

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Artisten

769617-7703



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	5

Ekonomi

Resultaträkning	6
Balansräkning – Tillgångar	7
Balansräkning – Eget kapital och skulder	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Artisten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1,229). 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 27 128 690 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc.

Föreningen äger tomtmark och byggnader med beteckningen Stockholm Fresken 1 i Stockholms kommun. Byggnaden uppfördes 1943 och blev totalt renoverad år 2002.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full kommunal fastighetsavgift 29 340 kr (1 630 kr per lägenhet för år 2024) samt fastighetsskatt för lokaler som för närvarande är 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet för år 2022 är 39 359 000 kr, varav byggnadsvärdet är 21 087 000 kr och markvärdet 18 272 000 kr. Värdeår är 2002.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Storholmen Förvaltning 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 framtagen underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Föreningen avsätter årligen minst ett belopp i enlighet med underhållsplanen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten Fresken 1 med tillhörande mark och huskropp, kallad *BRF Artisten*, har fått underhåll och service enligt den 10 åriga underhållsplanen.

Nedan beskrivs långsiktiga frågor, och på slutet, årets insatser.

Samtliga nyckeltal hittas i årsredovisningen.

- 8 stycken **styrelsemöten** har hållits samt en **stämma** (14 maj) har genomförts
- Två **städdagar**, en vår och en höst, har arrangerats
- Föreningen har **amorterat** 129 kkr på låneskulden som nu är 3 631 000 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan föregående stämma bestått av

Erik Cahp	Ordförande
Tuure Antonangeli	Ledamot
Jacob Persson	Ledamot
Maria Larsson	Ledamot
Andre Jaoui	Suppleant
Ömer Yasar	Suppleant

Flerårsöversikt: Inga större åtgärder planeras då fastigheten är i gott skick.

-Taket från 2002 håller i 30-50 år. Takpannorna granskas årligen av fastighetsskötaren Joakim.

-Hängrännorna från 2002 befinner sig över växtlighetshöjd och beräknas därför hålla minst 30 år.

-Stammarna är från 2002 och har en livslängd på 30-60 år. Stamspolning ska utföras år 2025

-All elutrustning och kablage är från 2002. Samtliga trapphus och portbelysningen har fått LED-armaturer respektive LED-lampor år 2018. Återstår att lysrören i bottenplanet och i källarna ersätts med LED-lösningar vilket fastighetsskötaren kommer att ombesörja. Varje lägenhetsinnehavare tecknar sitt egna abonnemang. Framöver kan gemensam el vara aktuellt.

-Balkonger och balkongdörrar (3-glas) är från år 2002 och har inspekterats år 2024 av Joakim.

-Lägenhetsventilationen från år 2002 styrs via köksfläkten utan värmeåtervinning (F-system). OVK görs var 7:e år. Senast år 2022. Inga åtgärder är planerade.

-Fastigheten fick energiklass "D" år 2019 och ska klassas igen år 2029

-Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret. Bostadsrättstillägg måste tecknas enskilt.

-Fönstren (2-glas) är ommålade år 2019. De behöver målas om inom cirka 10 år.

-Värmesystemet ersattes år 2015 med bergvärme och har en livslängd på cirka 20 år.

-Kodlåsen på portarna är från år 2017 och har en livslängd på 10-20 år.

-Entréportarna renskrapades och lackades år 2022 och kommer att hålla stilen i många år.

-Samtliga lägenheter har tillgång till öppen fiber samt Tele2:s koaxialnät. Endast abonnemangskostnader tillkommer. Framöver kan gemensamt abonnemang vara aktuellt.

-Föreningen har ett konto hos Handelsbanken (Globen) som Storholmen har tillgång till. Vi amorterar årligen på lånen då vi ser det som vårt sparkapital. Banksaldot används för löpande kostnader. När lånestocken krympt tillräckligt finns utrymme för förbättringar som gemensamt bredband och gemensam elmätning, såvida inte uppvärmningskostnaderna ökar dramatiskt.

-Tvättstugan är i gott skick och maskinerna repareras löpande tills de blir för slitna.

Händelser år 2024

-Torktummlaren har fått ny drivmotor.

-Korridorväggen mot tvättstugan har fått en whiteboard för gemensamma ärenden

-Fastighetsskötaren har inspekterat balkongerna och upptäckt en del skador på balkongdörrskarmarna. Karmreparationer och lackning av alla balkongtrösklar har påbörjats.

Samtliga lägenheter har fått cellplastskivor för att förbättra isoleringen i balkongdörrarna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	790	800	792	785	797
Resultat efter finansiella poster	-189	-175	43	126	157
Soliditet (%)	85,0	84,5	80,4	83,8	81,7
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta (kr)	579	579	579	579	630
Räntekänslighet (%)	7	7	8	8	8
Elkostnad/kvm totalyta(kr)	150	137	116	73	92
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	48	37	30	21	35
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	198	174	146	93	127
Sparande/kvm totalyta (kr)	83	101	237	166	338
Genomsnittlig skuldränta(%)	5	5	2	2	2
Skuldsättning/totalyta (kr)	3 233	3 348	3 562	3 695	4 244
Årsavgifternas andel i % av totala intäkter	66	65	66	66	70

Ytuppgifter: Bostadsrättsyta 900 kvm, lokalyta 223 kvm varav totalyta blir 1123 kvm.

Upplysning förlust: Största orsaken till det negativa resultatet är avskrivningar som inte är likviditetspåverkande.

Nettoomsättning: Anger föreningens intäkter för året.

Resultat efter finansiella poster: Anger årets bokförda resultat.

Soliditet: Anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Är kopplat till det bokförda värdet och inte marknadsvärdet.

Skuldsättning/kvm: Anger lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totala yta respektive bostadsrättsyta. Ett värde under 5 000 anses vara bra medan ett värde över 10 000 anses vara dåligt.

Räntekänslighet: Anger hur många procent föreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta:
Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta:
Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att ha pengarna på banken eller amorteringar som på så sätt skapar låneutrymme.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 300 000	758 760	-2 664 084	-174 743	22 219 933
Avsättning fond för yttre underhåll		118 077	-118 077		0
Disposition av föregående års resultat:			-174 743	174 743	0
Årets resultat				-189 434	-189 434
Belopp vid årets utgång	24 300 000	876 837	-2 956 904	-189 434	22 030 499

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Redovisat resultat	-2 956 904
Årets resultat	-189 434
	-3 146 338

Behandlas så att

Stadseenlig avsättning till fond för yttre underhåll	118 077
I ny räkning överföres	-3 264 415
	-3 146 338

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	784 148	796 253
Övriga rörelseintäkter	3	6 090	3 788
Summa rörelseintäkter		790 238	800 041
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-398 156	-389 313
Övriga externa kostnader	5	-124 285	-117 199
Personalkostnader	6	-4 995	-4 995
Avskrivningar		-282 293	-281 428
Summa rörelsekostnader		-809 729	-792 935
Rörelseresultat		-19 491	7 106
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		243	186
Räntekostnader och liknande resultatposter		-170 186	-182 035
Summa finansiella poster		-169 943	-181 849
Resultat efter finansiella poster		-189 434	-174 743
Resultat före skatt		-189 434	-174 743
Årets resultat		-189 434	-174 743

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	24 864 678	25 056 429
Inventarier, verktyg och installationer	8	825 187	915 729
Summa materiella anläggningstillgångar		25 689 865	25 972 158
Summa anläggningstillgångar		25 689 865	25 972 158
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 282	0
Övriga fordringar		918	847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	22 517	23 577
Summa kortfristiga fordringar		26 717	24 424
Kassa och bank			
Kassa och bank		214 736	284 920
Summa kassa och bank		214 736	284 920
Summa omsättningstillgångar		241 453	309 344
SUMMA TILLGÅNGAR		25 931 318	26 281 502

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 300 000	24 300 000
Fond för yttre underhåll		876 837	758 760
Summa bundet eget kapital		25 176 837	25 058 760
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 956 904	-2 664 084
Årets resultat		-189 434	-174 743
Summa fritt eget kapital		-3 146 338	-2 838 827
Summa eget kapital		22 030 499	22 219 933
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	1 965 000	1 985 000
Summa långfristiga skulder		1 965 000	1 985 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	1 666 000	1 775 000
Leverantörsskulder		51 195	45 198
Skatteskulder		97 122	95 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	121 502	161 247
Summa kortfristiga skulder		1 935 819	2 076 569
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 931 318	26 281 502

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-189 434	-174 743
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	282 293	281 428
Betald skatt	-71	611
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	92 788	107 296
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-3 282	2 176
Förändring av kortfristiga fordringar	1 060	-6 767
Förändring av leverantörsskulder	5 997	-7 288
Förändring av kortfristiga skulder	-37 747	81 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten	58 816	176 471
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	-129 000	-240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-129 000	-240 000
Årets kassaflöde	-70 184	-63 529
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	284 920	348 449
Likvida medel vid årets slut	214 736	284 920

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader, vind/lägenhet	100 år
Standardförbättringar	20 år
Bergvärme installation	20 år
Inventarier	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	521 532	521 532
Hyror, lokaler utan moms	245 700	252 522
Hyror garage och parkeringsplatser	21 000	21 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	483
Övriga fakturerade kostnader	126	716
Reduktion årsavgift bostad	-4 210	0
	784 148	796 253

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	6 090	3 788
	6 090	3 788

Not 4 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetskötsel enligt avtal	29 633	26 000
Fastighetskötsel material	23 171	18 326
Trädgårdsskötsel	0	15 000
Gårdsskötsel	0	1 200
Städning enligt avtal	38 501	22 428
Städning, beställningar	0	1 495
Reparation	0	24 518
Fastighetsel	168 837	153 988
Vatten & avlopp	53 552	41 500
Sophämtning/ renhållning	41 696	48 008
Kabel-TV/Telefoni/Bredband	13 559	15 185
Arvode Direkt	2 638	2 539
Fastighetsförsäkring	19 480	18 092
Övriga kostnader	7 089	1 034
	398 156	389 313

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	45 297	37 280
Fastighetskatt	19 590	19 590
Fastighetsavgift bostad	29 340	28 602
Revisionsarvoden	0	1 998
Diverse övriga kostnader	27 998	23 523
Konstaterade hyresförlust	2 060	6 206
	124 285	117 199

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	4 995	4 995
	4 995	4 995

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 165 685	27 165 685
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 165 685	27 165 685
Ingående avskrivningar	-2 109 256	-1 917 505
Årets avskrivningar	-191 751	-191 751
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 301 007	-2 109 256
Utgående redovisat värde	24 864 678	25 056 429

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 250 257	1 250 257
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 250 257	1 250 257
Ingående avskrivningar	-334 528	-244 851
Årets avskrivningar	-90 542	-89 677
Utgående ackumulerade avskrivningar	-425 070	-334 528
Utgående redovisat värde	825 187	915 729

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	17 517	15 977
Förutbetalda amorteringskostnader	5 000	5 000
Förutbetalda förvaltningskostnader	0	2 600
	22 517	23 577

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	4,20	2025-03-10	1 666 000	1 666 000
Stadshypotek			0	109 000
Stadshypotek	3,98	2028-01-30	1 965 000	1 985 000
			3 631 000	3 760 000
Kortfristig del av långfristig skuld			1 666 000	240 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt direktiv från ÅRL.

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 250 000	6 250 000
	6 250 000	6 250 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	17 985	20 226
Förutbetalda avgifter/hyror	59 735	75 270
Upplupna vatten- & avloppskostnader	21 763	17 200
Upplupna elkostnader	22 019	48 551
	121 502	161 247

Johanneshov 2025-

Erik Cahp

André Jaoui

Jakob Persson

Tuure Antonangeli

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-

Lars-Göran Nielsen
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."

Erik Cahp (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: b83bdcac6ea289[...]e4d0109983c14

IP: 155.4.xxx.xxx

2025-04-14 10:17:03 UTC



Jakob Gunnar Hannes Persson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Artisten

Serienummer: a9f0411e77bd41[...]ae470cf4afbbb

IP: 151.177.xxx.xxx

2025-04-14 13:30:08 UTC



André Jaoui (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Artisten

Serienummer: 1fa60150475eee[...]77a79aa0517c3

IP: 83.241.xxx.xxx

2025-04-14 14:04:34 UTC



TUURE ANTONANGELI (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Artisten

Serienummer: 4e7e4b2b0bc35e[...]1da638ee8e0fc

IP: 83.227.xxx.xxx

2025-04-15 13:15:26 UTC



Lars Göran Nielsen

Extern Revisor

Serienummer: 932e9ef77d80c7[...]59317c177401d

IP: 90.166.xxx.xxx

2025-04-15 20:11:59 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.