



Årsredovisning 2019



Brf Artisten

Org nr 769617-7703

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Artisten, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2017-10-27.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2012-06-12 fastigheten Stockholm Fresken 1 med adress Artistvägen 2-6 och Skärmarbrinksvägen 20 i Stockholms kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till kr 27 128 690. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc.

Föreningen äger tomtmark och byggnader med beteckningen Stockholm Fresken 1 i Stockholms kommun. Markareal för tomten uppgår till 2 351 kvadratmeter. Fastigheten består av 18 st bostadslägenheter och 2 lokaler. Den totala lägenhetsytan uppgår till 900 kvadratmeter och lokalytan uppgår till 170 kvadratmeter, totalt 1 070 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1943 och blev totalt renoverad år 2002.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos TryggHansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full kommunal fastighetsavgift 24 786 kr (1 377 kr per lägenhet för år 2019) samt fastighetsskatt för lokaler som för närvarande är 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet för år 2019 är 26 848 000 kr, varav byggnadsvärdet är 15 334 000 kr och markvärde 11 514 000 kr. Värdeår är 2002.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med BoVera Konsult AB, en del av Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 10 maj 2012.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Föreningen avsätter årligen minst ett belopp i enlighet med underhållsplanen.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-06-07 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Erik Chap André Jaoui Jasper Käld Adam Ådnanes
Suppleanter	Annika Hamren Leif Karlsson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med TryggHansa.

Revisorer

Lars-Göran Nilson
Artistvägen 2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- I mars/april målades alla föreningens fönster utvändigt och i trapphusen även invändigt.
- På bottenvåningen målades fönstren av Veteranpoolen under våren och sommaren.
- Farsta lås, i Hökarängen - har övertagit ansvaret för föreningens nyckelsystem.
- Energiteamet har energideklarerat fastigheten under april månad.
- Årsstämman beslöt att byta revisor till föreningens egen Lars-Göran Nielsen.
- Föreningen byter fastighetsskötare. från Veteranpoolen till Joakim Stål i Juni 2020.
- En ny utemöbel har köpts in och monterats under vårens städdag.
- Nya batteridrivna trädgårdsredskap har inhandlats och återfinns i trädgårdsrummet.
- Då föreningen ligger inom influensområdet för nya tunnelbanebygget har ett mättrör installerats i ett av borrhålen för att kontrollera grundvattennivån.
- Föreningen har amorterat ett lån på 500 000 kr under september.
- Joakim Stål inleder inspektion av lägenheter under oktober månad.
- Föreningen blir företagskunder på Bauhaus och Elgiganten i november månad.
- Veteranpoolen tar från den 1 jan 2020 över kontraktet på affärslokalen.
- Föreningen har bekostat indragning av bredband till Veteranpoolen.
- Föreningen har bundit eltariffen för värmepumpen på tre år med bytesgaranti.
- Försäkringsmäklare har minskat kostnaden för fastighetsförsäkringen med 2500 kr/år.
- Föreningen byter ekonomisk förvaltare. Från den 1 augusti 2020 kommer Storholmen förvaltning. (Pastellvägen 6) ta över efter Fastum AB.
- Avgiften sänks med 7% då ekonomin har visat ett stabilt överskott.
- Underhållsplanen har uppdaterats och finns som länk på hemsidan.
- Adam har fått i uppdrag att ta fram ett förslag till upprustning av lekplatsen.
- Styrelsen har beslutat att avsluta systemet med inre reparationsfonder genom att betala ut inestående belopp till aktuella lägenhetsinnehavare innan den nya förvaltaren tar över.
- Styrelsen initierar radonmätning under 2020 för att bekräfta de tidigare låga värdena.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 23 (22) medlemmar. Under året 2019 har inga (4) överlåtelser genomförts. 1 medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	827	769	688	618
Resultat efter finansiella poster	-273	-409	-61	-106
Soliditet (%)	81,05	79,77	78,80	78,24
Balansomslutning	27 228	28 009	28 874	29 156
Fastighetslån/kvm (kr)	5 296	5 851	6 657	6 889
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,75	1,11	1,93	2,26
Årsavgift/kvm (kr)	684	684	684	639

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Föreningens räntekostnader dividerat med föreningens genomsnittliga fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 300 000	337 359	-1 886 320	-409 346	22 341 693
Disposition av föregående års resultat:		61 692	-471 038	409 346	0
Årets resultat				-272 531	-272 531
Belopp vid årets utgång	24 300 000	399 051	-2 357 358	-272 531	22 069 162

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 357 358
årets förlust	-272 531
	-2 629 889
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	80 544
i ny räkning överföres	-2 710 433
	-2 629 889

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resulträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	827 064	769 384
Övriga rörelseintäkter		0	3 614
Summa rörelseintäkter		827 064	772 998
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-642 219	-768 191
Övriga externa kostnader	4	-124 047	-93 109
Personalkostnader		-20 770	-35 892
Avskrivningar	5, 6	-222 465	-222 465
Summa rörelsekostnader		-1 009 501	-1 119 657
Rörelseresultat		-182 437	-346 659
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	131
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 094	-62 818
Summa finansiella poster		-90 094	-62 687
Resultat efter finansiella poster		-272 531	-409 346
Årets resultat		-272 531	-409 346

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	25 823 432	26 015 183
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 097 528	1 128 242
Summa materiella anläggningstillgångar		26 920 960	27 143 425
Summa anläggningstillgångar		26 920 960	27 143 425
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 376	2 376
Övriga fordringar		4	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	18 993	22 255
Summa kortfristiga fordringar		21 373	24 632
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		286 027	841 064
Summa kassa och bank		286 027	841 064
Summa omsättningstillgångar		307 400	865 696
SUMMA TILLGÅNGAR		27 228 360	28 009 121

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 300 000	24 300 000
Fond för yttre underhåll		399 051	337 359
Summa bundet eget kapital		24 699 051	24 637 359
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 357 358	-1 886 320
Årets resultat		-272 531	-409 346
Summa fritt eget kapital		-2 629 889	-2 295 666
Summa eget kapital		22 069 162	22 341 693
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	4 766 000	5 266 000
Summa långfristiga skulder		4 766 000	5 266 000
Kortfristiga skulder			
Inre reparationsfond		129 650	179 207
Leverantörsskulder		26 469	23 449
Skatteskulder		64 983	55 027
Övriga skulder		0	7 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	172 096	136 745
Summa kortfristiga skulder		393 198	401 428
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 228 360	28 009 121

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader, Vind/Lägenhet	100 år
Standardförbättringar	20 år
Bergvärme installation	50 år
Inventarier	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	615 384	615 384
Hyror lokaler	61 200	60 000
P-plats och garage	21 000	21 000
Hysesintäkter, övriga	129 480	73 000
	827 064	769 384

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	7 658	67 024
Städkostnader	22 428	20 092
Snöröjning/sandning	0	39 566
Besiktningkostnader	8 400	0
Reparationer	75 193	43 599
Ombyggnadsprojekt	0	330 142
Planerat underhåll	306 756	26 638
Fastighetsel	125 661	135 488
Vatten och avlopp	24 703	26 386
Avfallshantering	16 877	24 841
Försäkringskostnader	19 381	17 888
Kabel-tv	258	361
Bredband	18 293	7 652
Försäkringsersättningar	-2 552	0
Förbrukningsinventarier	1 162	20 643
Förbrukningsmaterial	17 535	7 446
Övriga driftskostnader	465	426
	642 218	768 192

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	37 266	27 717
Revisionsarvode	27 281	20 010
Ekonomisk förvaltning	38 557	37 529
Bankkostnader	3 239	2 433
Konsultarvoden	4 000	0
Serviceavgift till branschorgan	4 300	4 210
Övriga poster	9 404	1 210
	124 047	93 109

Not 5 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	27 165 685	27 165 685
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 165 685	27 165 685
Ingående avskrivningar	-1 150 502	-958 751
Årets avskrivningar	-191 751	-191 751
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 342 253	-1 150 502
Utgående redovisat värde	25 823 432	26 015 183

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	1 250 237	1 250 237
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 250 237	1 250 237
Ingående avskrivningar	-121 995	-91 281
Årets avskrivningar	-30 714	-30 714
Utgående ackumulerade avskrivningar	-152 709	-121 995
Utgående redovisat värde	1 097 528	1 128 242

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Bostadsrätterna medlemsavgift	0	4 300
Stokab datorkommunikation	1 913	1 913
Försäkring	17 015	15 979
Comhem Kabel-TV	65	64
	18 993	22 256

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,400	2020-03-04	1 666 000	1 666 000
Stadshypotek	1,400	2020-03-04	1 100 000	1 100 000
Stadshypotek	1,830	2023-01-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek			0	500 000
			4 766 000	5 266 000
Kortfristig del av långfristig skuld			217 000	217 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnad	9 304	0
Bankkostnader	0	353
Fastighetsel	25 447	23 932
Revisionsarvode	25 000	25 000
Styrelsearvode	25 027	26 284
Företallda avgifter och hyror	87 318	61 176
	172 096	136 745

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	6 250 000	6 250 000
	6 250 000	6 250 000

Johanneshov

24/3⁻²⁰

Erik Chap



Jasper Kåld



André Jaoui



Adam Adnanes

Min revisionsberättelse har lämnats

LG Nilsen (enligt uppdrag)

Lars-Göran Nilsen