

Årsredovisning 2025

Brf Regissören i Teaterkvarteret

769632-8660



 SJ-EPfGmt-g-ByzBPzzQKZg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Regissören 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
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-09-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-07-24 och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

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.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018

Föreningen har 98 bostadsrätter om totalt 5 922 kvm. Byggnadernas totalyta är 6822 kvm.

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

Styrelsens sammansättning

Kim Robin Hedenström Luukkonen	Ordförande
Johanna Lantz Hed	Suppleant
Hanna Gäddman Johansson	Styrelseledamot
Micaela Därndal	Styrelseledamot
Per Ola Norberg	Styrelseledamot
Peter Lantz Hed	Styrelseledamot
Ulf Mauritz Uddsten	Styrelseledamot
Elis Åström	Suppleant

Valberedning

Madeleine Uddsten
Marta Gräslund Ivarsson
Daniella Johansson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Lizette Söderdahl Revisor Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

2020 ● historiskt underhåll

Planerade underhåll

2021 ● planerat underhåll

2022 ● planerat underhåll

2023 ● planerat underhåll

2024 ● planerat underhåll

2025 ● planerat underhåll

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Service av hissar	Kone
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

Enligt styrelsens beslut 2025-11-11 justeras årsavgifterna från 2026-01-01 med 3%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Avgiftshöjning Telia med 0,9% för året, internet och TV must carry för varje medlem.

Justering i elavtal med Fortum. I December 2025 röstar styrelsen om att binda ett nytt 3 årigt avtal som börjar gälla 2026-06-31.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 141 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 981 765	6 643 850	6 253 315	5 551 813
Resultat efter fin. poster	-2 310 398	-2 759 700	-2 140 986	-2 338 761
Soliditet (%)	76	76	75	75
Yttre fond	1 964 500	1 620 500	1 276 500	1 025 000
Taxeringsvärde	203 000 000	207 000 000	207 000 000	207 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 104	1 056	986	848
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,1	93,2	87,6	90,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 742	14 841	15 197	15 605
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 797	12 883	13 193	13 546
Sparande / kvm totalyta, kr	259	172	266	251
Elkostnad / kvm totalyta, kr	82	75	64	108
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	92	90	87	74
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	38	29	6
Energikostnad / kvm totalyta, kr	216	202	180	188
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,55	2,07	2,05	1,00
Räntekänslighet (%)	13,35	14,05	15,42	18,40

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 519 355 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

Det negativa resultatet är enbart beroende på avskrivningar. I övrigt uppvisar vi ett positivt resultat. Styrelsen har inte för avsikt att vidta andra åtgärder än att justera avgifterna fortlöpande för att behålla ett positivt resultat (exkl avskrivningar).

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	297 520 000	-	-	297 520 000
Fond, yttre underhåll	1 620 500	-	344 000	1 964 500
Balanserat resultat	-10 821 126	-2 759 700	-344 000	-13 924 826
Årets resultat	-2 759 700	2 759 700	-2 310 398	-2 310 398
Eget kapital	285 559 674	0	-2 310 398	283 249 276

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 924 826
Årets resultat	-2 310 398
Totalt	-16 235 224

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	344 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-121 450
Balanseras i ny räkning	-16 457 774
	-16 235 224

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	6 981 765	6 665 850
Övriga rörelseintäkter	3	42 840	67 093
Summa rörelseintäkter		7 024 606	6 732 943
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 596 420	-2 997 839
Övriga externa kostnader	9	-184 120	-195 800
Personalkostnader	10	-367 656	-540 510
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 955 404	-3 955 404
Summa rörelsekostnader		-7 103 599	-7 689 553
RÖRELSERESULTAT		-78 994	-956 610
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		1 615	41 126
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 233 019	-1 844 216
Summa finansiella poster		-2 231 404	-1 803 090
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 310 398	-2 759 700
ÅRETS RESULTAT		-2 310 398	-2 759 700

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	368 435 835	372 391 239
Summa materiella anläggningstillgångar		368 435 835	372 391 239
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		368 485 835	372 441 239
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		71 640	63 010
Övriga fordringar	14	43 357	41 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	648 541	528 378
Summa kortfristiga fordringar		763 538	633 149
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 664 735	1 703 105
Summa kassa och bank		2 664 735	1 703 105
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 428 273	2 336 254
SUMMA TILLGÅNGAR		371 914 108	374 777 493

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		297 520 000	297 520 000
Fond för yttre underhåll		1 964 500	1 620 500
Summa bundet eget kapital		299 484 500	299 140 500
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 924 826	-10 821 126
Årets resultat		-2 310 398	-2 759 700
Summa ansamlad förlust		-16 235 224	-13 580 826
SUMMA EGET KAPITAL		283 249 276	285 559 674
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	27 300 000	57 300 000
Summa långfristiga skulder		27 300 000	57 300 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	60 000 000	30 586 250
Leverantörsskulder		228 182	307 451
Skatteskulder		13 478	710
Övriga kortfristiga skulder		29 891	24 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 093 281	998 496
Summa kortfristiga skulder		61 364 832	31 917 819
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		371 914 108	374 777 493

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-78 994	-956 610
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 955 404	3 955 404
	3 876 410	2 998 794
Erhållen ränta	1 615	41 126
Erlagd ränta	-2 183 951	-1 864 955
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 694 074	1 174 965
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-130 389	4 983 840
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-15 805	-5 032 319
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 547 880	1 126 486
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	483 000
Amortering av lån	-586 250	-2 596 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-586 250	-2 113 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	961 630	-986 514
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 703 105	2 689 619
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 664 735	1 703 105

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Regissören i Teaterkvarteret är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) 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 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:

Stomme och grund	0,83 %
Installationer	2,50 %
Fasader	2,00 %
Yttertak	2,00 %
Restpost	0,83 %

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.

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 800 080	5 523 696
Hysesintäkter, p-platser	389 000	379 000
Övriga intäkter	273 330	248 977
Vatten	134 855	133 811
El	384 500	380 366
Summa	6 981 765	6 665 850

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturerering	40 845	66 349
Övriga intäkter	1 995	744
Summa	42 840	67 093

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	145 343	176 511
Städning	117 272	117 630
Besiktning och service	96 855	142 363
Trädgårdsarbete	0	3 101
Snöskottning	0	2 094
Summa	359 470	441 699

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	171 996	280 730
Hissar	8 679	176 716
Rep försäkringskada	11 027	45 634
Summa	191 702	503 079

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	121 450	0
Summa	121 450	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	560 822	508 415
Uppvärmning	628 874	610 584
Vatten	282 829	260 972
Sophämtning	106 250	86 790
Summa	1 578 775	1 466 761

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	81 360	77 787
Kabel-TV	70 374	316 912
Samfällighet	146 997	159 101
Fastighetsskatt	46 291	32 500
Summa	345 022	586 300

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 297	1 599
Revisionsarvoden	18 125	17 500
Övriga förvaltningskostnader	55 755	71 340
Ekonomisk förvaltning	108 943	105 361
Summa	184 120	195 800

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	294 000	429 789
Sociala avgifter	73 656	110 721
Summa	367 656	540 510

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 233 019	1 844 216
Summa	2 233 019	1 844 216

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	395 148 000	395 148 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	395 148 000	395 148 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-22 756 761	-18 801 357
Årets avskrivning	-3 955 404	-3 955 404
Utgående ackumulerad avskrivning	-26 712 165	-22 756 761
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	368 435 835	372 391 239
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>110 156 000</i>	<i>110 156 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	161 000 000	159 000 000
Taxeringsvärde mark	42 000 000	48 000 000
Summa	203 000 000	207 000 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i koncernen	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	43 357	41 761
Summa	43 357	41 761

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	451 118	448 100
Försäkringspremier	74 576	74 580
Kabel-TV	95 611	-20 642
Förvaltning	27 236	26 340
Summa	648 541	528 378

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2026-02-19	2,26 %	30 000 000	30 586 250
Nordea	2026-02-17	1,62 %	30 000 000	30 000 000
Nordea	2027-02-17	3,80 %	27 300 000	27 300 000
Summa			87 300 000	87 886 250
Varav kortfristig del			60 000 000	30 586 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 87 300 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 750	19 727
El	68 809	61 490
Uppvärmning	84 556	79 755
Utgiftsräntor	250 620	201 552
Vatten	53 013	49 100
Löner	55 350	55 350
Uppl kostn renhållningsavg	29 443	12 661
Sociala avgifter	17 391	17 391
Förutbetalda avgifter/hyror	520 349	501 470
Summa	1 093 281	998 496

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	97 631 000	97 631 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Renovering av uteplatsen, rivning, bortforsling av murket virke. Stenläggning. Totalt 63.875:- ink moms.
Uppdatering av Techem avläsningssystem från utgående 2G/3G nätverk till 5G. 50.000:- ex moms.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-02.

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

Hanna Gäddman Johansson
Styrelseledamot

Kim Robin Hedenström Luukkonen
Ordförande

Micaela Därndal
Styrelseledamot

Per Ola Norberg
Styrelseledamot

Peter Lantz Hed
Styrelseledamot

Ulf Mauritz Uddsten
Styrelseledamot

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

Borevision
Lizette Söderdahl
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.03.2026 13:41

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 02.03.2026 14:36

DOCUMENT ID:

ByzBPzzQKZg

ENVELOPE ID:

SJ-EPfGmt-g-ByzBPzzQKZg

DOCUMENT NAME:

Brf Regissören i Teaterkvarteret, 769632-8660 - Årsredo visning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

4871d466fde3c077fd7d6e31d2aafa159aba6443f6c5448
acbda36f2be9e35c37916db1554cdb6810b1ded4ff2baa
2a7b9fe59f309837a4238e89f2b2872ba90

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. Ulf Mauritz Uddsten ulf.uddsten@gmail.com	 Signed Authenticated	02.03.2026 14:43 02.03.2026 14:42	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.107.64
2. Kim Robin Hedenström Luukkonen kim_luukkonen@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.03.2026 15:52 02.03.2026 15:42	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.106.195
3. Per Ola Norberg pellenorberg@gmail.com	 Signed Authenticated	02.03.2026 19:14 02.03.2026 16:35	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.146.34
4. PETER GNAGET LANTZ HED peter@lantzhed.com	 Signed Authenticated	05.03.2026 15:54 02.03.2026 15:06	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.3.223
5. MICAELA DÄRNDAL micaeladarndal@hotmail.se	 Signed Authenticated	11.03.2026 16:24 11.03.2026 16:23	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.81.195
6. Hanna Gäddman Johansson hanna_ebba@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 09:43 09.03.2026 07:19	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.40.151
7. Lizette Anna Karolina Söderdahl lizette.soderdahl@borevision.se	 Signed Authenticated	16.03.2026 13:41 16.03.2026 13:39	eID Low	Swedish BankID IP: 90.142.55.253

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

📎 Attachments

No attachments 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

 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Regissören i Teaterkvarteret, org.nr. 769631-5055

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Regissören i Teaterkvarteret för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Regissören i Teaterkvarteret för räkenskapsåret 2025 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.03.2026 13:39

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 02.03.2026 14:36

DOCUMENT ID:

BkSvMz7FZI

ENVELOPE ID:

rJe4DGz7Ybe-BkSvMz7FZI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Regissören i Teaterkvarteret.pdf
2 pages

SHA-512:

b5d7fb0695123f6c9b43a4e9ae9c7db1b41ab5aee8645b
7f1e3b5a05195014db72201289882f6dabcbdc418c745d
75e8cf3aac0aaf3a16314b879800719d550c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lizette Anna Karolina Söderdahl	Signed	16.03.2026 13:39	eID	Swedish BankID
lizette.soderdahl@borevision.se	Authenticated	16.03.2026 13:39	Low	IP: 90.142.55.253

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

Attachments

No attachments 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

 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