



Årsredovisning 2025

Brf Scenen i Teaterkvarteret

Välkommen till årsredovisningen för Brf Scenen i Teaterkvarteret

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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

Styrelsen för Brf Scenen i Teaterkvarteret, 769630-1097, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Köksluckan 2	2017	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Under året har föreningens försäkring ändrats innebärande att det gemensamma bostadsrättstillägget för föreningens medlemmar har tagits bort. Medlemmen tecknar egen hemförsäkring hos valfritt försäkringsbolag med eget bostadsrättstillägg.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 150 bostadsrätter om totalt 7 846 kvm. Lokalytan är 4 006 kvm varav 3 lokaler om 240 kvm och 3 766 kvm avser garage. Föreningens totalyta summerar 11 852 kvm.

På föreningens mark finns två byggnader, ett punkthus i 16 våningar med vind samt ett lamellhus i suterräng i 5 våningar med två trapphus.

Föreningen är även delägare i gemensamhetsanläggningarna Branddörren GA 1–3 omfattande bland annat garage, lekplats, miljörum, gångytor, en rabatt och cykelgarage.

Föreningen har tillgång till 45 garageplatser för bilar och 6 platser för MC. Platserna hyrs ut till medlemmar i föreningen via det egna dotterbolaget Scenen Parkering AB.

Styrelsens sammansättning

Ingegerd Hedmark	Ordförande
Björn Bergström	Styrelseledamot
Evelyn Kosman	Styrelseledamot
Inger Elisabeth Karén	Styrelseledamot
Maria Nurminen	Styrelseledamot
Martina Kimber	Styrelseledamot
Patrik Kilpala	Styrelseledamot

Valberedning

Maria Rydmark (sammanställande)
Ulla Magnusson

Firmateckning

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

Revisorer

Jerker Svensson Revisor Reditus Ekonomi och Löneredovisning

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048.

Underhållsplanen uppdateras årligen av styrelsen. Planens syfte är att säkerställa att förutsättningar finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

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

Utförda historiska underhåll

2021	●	Installation sopsortering för matavfall Uppförande av räcken vid uteplatser
2022	●	Nytt entrégolv
2022-2023	●	OVK Bostäder
2023	●	Rengöring av frånlufts-och tilluftskanaler
2024	●	OVK lokaler Monterat räcke gatuplan låghuset Stenkvistavägen 9 och 11 Stamspolning låghuset Stenkvistavägen 9 och 11

Planerade underhåll

- 2026** ● Stamspolning höghuset Rangstagatan 18
OVK bostäder och lokaler

Avtal med leverantörer

Balkonginglasning	Nordiska Inglasningar
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB (tidigare Brf Ekonomen i Stockholm AB)
Elhandel	Fortum AB
Elnät	Ellevio AB
Entrémattor	Elis Textil Service AB (t o m juni 2025), HR Björkmans Entrémattor AB (fr o m juli 2025)
Fastighetsförvaltning	KOFAB Stockholm AB
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hiss	ST: Eriks Hiss
Individuell mätning	IMD Sverige AB
Snöröjning	VIMED Tak AB
Städtjänster	Jokac Service AB
Systematiskt brandskyddsarbete, SBA	KOFAB Stockholm AB
Trädgårdsskötsel	IT-Underhåll (fr o m april 2026)
TV/Bredband/ IP telefoni	Telia Sverige AB
Vatten/Avfallshantering	Stockholm Vatten och Avfall AB

Medlemsinformation

Föreningen hade 201 (fg. år 207) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret.

Under året har 18 (fg. år 20) överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av Pbb, f.n. 1470kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1,0 % av Pbb, f.n. 588 kr.

Stämma

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

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 behöver ta ut årsavgift för att kunna betala sina löpande räkningar och göra en avsättning för framtida underhållskostnader. Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för avskrivningen.

Styrelsen har analyserat kostnadsläget för år 2026 och beslutat att våra månadsavgifter ligger kvar på samma nivå som förra året. Det som är den största posten och som påverkar mest är räntekostnaden för föreningens lån tillsammans med kostnader för uppvärmning och el. Under 2026 kommer samtliga fyra av föreningens lån om totalt ca 100 milj kr att läggas om vilket kommer att ge en lägre räntekostnad jämfört med de gångna två åren.

Garageplatsernas hyra 2026 för bilar är 1 376 kr/månad och för MC 735 kr/månad.

Alla garage- och mc-platser höjs årligen med 2 %.

I föreningens månadsavgift ingår Telia Lagom (bredband, TV och telefoni)

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Årets resultat uppgår till - 4 089 367 kr. Föreningen har ändå ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten med 426 014 kr vilket framgår av kassaflödesanalysen. Föreningens strategi för ekonomin är att minska låneskulden per kvadratmeter och gör därför kontinuerligt extra amorteringar när så är möjligt. Under 2025 uppgick den totala amorteringen till 744 408 kr vilket motsvarar 95 kr/kvm bostadsrättsyta eller 62 kr/kvm totalyta.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under året haft kontakt och dialog med Nordr/Veidekke avseende åtgärdande av besiktningsanmärkningar som höghusets fasad. Styrelsen begärde en sk Särskild Besiktning (SÄB) vilken utfördes i april 2024. Fasaden har åtgärdats under sommaren och hösten 2024. Arbetet har besiktigats via en sk Efterbesiktning (EB) och tyvärr gav inte åtgärderna önskat resultat. Under sommaren 2025 har höghusets tak byggts om och dialogen avseende åtgärdsarbeten beräknas fortgå under 2026.

Stamspolning av höghusets avloppsledningar har fördröjts då det inte varit möjligt att stamspola pga felaktigt utförande. Föreningen har utrett frågan, ledningarna i samtliga 90 kök i höghuset måste åtgärdas och för det finns ett förslag som har lämnats till Nordr. Alla dialoger vad gäller fasad och denna avloppsfråga sker via våra jurister på Foyen Advokatbyrå.

För medlemmars balkonginglasning har föreningen tecknat ett nytt ramavtal med Nordiska Inglasningar som nu hanterar föreningens bygglov och därtill hörande frågor med Stockholms Stad.

Föreningen deltar med en representant i Teaterkvarterets samfällighetsförening. Under året har kameraövervakningen uppgraderats och det finns nu ett avtal med Laddaccess för elbilsladdning där medlemmarna via ett hyresavtal med Laddaccess kan ladda sina bilar.

För året 2025 anlitas ingen extern trädgårdsentreprenör till våra planteringar. Medlemmar har istället bildat en trädgårdsgrupp som haft till uppgift att ta hand om föreningens grönytor.

Föreningen har under året valt att byta ut den ekonomiska förvaltaren Nabo, nytt avtal har tecknats med Simpleko som tagit över förvaltningen för vår brf och parkeringsbolag från den 1 januari 2026.

Under året har styrelsen arbetat med att säkerställa kvaliteten i den övergång som skedde från Brf Ekonomen till Nabo vid årsskiftet 2024/2025. Det har dock inte gått att få en samlad bild som redovisar att uppgifterna nu är korrekta. Vid övergången till vår nya förvaltare Simpleko har konstaterats att ett flertal fel inte har korrigerats av Nabo utan de har följt med till Simpleko som nu arbetar systematiskt med att rätta upp materialet. De fel som varit gäller främst debitering av hyror och tillägg till våra lokaler och garage. Samtliga avtal för garage och parkeringsplatser har därför under året skrivits om.

Övriga felaktigheter i våra register har varit ingångna köpeskillingar, kapitaltillskott, ägare och ägarandelar, andrahandsuthyrningar och de avtal som ligger till grund för bostadsrättsinnehavet. Till detta kommer en felaktig fastighetsdeklaration som planeras korrigeras under året.

Styrelsen vet idag inte vilken skada föreningen lidit med anledning av brister i den ekonomiska förvaltningen. Arbetet med kvalitetssäkring pågår hos Simpleko, avstämning sker kontinuerligt med styrelsen. Styrelsen bedömer att den nya förvaltaren har kapacitet och kompetens att säkerställa att föreningen får ett korrekt material.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 583 324	8 397 482	7 527 048	7 239 656
Resultat efter fin. poster	-4 089 367	-3 653 909	-2 818 642	-1 771 335
Soliditet (%)	78	79	78	78
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	855	837	748	729
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80	78	74	69
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 072	13 167	13 611	13 847
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 654	8 717	9 011	9 167
Sparande / kvm totalyta, kr	66	123	217	364
Energikostnad / kvm totalyta, kr	134	132	117	226
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,59	2,85	1,33	-
Räntekänslighet (%)	15,27	15,71	18,21	18,98

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 802 815 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 780 tkr.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	395 405 000	-	-	395 405 000
Fond, yttre underhåll	1 748 601	-	182 000	1 930 601
Balanserat resultat	-13 337 431	-3 653 909	-182 000	-17 173 340
Årets resultat	-3 653 909	3 653 909	-4 089 367	-4 089 367
Eget kapital	380 162 261	0	-4 089 367	376 072 894

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-17 173 340
Årets resultat	-4 089 367
Totalt	-21 262 707

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	425 000
Balanseras i ny räkning	-21 687 707
	-21 262 707

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 583 325	8 397 482
Övriga rörelseintäkter	3	33 637	9 385
Summa rörelseintäkter		8 616 962	8 406 866
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 160 381	-3 438 812
Övriga externa kostnader	9	-701 756	-534 910
Personalkostnader	10	-281 166	-291 140
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 869 136	-4 872 142
Summa rörelsekostnader		-9 012 438	-9 137 004
RÖRELSERESULTAT		-395 476	-730 137
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	71 486
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 693 891	-2 995 258
Summa finansiella poster		-3 693 891	-2 923 772
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 089 367	-3 653 909
ÅRETS RESULTAT		-4 089 367	-3 653 909

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	475 802 700	480 655 740
Markanläggningar	13	144 860	0
Pågående projekt		0	160 955
Summa materiella anläggningstillgångar		475 947 560	480 816 695
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		475 997 560	480 866 695
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	309 809
Övriga fordringar	15	3 758	5 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	317 242	363 637
Summa kortfristiga fordringar		321 000	678 816
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 127 703	3 701 689
Summa kassa och bank		4 127 703	3 701 689
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 448 703	4 380 506
SUMMA TILLGÅNGAR		480 446 262	485 247 201

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		395 405 000	395 405 000
Fond för yttre underhåll		1 930 601	1 748 601
Summa bundet eget kapital		397 335 601	397 153 601
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-17 173 340	-13 337 431
Årets resultat		-4 089 367	-3 653 909
Summa ansamlad förlust		-21 262 707	-16 991 340
SUMMA EGET KAPITAL		376 072 894	380 162 261
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	106 500	77 845 027
Övriga långfristiga skulder		112 950	112 950
Summa långfristiga skulder		219 450	77 957 977
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	102 459 286	25 465 167
Leverantörsskulder		330 885	564 575
Skatteskulder		188 461	82 055
Övriga kortfristiga skulder		63 971	144 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 111 315	871 062
Summa kortfristiga skulder		104 153 918	27 126 963
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		480 446 262	485 247 201

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-395 476	-730 137
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 869 136	4 872 142
	4 473 659	4 142 005
Erhållen ränta	0	71 486
Erlagd ränta	-3 640 066	-2 949 525
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	833 593	1 263 966
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	357 816	367 877
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-20 988	-119 431
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 170 421	1 512 412
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-160 955
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-6 024
Avyttring av finansiella tillgångar	0	6 024
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-160 955
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-744 408	-3 484 306
Depositioner	0	5 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-744 408	-3 478 706
ÅRETS KASSAFLÖDE	426 013	-2 127 249
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 701 689	5 828 939
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 127 703	3 701 689

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Scenen i Teaterkvarteret är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

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	0,79 - 2,50 %
---------	---------------

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.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	6 715 752	6 568 992
Hysesintäkter, lokaler	613 279	511 509
Hysesintäkter, p-platser	473 132	485 900
Vatten	201 584	197 724
El	481 973	494 643
Övriga intäkter	83 432	123 888
Värme	14 173	14 825
Summa	8 583 325	8 397 482

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	-15
Övriga intäkter	33 637	9 400
Summa	33 637	9 385

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Gemensamhetsanläggning	154 314	290 292
Fastighetsskötsel	100 621	223 352
Besiktning och service	45 400	81 895
Städning	77 868	89 308
Brandskydd	40 197	50 033
Hiss serviceavtal	20 221	28 641
Trädgårdsarbete	2 264	31 934
Snöskottning	0	5 780
Övrigt	52 240	4 161
Mattservice	39 336	43 035
Summa	532 462	848 431

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Övrigt	13 137	2 996
Bostäder	28 526	0
Bostäder VVS	490	0
Lokaler	11 082	0
Soprum/miljöanläggning	22 297	0
Dörrar och lås/porttele	32 110	9 418
VA	0	13 521
Värme	16 627	20 446
Ventilation	110 377	0
El	28 276	0
Hissar	124 409	84 519
Fönster	0	5 517
Gård/markytor	0	3 943
Garage och p-platser	12 935	0
Försäkringsärende/vattenskada	39 197	47 067
Summa	439 460	187 426

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	64 931
VA	0	55 000
Ventilation	0	116 208
Hissar	0	6 936
Summa	0	243 075

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	575 418	544 704
Uppvärmning	647 800	768 329
Vatten	369 179	247 330
Sophämtning	86 095	64 804
Summa	1 678 491	1 625 167

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Övrigt	60	38 220
Fastighetsförsäkringar	135 214	130 998
Bredband/Kabeltv	268 288	282 335
Fastighetsskatt	106 406	83 160
Summa	509 968	534 713

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kommunikation	63 297	23 185
Förbrukningsmaterial	2 801	0
Juridiska kostnader	163 077	5 000
Övriga förvaltningskostnader	63 224	59 855
Revisionsarvoden	38 750	16 875
Ekonomisk förvaltning	211 982	193 371
Konsultkostnader	135 993	215 552
Serv.avg branschorg.	18 400	10 700
Bankkostnader	4 231	10 372
Summa	701 756	534 910

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	217 500	229 200
Sociala avgifter	63 666	61 940
Summa	281 166	291 140

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 691 747	2 991 816
Övriga räntekostnader	2 144	3 442
Summa	3 693 891	2 995 258

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	512 823 733	512 823 733
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	512 823 733	512 823 733
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-32 167 993	-27 295 851
Årets avskrivning	-4 853 040	-4 872 142
Utgående ackumulerad avskrivning	-37 021 033	-32 167 993
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	475 802 700	480 655 740
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>151 124 377</i>	<i>151 124 377</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	276 066 440	272 126 720
Taxeringsvärde mark	71 177 600	81 294 400
Summa	347 244 040	353 421 120

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	160 955	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	160 955	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-16 096	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 096	0
Utgående restvärde enligt plan	144 860	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

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

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 758	5 370
Summa	3 758	5 370

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	225 447	363 637
Försäkringspremier	69 927	0
Kabel-TV	4 955	0
Bredband	16 913	0
Summa	317 242	363 637

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-12-18	2,60 %	16 000 000	16 000 000
Stadshypotek	2026-03-30	3,65 %	31 283 452	31 601 860
Stadshypotek	2026-01-30	2,32 %	25 465 167	25 465 167
Stadshypotek	2026-03-01	3,85 %	29 817 167	30 243 167
Summa			102 565 786	103 310 194
Varav kortfristig del			102 459 286	25 465 167

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.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	209 964	26 063
Städning	0	6 956
El	0	77 328
Uppvärmning	0	92 996
Utgiftsräntor	197 454	143 629
Vatten	0	26 053
Förutbetalda avgifter/hyror	703 897	498 037
Summa	1 111 315	871 062

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	118 747 000	118 747 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Björn Bergström
Styrelseledamot

Evelyn Kosman
Styrelseledamot

Ingegerd Hedmark
Ordförande

Inger Elisabeth Karén
Styrelseledamot

Maria Nurminen
Styrelseledamot

Martina Kimber
Styrelseledamot

Patrik Kilpala
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Reditus Ekonomi och Löneredovisning
Jerker Svensson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 11:45

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 28.04.2026 10:36

DOCUMENT ID:

ByYuZgApWx

ENVELOPE ID:

rygKOZeCTZl-ByYuZgApWx

DOCUMENT NAME:

Brf Scenen i Teaterkvarteret, 769630-1097 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

10d01e71103d7b2529fa8986780128ae49e762465234769dee121ead52c80b001c4a0f08140bc00cceb6367d31623fa010e30fda662cb589fbc7ea5d7935175

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGER ELISABETH KARÉ N inger.scenen@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 10:40 28.04.2026 10:37	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.60.128
2. MARIA NURMINEN nurminen.maria1@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 10:46 28.04.2026 10:46	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.23
3. EVELYN KOSMAN evelyn.kosman@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 12:04 28.04.2026 12:01	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.85.121
4. BJÖRN BERGSTRÖM bjorn1968@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 16:42 28.04.2026 16:37	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.119.97
5. PATRIK KILPALA patrik.kilpala@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 10:35 29.04.2026 10:35	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.50.124
6. Martina Elisabeth Constance Kimber martina@kimber.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 10:49 29.04.2026 10:39	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.248.218
7. Karin Ingegärd Hedmark ingegerd.hedmark@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 11:16 28.04.2026 16:34	eID Low	Swedish BankID IP: 81.232.37.169
8. HANS ÅKE JERKER SVENSSON jerker@ekonomiochlon.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 11:45 29.04.2026 11:36	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.184.15

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed