173.99

**Document signed by MATTIAS MATTI**

Birth date: 1989/10/25,2021-04-26 13:28:49 CEST,

**Clicked invitation link Inger Karén**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64; rv:88.0) Gecko/20100101 Firefox/88.0,2021-04-26 13:39:10 CEST,IP address: 78.73.69.98

**Document viewed by Inger Karén**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64; rv:88.0) Gecko/20100101 Firefox/88.0,2021-04-26 13:39:10 CEST,IP address: 78.73.69.98

**Document signed by INGER KARÉN**

Birth date: 1959/05/20,2021-04-26 13:42:16 CEST,

**Clicked invitation link Ingegerd Hedmark**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.85 Safari/537.36,2021-04-26 13:48:59 CEST,IP address: 91.132.177.161

**Document viewed by Ingegerd Hedmark**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.85 Safari/537.36,2021-04-26 13:49:00 CEST,IP address: 91.132.177.161

**Document signed by Karin Ingegärd Hedmark**

Birth date: 1959/04/28,2021-04-26 13:49:37 CEST,

**Clicked invitation link Maria Nurminen**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4\_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-26 21:07:49 CEST,IP address: 83.185.94.158

**Document viewed by Maria Nurminen**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4\_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-26 21:07:50 CEST,IP address: 83.185.94.158

**Document signed by MARIA NURMINEN AHVONEN**

Birth date: 1991/03/19,2021-04-26 21:08:12 CEST,

**Clicked invitation link Martina Kimber**

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 11\_2\_3) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36,2021-04-27 13:01:38 CEST,IP address: 213.65.173.217

**Document viewed by Martina Kimber**

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 11\_2\_3) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36,2021-04-27 13:01:38 CEST,IP address: 213.65.173.217

**Document signed by Martina Elisabeth Constance Kimber**

Birth date: 1994/04/24,2021-04-27 13:02:17 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



## **Till ordinarie föreningsstämman i BRF Scenen i Teaterkvarteret (769630-1097)**

Undertecknad är vald revisor i BRF Scenen i Teaterkvarteret. För räkenskapsåret 200101-201231 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 skötts 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, 28 april 2021

Hans Jerker Svensson  
Revisor  
ekonomiochlon.se



## Verification

Transaction ID	rJe_IgTUPu-HyxLvg6UDd
Document	Scenen RB 2020.pdf
Pages	1
Sent by	Pia Heintz Svensson

## Signing parties

Jerker Svensson	jerker@ekonomiochlon.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
-----------------	-------------------------	--------------	------------------------

## Activity log

### E-mail invitation sent to jerker@ekonomiochlon.se

2021-04-28 13:01:51 CEST,

### Clicked invitation link Jerker Svensson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.85 Safari/537.36,2021-04-28 13:02:22 CEST,IP address: 85.230.119.158

### Document viewed by Jerker Svensson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.85 Safari/537.36,2021-04-28 13:02:22 CEST,IP address: 85.230.119.158

### Document signed by HANS JERKER SVENSSON

Birth date: 1955/08/29,2021-04-28 13:03:49 CEST,

---

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

