

Årsredovisning 2023

Brf Regissören i Teaterkvarteret

769632-8660



Välkommen till årsredovisningen för Brf Regissören i Teaterkvarteret

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16



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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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 Stockholm.

Äkta förening

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

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.

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

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

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.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Kim Robin Luukkonen	Ordförande
Mina Ljubisavljevic	Styrelseledamot
Per Ola Norberg	Styrelseledamot
Peter Lantz Hed	Styrelseledamot
Tove Törner	Styrelseledamot
Ulf Mauritz Uddsten	Styrelseledamot
Johanna Lantz Hed	Suppleant
Hanna Gäddman Johansson	Suppleant

Valberedning

Fredrik Sörensson
Marta Gräslund
Madeleine Uddsten

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter i föreningen.

Revisorer

Per Niclas Wärenfeldt Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning	Jakobsen Properties

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Teaterkvarterets Samfällighetsförening, med en andel på 24.6%.

Samfälligheten förvaltar garage, gång- och cykelväg, lekplats och miljörum mm. .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes med 10% 1/1 2024.

Elpriset har justerats upp och ner vid flera tillfällen under året på grund av de turbulenta elpriserna, vi har nu bundit elpriset och kommer inte behöva göra detta framgent.

Skadestånd från Nordr betalas ut, ungefär 192.000:- tillfaller föreningen

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 138 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 139 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

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. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.



Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 253 315	5 551 813	5 910 276	5 208 480
Resultat efter fin. poster	-2 140 986	-2 338 761	-1 660 670	-1 307 542
Soliditet (%)	75	75	74	74
Yttre fond	1 276 500	1 025 000	681 000	337 000
Taxeringsvärde	207 000 000	207 000 000	154 250 000	154 250 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	986	848	844	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,6	90,5	84,6	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 197	15 605	16 104	16 433
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 193	13 546	13 979	14 265
Sparande per kvm totalyta, kr	266	251	337	391
Elkostnad per kvm totalyta, kr	64	108	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	87	74	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	6	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	180	188	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,05	1,00	0,75	0,71
Räntekänslighet (%)	15,42	18,40	19,07	-

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 586 010 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen har 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 1 814 tkr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året 2023 höjt avgifterna med 5%. Från 1 januari 2024 kommer avgifterna att höjas med 10%.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	297 520 000	-	-	297 520 000
Fond, yttre underhåll	1 025 000	-	251 500	1 276 500
Balanserat resultat	-5 745 878	-2 338 761	-251 500	-8 336 139
Årets resultat	-2 338 761	2 338 761	-2 140 986	-2 140 986
Eget kapital	290 460 361	0	-2 140 986	288 319 374

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 336 139
Årets resultat	-2 140 986
Totalt	-10 477 126

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	344 000
Balanseras i ny räkning	-10 821 126
	-10 477 126

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 253 315	5 384 921
Övriga rörelseintäkter	3	413 577	166 891
Summa rörelseintäkter		6 666 892	5 551 812
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 351 516	-2 379 951
Övriga externa kostnader	8	-199 984	-154 277
Personalkostnader	9	-484 568	-465 924
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 955 404	-3 955 404
Summa rörelsekostnader		-6 991 472	-6 955 556
RÖRELSERESULTAT		-324 580	-1 403 744
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		51 108	2 922
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 867 514	-937 939
Summa finansiella poster		-1 816 406	-935 017
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 140 986	-2 338 761
ÅRETS RESULTAT		-2 140 986	-2 338 761

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	376 346 643	380 302 047
Summa materiella anläggningstillgångar		376 346 643	380 302 047
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		376 396 643	380 352 047
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		48 023	100 242
Övriga fordringar	12	4 951 698	4 934 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	617 268	529 094
Summa kortfristiga fordringar		5 616 989	5 563 416
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 689 619	3 169 625
Summa kassa och bank		2 689 619	3 169 625
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 306 608	8 733 041
SUMMA TILLGÅNGAR		384 703 251	389 085 088

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		297 520 000	297 520 000
Fond för yttre underhåll		1 276 500	1 025 000
Summa bundet eget kapital		298 796 500	298 545 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 336 139	-5 745 878
Årets resultat		-2 140 986	-2 338 761
Summa ansamlad förlust		-10 477 126	-8 084 639
SUMMA EGET KAPITAL		288 319 374	290 460 361
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	60 586 250	60 999 250
Summa långfristiga skulder		60 586 250	60 999 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	29 413 000	31 413 000
Leverantörsskulder		370 598	277 542
Skatteskulder		1 227	43 334
Övriga kortfristiga skulder	15	5 006 174	5 002 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 006 627	889 567
Summa kortfristiga skulder		35 797 626	37 625 477
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		384 703 251	389 085 088

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-324 580	-1 403 744
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 955 404	3 955 404
	3 630 824	2 551 660
Erhållen ränta	51 108	2 922
Erlagd ränta	-1 753 729	-906 003
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 928 203	1 648 579
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-53 573	-61 747
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	58 364	62 765
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 932 994	1 649 597
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-53 340
Avyttring av finansiella tillgångar	0	53 340
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 413 000	-2 953 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 413 000	-2 953 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-480 006	-1 303 403
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 169 625	4 473 028
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 689 619	3 169 625

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 och 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 och vatten.

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.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Föreningen betalar statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokalen.

Uppskjuten skatteskuld

Föreningen har förvärvat fastigheten Stockholm Branddörren 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. 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 för betalning.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	5 021 724	4 366 464
Hysesintäkter garage	357 000	314 000
Bredband	230 496	269 304
Vatten	127 322	112 745
El	458 688	274 392
Övriga intäkter	58 085	108 816
Vidarefakturerade kostnader	0	-60 800
Summa	6 253 315	5 384 921

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	275 462	166 891
Elstöd	138 115	0
Summa	413 577	166 891

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Vidarefakturerering	64 732	0
Fastighetsskötsel	100 728	98 793
Städning	112 990	122 827
Besiktning och service	21 172	3 395
OVK	0	68 613
Serviceavtal	18 922	51 592
Yttre skötsel	9 882	34 525
Summa	328 426	379 745

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Löpande reparationer	188 017	119 342
Planerat underhåll	0	92 500
Summa	188 017	211 842

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	435 820	736 778
Uppvärmning	590 757	506 839
Vatten	199 173	-40 934
Sophämtning	71 526	69 638
Summa	1 297 276	1 272 321

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	73 547	68 872
Kabeltv/bredband	232 479	271 000
Samfällighet	199 737	143 672
Fastighetsskatt	32 033	32 500
Summa	537 796	516 044

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	2 274	12 942
Övriga förvaltningskostnader	80 913	25 011
Revisionsarvoden	15 625	15 000
Ekonomisk förvaltning	101 173	101 324
Summa	199 984	154 277

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	385 325	370 000
Löner, arbetare	0	999
Sociala avgifter	99 243	94 925
Summa	484 568	465 924

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	395 148 000	395 148 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	395 148 000	395 148 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 845 953	-10 890 549
Årets avskrivning	-3 955 404	-3 955 404
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 801 357	-14 845 953
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	376 346 643	380 302 047
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>110 156 000</i>	<i>110 156 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	159 000 000	159 000 000
Taxeringsvärde mark	48 000 000	48 000 000
Summa	207 000 000	207 000 000

NOT 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i koncernen	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 894 396	2 875 802
Fordran Nordr, f.d. Veidekke Eiendom AB	2 054 676	2 054 676
Övriga fordringar	2 626	3 602
Summa	4 951 698	4 934 080

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	483 121	391 504
Städning	1 304	0
Försäkringspremier	71 007	67 092
Kabeltv/Bredband	36 543	45 167
Förvaltning	25 293	25 331
Summa	617 268	529 094

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2025-02-19	0,95 %	30 999 250	31 412 250
Nordea	2026-02-17	1,62 %	30 000 000	30 000 000
Nordea	2024-02-21	4,20 %	29 000 000	31 000 000
Summa			89 999 250	92 412 250
Varav kortfristig del			29 413 000	31 413 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 87 934 250 kr.

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 15, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Mervärdesskatt	4 540	0
Övriga kortfristiga skulder	1 634	2 034
Skuld till Nordr f.d. Veidekke Eiendom AB	5 000 000	5 000 000
Summa	5 006 174	5 002 034

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel	0	8 274
Städning	8 128	0
El	65 309	115 804
Uppvärmning	86 831	74 760
Beräknat revisionsarvode	13 750	13 750
Utgiftsräntor	222 291	108 506
Vatten	38 456	36 164
Styrelsearvoden	55 350	55 350
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 528	16 634
Sociala avgifter	17 391	17 391
Förutbetalda avgifter/hyror	480 593	442 934
Summa	1 006 627	889 567

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	97 631 000	97 631 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Kim Robin Luukkonen
Ordförande

Mina Ljubisavljevic
Styrelseledamot

Per Ola Norberg
Styrelseledamot

Peter Lantz Hed
Styrelseledamot

Tove Törner
Styrelseledamot

Ulf Mauritz Uddsten
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Per Niclas Wärenfeldt
Revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557515518250

Dokument

Brf Regissören i Teaterkvarteret, 769632-8660 -
Årsredovisning 2023
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2024-04-18 11:13:50 CEST (+0200) av Amelie
Lohman (AL)
Färdigställt 2024-04-21 14:21:53 CEST (+0200)

Initierare

Amelie Lohman (AL)
Simpleko
amelie.lohman@simpleko.se

Signerare

Kim Robin Luukkonen (KRL)
kim_luukkonen@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kim
Robin Hedenström Luukkonen"
Signerade 2024-04-18 11:48:26 CEST (+0200)

Mina Ljubisavljevic (ML)
mina.ljubisavljevic@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MINA LJUBISAVLJEVIC"
Signerade 2024-04-18 15:08:45 CEST (+0200)

Per Ola Norberg (PON)
Pellenorberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Ola Norberg"
Signerade 2024-04-18 13:39:13 CEST (+0200)

Peter Lantz Hed (PLH)
peter@lantzhed.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER GNAGET LANTZ HED"
Signerade 2024-04-18 11:36:23 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515518250

Tove Törner (TT)
tove.thorner@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOVE TÖRNER"
Signerade 2024-04-20 17:05:32 CEST (+0200)

Per Niclas Wärenfeldt (PNW)
niclas.warenfeldt@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Niclas Wärenfeldt"
Signerade 2024-04-21 14:21:53 CEST (+0200)

Ulf Mauritz Uddsten (UMU)
Ulf.Uddsten@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Mauritz Uddsten"
Signerade 2024-04-18 11:34:24 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 2023.

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 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna 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: 8a922f7212187e1cdd7dc77946a9c3ddfa05xxxx

IP: 20.93.xxx.xxx

2024-04-21 12:23:48 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat 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/validator>**