



ÅRSREDOVISNING 2021

BOSTADSRÄTTSFÖRENING SCENOGRAFEN

Organisationsnummer 769621-3896

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

Brf Scenografen

Org nr 769621-3896

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2021-01-01 – 2021-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Trollhättan.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling.

Föreningen har antagit stadgar 29 augusti 2018.


Energideklaration är utförd enl. SFS 2006:985 och godkänd under år 2016. Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) enl. BFS 1996:56 utfördes och godkändes år 2020. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall år 2023. Imkanalrensning utfördes senast år 2020.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens fastighet Nohab 7 är belägen på adresserna Ångloksgatan 5, 7 och 9 i Trollhättan. På fastigheten finns 1 bostadshus i 4 våningar med 1 trappuppgång och 2 bostadshus i vinkel med 4 respektive 5 våningar med 2 trappuppgångar. Husen färdigställdes år 2012.

Den totala bostadsytan uppgår till 3 566 kvm.
Föreningens 36 st bostäder fördelar sig enligt följande:
10 st 3 rum och kök, 25 st 4 rum och kök samt 1 st 5 rum och kök.
I föreningen finns också 36 st garageplatser. Varje lägenhet garanteras en garageplats.

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning GA:6 avseende gemensam naturmark kring befintlig damm med andelstal 1 av 6. Deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen är Nohab 1, 7, 8, 9 och 10. Fastigheten Nohab 7 belastas av servitut gällande väg till förmån för fastigheten Skoftebyn 3:2 samt gällande gångväg till förmån för fastigheten Skoftebyn 1:1. Fastigheten Nohab 7 har rättighet att på fastigheten Nohab 1 använda väg för in- och utfart till allmän väg. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Dammbindning golv i garage. Omplantering av buskar och växter i rabatter samt uppfräschning med kullersten. Utbyte av belysning i garage och soprum till led armatur. Fjäderbyte i garageportar. Avtalad rengöring och service av ventilationsaggregat. Radiostyrning av garageportar. Inköp av hjärtstartare, robotgräsklippare, trimmer, röjsåg, högtryckstvätt samt verktygslåda, städ som även kan användas av medlemmar.
Årets kostnad för underhåll och löpande reparationer uppgick till 209 534 kr.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts löpande under året.

Föreningen har en underhållsplan som senast uppdaterades år 2021.

Under 2022-2024 planerar föreningen genomföra följande åtgärder:
Underhåll entré/rännor mm, ca 40 000 kr. Översyn lås/kodlås mm, ca 20 000 kr. Målning utvändig panel, ca 50 000 kr. Målning i källare och trapphus, ca 25 000 kr. Oförutsett, ca 50 000 kr. Sammanlagt ca 185 000 kr.
Planerat underhåll kostnadstäcks genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

Väsentlig händelse efter räkenskapsåret

På extra föreningsstämma 2022-02-10 fattades ett beslut om utbyte av köksfläktar/ventilation. Kostnaden för detta beräknas uppgå till ca 1,5 miljoner kronor och kommer att finansieras dels med banklån, dels med föreningens egna medel samt en mindre del av medlemmarna själva. På samma stämma beslöts även att brandlarm skall installeras i garagen.

Ekonomi

Föreningen har 2 st andelstal, andelstal 1 drift och andelstal 2 kapital.
1 januari 2022 höjdes årsavgift andelstal 1 drift senast med 2 % och årsavgift andelstal 2 kapital sänktes med 0,2 %. Den genomsnittliga årsavgiften för andelstal 1 drift är därefter 442 kronor per kvm.
Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering av konsumtionsavgiften elförbrukning. Elavgiften är 1,55 kr / kWh. Garageplatshyra är oförändrat 450 kr / månad.

Föreningen är momspliktig.


Föreningens banklån var vid årets början 15 845 857 kr och vid årets slut 15 244 457 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningens lån olika bindningstider.

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift på bostäder tom år 2027.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2022.
Efter en avsättning till yttre fond med 285 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 65 880 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning på 74 364 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning.
- Trollhättan Energi, kraftkombo, avseende rörlig el.
- Telia avseende internet och TV via fiber.
- Kone Hissar avseende hisservice. 

- Hörmann Svenska AB avseende garageportar.
- Infometric avseende avläsning individuell elförbrukning.
- Kiwa Sweden AB avseende besiktning hissar.

Aktiviteter

Städ- och röjningsdagar, vår och höst, med 25-30 deltagare vid varje tillfälle. Vårens städdag avslutades med grillning på uteplatsen. I garaget anordnades en glöggkväll i december som lockade 25-30 deltagare.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 56 st (föregående år 57 st) medlemmar varav 56 st innehar bostadsrätt.

Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.

Under året har 4 st bostadsrätter överlåtit.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 17 juni 2021 med 25 st röstberättigade medlemmar.

Styrelsen samt suppleanter

Tommy Björkqvist	ordförande
Börje Kvist	vice ordförande
Barbro Blomquist	sekreterare
Dennis Blomstervall	ledamot
Kjell-Åke Johansson	suppleant
Magnus Olsén	suppleant

Dessutom är Bengt Andersson adjungerad till varje möte.

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Barbro Blomqvist, Dennis Blomstervall, Kjell-Åke Johansson samt Magnus Olsén.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Tommy Björkqvist, Börje Kvist, Dennis Blomstervall samt Barbro Blomquist, två i förening.

Vicevärd

Styrelsen har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.


Revisor

Revisor har varit Susanne Andersson med Arthur Kozak från BoRevision som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Gun Ullholm, sammankallande, samt Gunilla Larsson och Björn Nilsson.

Studieorganisatör

Studieorganisatör har varit styrelsen. 

Miljösamordnare

Miljösamordnare har varit styrelsen.

Brandskyddsansvarig

Brandskyddsansvarig har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	2 084	2 036	2 065	2 006	1 981
Resultat efter finansiella poster, tkr	-374	-198	-228	-163	-214
Balansomslutning, tkr	104 766				
Eget kapital, tkr	89 155				
Soliditet, %, eget kapital/tot eget kapital	85	85	84	84	84
Likviditet, %	82				
Total låneskuld, tkr	15 244	15 846	16 416	16 517	17 093
Låneskuld, kr/kvm	4 275	4 444	4 603	4 632	4 793
Årsavgiftsnivå drift för bostäder, kr/kvm	433	429	424	420	416
Räntekostnader, kr/kvm	39				
Avskrivning, kr/kvm	208				
Fond för yttre underhåll, tkr	3 629	3 182	2 745	2 291	1 487

Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not Eget kapital):

	Insatser	Upplåtel- seavgifter	Yttre U-h fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	78 115 000	12 000 000	3 182 431	-3 570 056	-198 251
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	-198 251	198 251
Reservering till yttre fond			571 000	-571 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-124 309	124 309	
Årets resultat					-373 957
Belopp vid årets slut	78 115 000	12 000 000	3 629 122	-4 214 998	-373 957

m

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utförd underhåll. Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till styrelsens förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-3 768 307
Årets resultat före fondförändring	-373 957
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-571 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	124 309
Summa	<u>-4 588 955</u>

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 3 629 122

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning -4 588 955

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat -373 957

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning underhåll	-571 000
Disposition underhållsfond	124 309
Netto avsättning (-)/disposition (+) underhållsfond	<u>-446 691</u>

Resultat efter fondförändring -820 648 *m*

Resultaträkning		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 083 898	2 035 877
Summa rörelseintäkter		2 083 898	2 035 877
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 415 301	-1 175 163
Övriga externa kostnader	Not 4	-104 578	-102 374
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-55 055	-57 931
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-742 923	-725 394
Summa rörelsekostnader		-2 317 857	-2 060 862
Rörelseresultat		-233 959	-24 985
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 998	-173 266
Summa finansiella poster		-139 998	-173 266
Resultat efter finansiella poster		-373 957	-198 251
Resultat före skatt		-373 957	-198 251
Årets resultat		-373 957	-198 251

m

Balansräkning

2021-12-31

2020-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	104 105 408	104 627 742
Inventarier och installationer	Not 8	277 685	214 477
Summa materiella anläggningstillgångar		104 383 093	104 842 219

Summa anläggningstillgångar

104 383 093

104 842 219

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	Not 9	11 517	10 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	37 630	26 374
Summa kortfristiga fordringar		49 147	36 406

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank	Not 11	335 672	822 412
Summa kassa och bank		335 672	822 412

Summa omsättningstillgångar

384 819

858 818

Summa tillgångar

104 767 912

105 701 037

m

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	90 115 000	90 115 000
Fond för yttre underhåll	3 629 122	3 182 431
Summa bundet eget kapital	93 744 122	93 297 431

Fritt eget kapital

Ansamlad förlust	-4 214 998	-3 570 056
Årets resultat	-373 957	-198 251
Summa fritt eget kapital	-4 588 955	-3 768 307

Summa eget kapital

Not 12 **89 155 167** **89 529 124**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13 9 360 000	12 672 465
Summa långfristiga skulder	9 360 000	12 672 465

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	5 884 457	3 173 392
Leverantörsskulder	0	22 387
Skatteskulder	18 760	18 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 349 528	284 909
Summa kortfristiga skulder	6 252 745	3 499 448

Summa skulder

15 612 745 **16 171 913**

Summa eget kapital och skulder

104 767 912 **105 701 037**

m

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-373 957	-198 251
Avskrivningar	742 923	725 394
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>368 966</u>	<u>527 143</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 741	5 379
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	42 232	26 889
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>398 456</u>	<u>559 411</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-190 935	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-92 862	-152 560
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-283 797</u>	<u>-152 560</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-601 400	-569 895
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-601 400</u>	<u>-569 895</u>
Årets kassaflöde	-486 741	-163 044
Likvida medel vid årets början	822 412	985 456
Likvida medel vid årets slut	335 671	822 412

m

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 110 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,85 %/år.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 10 % på anskaffningskostnaden.

Markanläggningar

Avskrivning på markanläggningar sker linjärt med 5 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Statlig fastighetsskatt för lokaler (garage) är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift för bostäder tom 2027.

m

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 655 340	1 646 832
	Hysesintäkt garage och bilplatser	194 400	194 400
	Intäkt elförbrukning IMD	223 156	191 739
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende	11 002	2 906
		2 083 898	2 035 877
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-85 225	-95 441
	El	-327 765	-269 011
	Uppvärmning	-210 559	-174 908
	Vatten	-122 789	-123 090
	Renhållning	-65 311	-62 801
	TV, bredband, iptelefoni	-100 028	-110 343
	Serviceavtal	-120 656	-59 333
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-198 276	-158 707
	Försäkringar	-39 212	-37 714
	Fastighetsskatt	-9 380	-9 380
	Periodiskt underhåll	-124 309	-62 250
	Övriga driftskostnader	-11 792	-12 185
		-1 415 301	-1 175 163
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll övrigt	-124 309	-62 250
		-124 309	-62 250
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-14 275	-12 310
	Förvaltningskostnader	-86 240	-83 764
	Konsulter	-4 063	-6 300
		-104 578	-102 374
Not 5 Personalkostnader och arvoden			
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-48 000	-48 000
	Medlemsaktiviteter	-882	0
	Sociala avgifter	-6 173	-8 931
	Utbildning	0	-1 000
		-55 055	-57 931
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
	Byggnader	-706 900	-706 900
	Markanläggningar	-6 369	-800
	Maskiner och inventarier	-29 654	-17 694
		-742 923	-725 394

M

Not 7 Byggnader och mark		2021-12-31	2020-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		83 514 000	83 514 000		
Ingående anskaffningsvärde mark		26 150 000	26 150 000		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		16 000	16 000		
Årets investering markanläggning		190 935	0		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		109 870 935	109 680 000		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-5 051 300	-4 344 400		
Årets avskrivningar byggnader		-706 900	-706 900		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-958	-158		
Årets avskrivningar markanläggningar		-6 369	-800		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-5 765 527	-5 052 258		
Utgående bokfört värde		104 105 408	104 627 742		
Bokförda värden byggnader		77 755 800	78 462 700		
Bokförda värden mark		26 150 000	26 150 000		
Bokförda värden markanläggningar		199 608	15 042		
Fastighetsbeteckning:	Nohab 7.				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2012	44 000 000	12 600 000	56 600 000	56 600 000
Lokaler	2012	938 000	0	938 000	938 000
		44 938 000	12 600 000	57 538 000	57 538 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 8 Inventarier och installationer		2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden			
Ingående anskaffningsvärden		239 936	87 376
Årets investeringar		92 862	152 560
Utgående anskaffningsvärden		332 798	239 936
Utgående avskrivningar			
Ingående avskrivningar		-25 459	-7 765
Årets avskrivningar		-29 654	-17 694
Utgående avskrivningar		-55 113	-25 459
Utgående bokfört värde		277 685	214 477

Avskrivning görs enligt linjär metod under 10 år.

Not 9 Övriga fordringar		2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto			
Skattekonto		10 032	10 032
Övriga fordringar			
Övriga fordringar		1 485	0
		11 517	10 032

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2021-12-31	2020-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 630	26 374
		37 630	26 374

Not 11 Kassa och bank					
Handelsbanken				335 672	822 412
				<u>335 672</u>	<u>822 412</u>

Not 12 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	78 115 000	12 000 000	3 182 431	-3 570 056	-198 251
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-198 251	198 251
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			571 000	-571 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-124 309	124 309	
Årets Resultat					-373 957
Belopp vid årets utgång	78 115 000	12 000 000	3 629 122	-4 214 998	-373 957

Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2022-07-30	0,90%	2022-07-30	3 288 465	38 700
Stadshypotek AB	2023-07-30	0,93%	2023-07-30	9 384 000	24 000
Stadshypotek AB	2022-04-28	0,87%	2022-04-28	2 571 992	38 700
				15 244 457	101 400

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	9 360 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,91%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	405 600
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	14 737 457

Föreningen har flera lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	19 949 000	19 949 000
Summa ställda säkerheter	<u>19 949 000</u>	<u>19 949 000</u>



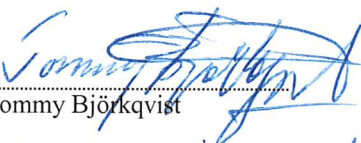
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	23 332	24 234
Förutbetalda årsavgifter och hyror	173 827	161 780
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	152 369	98 895
	<u>349 528</u>	<u>284 909</u>

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

På extra föreningsstämma 2022-02-10 fattades ett beslut om utbyte av köksfläktar/ventilation. Kostnaden för detta beräknas uppgå till ca 1,5 miljoner kronor och kommer att finansieras dels med banklån, dels med föreningens egna medel samt en mindre del av medlemmarna själva. På samma stämma beslöts även att brandlarm skall installeras i garagen.

Trollhättan 4/4 2022

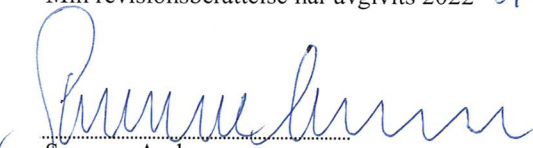

Tommy Björkqvist


Börje Kvist


Barbro Blomquist


Dennis Blomstervall

Min revisionsberättelse har avgivits 2022-04-11


Susanne Andersson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Scenografen, org.nr. 769621-3896

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Scenografen 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Bostadsrättsföreningen Scenografen 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 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 trygghande 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 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.

Göteborg den 11/4 2022

Susanne Andersson

BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor