

Årsredovisning 2021

BRF REGISSÖREN I TEATERKVARTERET
769632-8660



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF REGISSÖREN I TEATERKVARTERET

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

| INNEHÅLL: | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4 |
| Resultaträkning | 9 |
| Balansräkning | 10 |
| Kassaflödesanalys | 12 |
| Noter | 13 |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent bruk och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-09-14 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2018-07-24.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021-07-01.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Fastigheten

På föreningens fastighet Branddörren 5 uppfördes 2017-2019 av Veidekke Bostad AB 2 st bostadshus innehållande 98 lägenheter och ett garage där föreningen har 34 parkeringsplatser. Adress är Stenkvistavägen 8A, 8B, 10 och 12, 124 54 Bandhagen. Föreningen äger marken.

Garaget hyrs ut till föreningens helägda dotterbolag Regissören parkering AB för vidare uthyrning till föreningens medlemmar.

Fastigheten ingår i Teaterkvarterets samfällighetsförening tillsammans med fastigheterna Branddörren 6, Branddörren 7, Trappsteget 2 och Köksluckan 2.

Samfällighetsföreningens syfte är att genom tre gemensamhetsanläggningar förvalta garage, gång- och cykelväg, lekplats, miljörum mm. Merparten av dessa var under verksamhetsåret inte färdigställda och överlämnade till föreningen.

Överenskommelse om omfattning och fördelning av nyttjande och drift är fastställt vid en anläggningsförrättning hos Lantmäteriet 2021-04-20.

Föreningens andelstal i samfällighetsföreningen är 24,6/100.

Lägenhetsfördelning

54 st 2 rum och kök

30 st 3 rum och kök

12 st 4 rum och kök

2 st 5 rum och kök

Dotterbolag

Föreningen äger samtliga aktier i Regissören parkering AB, org.nr 559130-8191. Bolaget bedriver parkeringsverksamhet samt därmed förenlig verksamhet. Garageplatserna hyrs ut till föreningens medlemmar.

Föreningen är momsregistrerad p.g.a. upplåtelse av garage till extern hyresgäst.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelse, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrätthavare.

Styrelsens sammansättning

| | |
|---------------------|-----------------------------------|
| Niklas Engberg | Ordförande |
| Per Ola Norberg | Kassör |
| Micaela Därndal | Sekreterare |
| Rahul Gautam | Ledamot |
| Kim Robin Luukkonen | Ledamot |
| Mina Ljubisavljevic | Ledamot |
| Robert-Jan Rijns | Suppleant |
| Mikael Tranåker | Suppleant 2021-05-06 - 2021-08-16 |

Valberedning

Ulf Uddsten, Marta Gräslund samt Summay Trulsen varav den förstnämnde är sammankallande.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firmans tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor BoRevison AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-06 och extra föreningsstämma hölls 2021-03-25.

Totalt under räkenskapsåret har styrelsen hållit 13 stycken protokollförda möten.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen enligt underhållsplanen, enligt stadgarna §54.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko AB, en del av Riksbyggen. Teknisk förvaltning har fram till den 2021-11-19 utförts av Nordr Sverige AB, därefter Jakobsen Properties AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret antagit nya stadgar, fått ner föreningens belåningsgrad, förhandlat ner låneräntan, fått ersättning från Nordr för uteblivna parkeringsplatser, fått bygglov för inglasning av samtliga balkonger, genomfört tvåårsbesiktning, upphandlat ny teknisk förvaltare, rustat upp entréerna, fått tillgång till föreningens samtliga parkeringsplatser, skapat motorcykelparkeringsplatser, startat upp områdets samfällighetsförening, installerat brytskydd, förhandlat fram kostnadsfria delar till badrumskommoderna, gjort genomlysning av otillåtna andrahandsuthyrningar och förhandlat fram ett bättre skalskydd som Nordr ska bekosta.

Ekonomi

Föreningens resultat för 2021 är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte föreningens resultat. Om man räknar bort avskrivningarna så gör föreningen ett positivt resultat.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar löpande amorteringar, investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett positivt kassaflöde.

Övriga uppgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet för 2022 beslutade styrelsen om fortsatt oförändrade årsavgifter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 140 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 137 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Styrelsen har beviljat 10 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5% av gällande prisbasbelopp (2022=1 207 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp (2022=483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|------|------|
| Nettoomsättning | 5 910 276 | 5 208 480 | 2 037 058 | - | - |
| Resultat efter fin. poster | -1 660 670 | -1 307 542 | -1 752 666 | - | - |
| Soliditet, % | 74 | 74 | 73 | 42 | - |
| Yttre fond | 681 000 | 337 000 | - | - | - |
| Taxeringsvärde | 154 250 000 | 154 250 000 | 154 250 000 | - | - |
| Bostadsyta, kvm | 5 922 | 5 922 | 5 922 | - | - |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 737 | 737 | 299 | - | - |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 16 104 | 16 433 | 18 744 | - | - |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 0,75 | 0,71 | 0,25 | - | - |
| Belåningsgrad, % | 24,82 | 25,07 | 28,30 | - | - |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

| | 2020-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2021-12-31 |
|-----------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Insatser | 297 520 000 | - | - | 297 520 000 |
| Fond, yttre underhåll | 337 000 | - | 344 000 | 681 000 |
| Balanserat resultat | -2 089 666 | -1 307 542 | -344 000 | -3 741 207 |
| Årets resultat | -1 307 542 | 1 307 542 | -1 660 670 | -1 660 670 |
| Eget kapital | 294 459 793 | 0 | -1 660 670 | 292 799 122 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Balanserat resultat | -3 741 207 |
| Årets resultat | -1 660 670 |
| Totalt | <u>-5 401 878</u> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 344 000 |
| Balanseras i ny räkning | -5 745 878 |
| | <u><u>-5 401 878</u></u> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

| | Not | 2021-01-01 - 2021-12-31 | 2020-01-01 - 2020-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 5 910 276 | 5 836 460 |
| Rörelseintäkter | | 3 179 | 47 469 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 913 455 | 5 883 929 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3-6 | -2 152 524 | -1 881 308 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -279 404 | -438 134 |
| Personalkostnader | 8 | -461 960 | -166 976 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -3 955 404 | -3 961 389 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 849 292 | -6 447 807 |
| RÖRELSERESULTAT | | -935 837 | -563 878 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 575 | 161 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -726 408 | -743 825 |
| Summa finansiella poster | | -724 833 | -743 664 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -1 660 670 | -1 307 542 |
| ÅRETS RESULTAT | | -1 660 670 | -1 307 542 |

Balansräkning

| | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnad och mark | 9 | 384 257 451 | 388 212 855 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 384 257 451 | 388 212 855 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 10 | 50 000 | 50 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 50 000 | 50 000 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 384 307 451 | 388 262 855 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 146 961 | 65 367 |
| Övriga fordringar | 11 | 4 929 811 | 5 029 640 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 424 897 | 842 494 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 5 501 669 | 5 937 501 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 4 473 028 | 3 512 486 |
| Summa kassa och bank | | 4 473 028 | 3 512 486 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 9 974 697 | 9 449 987 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 394 282 148 | 397 712 842 |

Balansräkning

| | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 297 520 000 | 297 520 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 681 000 | 337 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 298 201 000 | 297 857 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -3 741 207 | -2 089 666 |
| Årets resultat | | -1 660 670 | -1 307 542 |
| Summa fritt eget kapital | | -5 401 878 | -3 397 207 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 292 799 122 | 294 459 793 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13 | 31 412 250 | 64 365 250 |
| Summa långfristiga skulder | | 31 412 250 | 64 365 250 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 63 953 000 | 32 953 000 |
| Leverantörsskulder | | 281 221 | 59 350 |
| Skatteskulder | | 65 000 | 65 000 |
| Övriga kortfristiga skulder | 14 | 5 000 000 | 5 004 363 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 771 555 | 806 086 |
| Summa kortfristiga skulder | | 70 070 776 | 38 887 799 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 394 282 148 | 397 712 842 |

Kassaflödesanalys

| | 2021-01-01 - 2021-12-31 | 2020-01-01 - 2020-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Likvida medel vid årets början | 3 512 486 | 9 244 857 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 660 670 | -1 307 542 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Utrangering anläggningstillgång | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | 3 955 404 | 3 961 389 |
| Bokslutsdispositioner | 0 | 88 284 |
| Nedskrivningar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 2 294 734 | 2 742 131 |
| Kassaflöde från förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 435 832 | 340 471 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 182 977 | 4 866 777 |
| Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital | 2 913 542 | 7 949 379 |
| Investeringar | | |
| Finansiella placeringar | 0 | 0 |
| Årets investeringar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från investeringar | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Eget bundet kapital | 0 | 0 |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar | 0 | 0 |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder | -1 953 000 | -13 681 750 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -1 953 000 | -13 681 750 |
| Årets kassaflöde | 960 542 | -5 732 371 |
| Likvida medel vid årets slut | 4 473 028 | 3 512 486 |

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Regissören i Teaterkvarteret har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,83-2,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningens fastighet har åsatts värdeår 2018. Föreningen är därmed befriad från fastighetsskatt i 15 år från och med inkomståret 2019 för bostadsdelen. Föreningen betalar statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokalen.

Uppskjuten skatteskuld

Föreningen har förvärvat fastigheten Stockholm Branddösen 5 genom att köpa andelar i en ekonomisk förening som vid tiden var ägare till fastigheten. Fastigheten har därefter överförts till föreningen genom en verksamhetsöverlåtelse. Vid verksamhetsöverlåtelsen skrevs värdet för andelarna ned med ca 78 Mkr och värdet på fastigheten skrevs upp med samma belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens bokförda värde marknadsvärdet. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Skatteskulden värderas till noll eftersom syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden. Skulle bostadsrättsföreningen ändå

överlåta fastigheten till någon annan faller den uppskjutna skatten ut till betalning.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

| Not 2, Rörelseintäkter | 2021 | 2020 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Bredband | 269 304 | 269 304 |
| El | 224 983 | 279 226 |
| Ersättning garage | 556 315 | 518 369 |
| Hysesintäkter garage | 174 000 | 130 000 |
| Vatten | 139 703 | 163 486 |
| Vidarefakturerade kostnader | 60 800 | 43 245 |
| Årsavgifter, bostäder | 4 366 464 | 4 366 464 |
| Övriga intäkter | 121 886 | 113 835 |
| Summa | 5 913 455 | 5 883 929 |

| Not 3, Fastighetsskötsel | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Besiktning och service | 44 099 | 0 |
| Fastighetsskötsel | 80 386 | 69 421 |
| Serviceavtal | 37 177 | 44 947 |
| Städning | 85 180 | 78 254 |
| Yttre skötsel | 41 057 | 28 906 |
| Summa | 287 899 | 221 528 |

| Not 4, Reparationer | 2021 | 2020 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Löpande reparationer | 198 141 | 102 201 |
| Planerat underhåll | 4 740 | 15 818 |
| Summa | 202 881 | 118 019 |

| Not 5, Taxebundna kostnader | 2021 | 2020 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 478 529 | 321 002 |
| Sophämtning | 149 949 | 143 635 |
| Uppvärmning | 437 277 | 538 656 |
| Vatten | 212 524 | 205 646 |
| Summa | 1 278 279 | 1 208 939 |

| Not 6, Övriga driftskostnader | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 63 566 | 79 669 |
| Fastighetsskatt | 32 500 | 32 500 |
| Kabel-TV | 282 249 | 220 653 |
| Samfällighet | 5 151 | 0 |
| Summa | 383 466 | 332 822 |

| Not 7, Övriga externa kostnader | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| Ekonomisk förvaltning | 96 225 | 94 170 |
| Förbrukningsmaterial | 12 771 | 3 321 |
| Konsultkostnader | 0 | 250 296 |
| Revisionsarvoden | 14 375 | 14 375 |
| Övriga förvaltningskostnader | 156 033 | 75 972 |
| Summa | 279 404 | 438 134 |

| Not 8, Personalkostnader | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Löner, arbetare | 7 200 | 0 |
| Sociala avgifter | 97 760 | 36 076 |
| Styrelsearvoden | 357 000 | 130 900 |
| Summa | 461 960 | 166 976 |

| Not 9, Byggnad och mark | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 395 148 000 | 395 148 000 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>395 148 000</u> | <u>395 148 000</u> |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -6 935 145 | -2 973 756 |
| Årets avskrivning | -3 955 404 | -3 961 389 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | <u>-10 890 549</u> | <u>-6 935 145</u> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>384 257 451</u> | <u>388 212 855</u> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>110 156 000</i> | <i>110 156 000</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 115 250 000 | 115 250 000 |
| Taxeringsvärde mark | 39 000 000 | 39 000 000 |
| Summa | 154 250 000 | 154 250 000 |
| Not 10, Andelar i koncernföretag | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Aktier och andelar i koncernen | 50 000 | 50 000 |
| Summa | 50 000 | 50 000 |
| Not 11, Övriga fordringar | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Fordran Nordr f.d. Veidekke Eiendom AB | 2 054 676 | 2 054 676 |
| Skattekonto | 2 872 879 | 2 905 379 |
| Övriga fordringar | 2 256 | 69 585 |
| Summa | 4 929 811 | 5 029 640 |
| Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Försäkringspremier | 62 773 | 57 859 |
| Förvaltning | 24 056 | 23 543 |
| Kabel-TV | 45 167 | 56 416 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 292 901 | 704 676 |
| Summa | 424 897 | 842 494 |

| Not 13, Skulder till kreditinstitut | Villkorsändringsdag | Räntesats | Skuld | |
|--|---------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| | | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Nordea | 2025-02-19 | 0,95 % | 31 825 250 | 32 238 250 |
| Nordea | 2022-02-16 | 0,90 % | 32 540 000 | 32 540 000 |
| Nordea | 2022-02-22 | 0,30 % | 31 000 000 | 32 540 000 |
| Summa | | | 95 365 250 | 97 318 250 |
| <i>Varav kortfristig del</i> | | | 63 953 000 | 32 953 000 |
| <i>Låneskuld om 5 år efter balansdagen beräknas vara</i> | | | 93 300 250 | 95 253 250 |

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

| Not 14, Övriga kortfristiga skulder | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Skuld till Nordr f.d. Veidekke Eiendom AB | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Överbetalda avgifter | 0 | 4 363 |
| Summa | 5 000 000 | 5 004 363 |

| Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Beräknat revisionsarvode | 0 | 13 750 |
| El | 92 451 | 39 537 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 388 693 | 386 708 |
| Sociala avgifter | 14 955 | 36 076 |
| Styrelsearvoden | 47 600 | 130 900 |
| Uppvärmning | 76 786 | 45 934 |
| Utgiftsräntor | 76 570 | 88 284 |
| Vatten | 41 346 | 38 573 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 33 154 | 26 324 |
| Summa | 771 555 | 806 086 |

| Not 16, Ställda säkerheter | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 97 631 000 | 97 631 000 |
| Summa | 97 631 000 | 97 631 000 |

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Niklas Engberg
Ordförande

Micaela Därndal
Sekreterare

Kim Robin Luukkonen
Ledamot

Mina Ljubisavljevic
Ledamot

Rahul Gautam
Ledamot

Per Ola Norberg
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

BoRevison AB
Niclas Wärenfeldt
Revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 624a92f80fa114def7aca3b6

Finalized at: 2022-04-06 14:32

Title: Brf Regissören i Teaterkvarteret, 769632-8660 - Ej undertecknad årsredovisning 2021.pdf

Digest: 00980fe09df5407d408fd2a9817411445f9eb228cce75d68d3ec245af66a4e6e

Initiated by: [REDACTED] via BRF Regissören i Teaterkvarteret

Signees:

- Per Niclas Wärenfeldt signed at 2022-04-06 14:32 with Swedish BankID (19790603-XXXX)
- NIKLAS ENGBERG signed at 2022-04-04 08:48 with Swedish BankID (19890615-XXXX)
- Per Ola Norberg signed at 2022-04-04 12:26 with Swedish BankID (19540919-XXXX)
- MICAELA DÄRNDAL signed at 2022-04-04 13:16 with Swedish BankID (19910214-XXXX)
- MINA LJUBISAVLJEVIC signed at 2022-04-04 12:36 with Swedish BankID (19940609-XXXX)
- RAHUL GAUTAM signed at 2022-04-06 13:16 with Swedish BankID (19810815-XXXX)
- Kim Robin Luukkonen signed at 2022-04-04 08:54 with Swedish BankID (19861027-XXXX)

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Regissören i teaterkvarteret, org.nr. 769632-8660

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Regissören i teaterkvarteret för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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.

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. Risken 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 Regissören i teaterkvarteret för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisionsssed 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 förtöpande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturen i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 19790603xxxx

IP: 195.178.xxx.xxx

2022-04-06 12:33:32 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>