

Årsredovisning

för

Brf Artisten

769617-7703

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Artisten, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är 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 24 066 kr (1 337 kr per lägenhet för 2018) samt fastighetsskatt för lokaler som för närvarande är 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 20 564 000 kr, varav byggnadsvärdet är 12 886 000 kr och markvärde 7 678 000 kr. Värdeår är 2002.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med BoVera Konsult 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

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

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

Ledamöter	Erik Chap André Jaoui Jasper Käld Adam Ådnanes
-----------	---

Suppleanter	Annika Hamren Christer Petterson
-------------	-------------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med TryggHansa.

Revisorer

Berit Holmgren
Godkänd revisor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året 2018 har varit fullt av aktiviteter. Det mest synliga var när vi tog bort sandlådan och istället lade plattor där samt toppade det hela med att köpa in en stor grill till föreningen som invigdes officiellt på höstens städdag. På taket har DM-tak fäst plåtprofilerna mot skorstenen och därmed förhindrat framtida inträngande vatten. I trapphusen har de gamla armaturerna -med kompaktlysrör och tändenheter som började falera- ersatts med nya ljusstarka och energisnåla LED-armaturer med inbyggd rörelsesensor.

Vi har även fått fyra nya medlemmar. Två i port 2, en i port 4 och en i port 6. Styrelsen valde att avsluta vårt samarbete med Åkerlunds fastighetsservice och istället anlita veteranpoolens Sören Karlsson för att sköta fastigheten. Det betyder att mycket smått och gott blivit gjort. Exempelvis; lackering av tvättstugedörren, nya stoppblock utanför port 2, tätningslister i portarna, ommålning och bättring av lister och fönsterbleck i Francos Corners lokal, flyttning av tvättmaskin från grovtvätttrum till tvättstuga, installation av närvarostyrning av fläkten i tvättstugan och sist men inte minst hinkar med skopor och grus i trapphusen för att halkbekämpning som medlemmarna själva står för.

Mindre synligt har varit att vi amorterat våra lån med 400 kkr, bundit ett lån på 2 000 kkr på fem år med fast ränta, tecknat fastighetsförsäkring hos Trygg Hansa, hyrt ut gamla grovtvättstugan till SB-ventilation och källaren till konstnärlig verksamhet, öppnat upp för korttidsuthyrning via AirBnb efter överenskommelse med styrelsen, tagit beslut och tagit fram ett avtal för målning av fönstren under 2019 samt beslutat att byta portkod under jan 2019.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 22 (25) medlemmar. Under året har 4 (4) överlåtelser genomförts. 1 medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	769	688	618	625
Resultat efter finansiella poster	-409	-61	-106	-937
Soliditet (%)	79,77	78,80	78,24	77,37
Balansomslutning	28 009	28 874	29 156	29 620
Fastighetslån/kvm (kr)	5 851	6 657	6 889	4 000
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,11	1,93	2,26	2,56
Årsavgift/kvm (kr)	684	684	639	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	275 667	-1 763 234	-61 394	22 751 039
Disposition av föregående års resultat:		61 692	-123 086	61 394	0
Årets resultat				-409 346	-409 346
Belopp vid årets utgång	24 300 000	337 359	-1 886 320	-409 346	22 341 693

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 886 320
årets förlust	-409 346
	-2 295 666

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	61 692
i ny räkning överföres	-2 357 358
	-2 295 666

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	769 384	687 758
Övriga rörelseintäkter		3 614	4 277
Summa rörelseintäkter		772 998	692 035
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-768 191	-306 312
Övriga externa kostnader	4	-93 109	-108 129
Personalkostnader		-35 892	-5 994
Avskrivningar	5, 6	-222 465	-222 465
Summa rörelsekostnader		-1 119 657	-642 900
Rörelseresultat		-346 659	49 135
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		131	53
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 818	-110 582
Summa finansiella poster		-62 687	-110 529
Resultat efter finansiella poster		-409 346	-61 394
Årets resultat		-409 346	-61 394

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	26 015 183	26 206 934
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 128 242	1 158 956
Pågående nyanläggningar	7	0	330 142
Summa materiella anläggningstillgångar		27 143 425	27 696 032

Summa anläggningstillgångar

27 143 425

27 696 032

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 376	2 376
Övriga fordringar		1	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	22 255	23 730
Summa kortfristiga fordringar		24 632	26 117

Kassa och bank

Kassa och bank		841 064	1 151 486
Summa kassa och bank		841 064	1 151 486
Summa omsättningstillgångar		865 696	1 177 603

SUMMA TILLGÅNGAR

28 009 121

28 873 635

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 300 000	24 300 000
Fond för yttre underhåll		337 359	275 667
Summa bundet eget kapital		24 637 359	24 575 667
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 886 320	-1 763 234
Årets resultat		-409 346	-61 394
Summa fritt eget kapital		-2 295 666	-1 824 628
Summa eget kapital		22 341 693	22 751 039
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	5 266 000	5 374 500
Summa långfristiga skulder		5 266 000	5 374 500
Kortfristiga skulder			
Inre reparationsfond		179 207	197 689
Leverantörsskulder		23 449	444 369
Skatteskulder		55 027	27 310
Övriga skulder		7 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	136 745	78 728
Summa kortfristiga skulder		401 428	748 096
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 009 121	28 873 635

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

	2018	2017
Årsavgifter	615 384	595 258
Hysesintäkter, bostäder	0	2 500
Hyrer lokaler	60 000	69 000
P-plats och garage	21 000	21 000
Hysesintäkter, övriga	73 000	0
	769 384	687 758

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	67 024	35 444
Städkostnader	20 092	21 961
Snöröjning/sandning	39 566	31 424
Reparationer	43 599	48 737
Ombyggnadsprojekt	330 142	0
Planerat underhåll	26 638	0
Fastighetsel	135 488	94 466
Vatten och avlopp	26 386	24 994
Avfallshantering	24 841	26 046
Försäkringskostnader	17 888	11 881
Kabel-tv	361	394
Bredband	7 652	7 652
Förbrukningsinventarier	20 643	769
Förbrukningsmaterial	7 446	2 544
Övriga driftskostnader	426	0
	768 192	306 312

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	27 717	27 310
Föreningsgemensamma kostnader	0	121
Revisionsarvode	20 010	38 969
Ekonomisk förvaltning	37 529	34 565
Bankkostnader	2 433	2 054
Serviceavg till branschorgan	4 210	4 210
Övriga poster	1 210	900
	93 109	108 129

Not 5 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	27 165 685	27 165 685
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 165 685	27 165 685
Ingående avskrivningar	-958 751	-767 000
Årets avskrivningar	-191 751	-191 751
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 150 502	-958 751
Utgående redovisat värde	26 015 183	26 206 934

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	1 250 237	1 223 581
Inköp	0	26 656
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 250 237	1 250 237
Ingående avskrivningar	-91 281	-60 567
Årets avskrivningar	-30 714	-30 714
Utgående ackumulerade avskrivningar	-121 995	-91 281
Utgående redovisat värde	1 128 242	1 158 956

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Pågående projekt, ombyggnad	0	330 142
	0	330 142

Styrelsen har beslutat att avsluta ombyggnadsprojektet.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
	4 300	4 210
	1 913	1 913
	15 979	14 692
	64	99
		2 739
Stockholm vatten	0	77
	22 256	23 730

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,150	2018-06-01	1 666 000	1 674 500
Stadshypotek	1,150	2018-06-01	1 100 000	1 200 000
Stadshypotek	1,75	2018-01-02	500 000	500 000
Stadshypotek	1,83	2023-01-30	2 000 000	2 000 000
			5 266 000	5 374 500
Kortfristig del av långfristig skuld			217 000	217 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

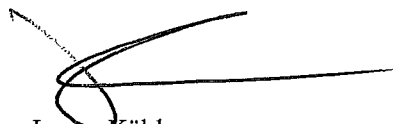
	2018-12-31	2017-12-31
Bankkostnader	353	0
Fastighetsel	23 932	10 624
Revisionsarvode	25 000	25 000
Styrelsearvode	26 284	5 994
Förbetalda avgifter och hyror	61 176	37 110
	136 745	78 728

Not 11 Ställda säkerheter

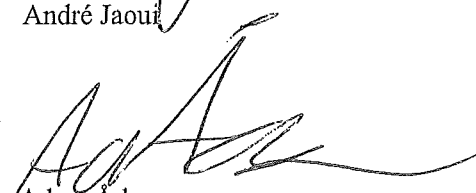
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	6 250 000	6 250 000
	6 250 000	6 250 000

Brf Artisten
Org.nr 769617-7703


Erik Chap


Jasper Kåld

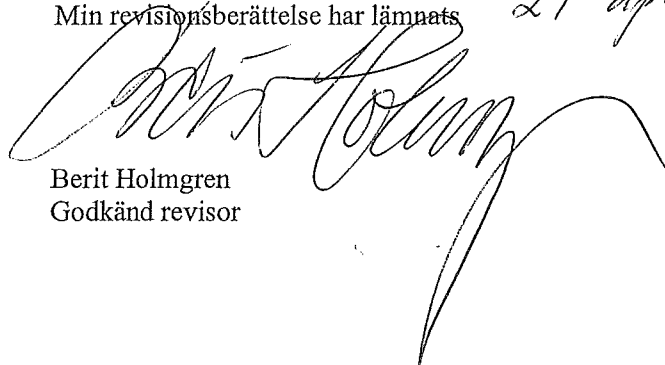

André Jaoui


Adam Adnanes

11 (11)

Min revisionsberättelse har lämnats

29 april 2019


Berit Holmgren
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Artisten
Org.nr. 769617-7703

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Artisten för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Artisten för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

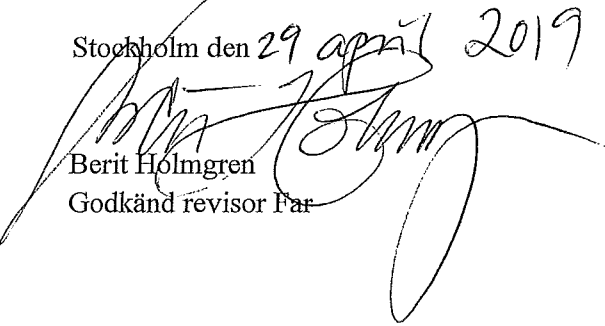
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm den 29 april 2019


Berit Holmgren

Godkänd revisor Par