

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Stuckatörens Hus

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan erhållen faktura eller skickad betalning.

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 i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal 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 Stuckatörens Hus, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. 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 fastighet 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 7 april 2021.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Vätan 18 i Stockholms kommun den 2 oktober 1990.

Föreningen innehar mark med äganderätt.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i tre våningar med totalt 22 lägenheter. 21 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och en lägenhet med hyresrätt. Den totala boytan är 1 750 kvm varav 1 695 kvm är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har en gemensam innergård och en tvättstuga.

Ett av husen, som också gett namn till föreningen, är Stuckatörens Hus, uppfört av stuckatören Axel Notini 1882-83. Notinis bostadshus var tänkt att såväl invändigt som utvändigt visa upp hans konst. Stucken, som utfördes av en blandning av gips, cement och lim, och vilken lätt kunde formas till dekorativa figurer var vid denna tid högsta mode. Uppdraget att rita huset gick till Valfrid Karlsson som nyss startat egen arkitektfirma vid 27 års ålder.

Karlsson ritade ett miniatyrpalats utmed den starkt sluttande gatan och försåg det med en rikt dekorerad fasad i italiensk nyrenässans på en granitsockel. Putsfasaden smyckades med karyatider och korintiska pilastrar av stuck och gjuten zink. Notini utförde själv stuckarbetena i salonger och trapphus. Trapphuset är rikt dekorerat med dansande gudomligheter under ett tunnvalvt kassettak. Längs den svängda gjutjärnstrappan finns nischer med gipsskulpturer.

På gården finns föreningens andra hus som tidigare fungerade som verkstad och bostadshus för arbetarna.

Familjen Notinis våning köptes 1992 av Samfundet S:t Erik som överlämnade den som gåva till Stockholms stad. Den välbevarade bostaden med tidstypiska interiörer visas av Stockholms stadsmuseum, som även är medlem i bostadsrättsföreningen.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för 2024 är 1630 kronor per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet 2022 är 92 000 000 kr, varav byggnadsvärde 26 000 000 kr och markvärde 66 000 000 kr. Värdeår är 1956.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om fastighetsskötsel med POS Fastighetsvård AB från och med september 2021. Städningen sköts av Maries Puts och Städ AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket den 5 juli 1990.

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. Årsavgiften uppgår till 668 kr/kvm boyta per år. Styrelsen förordar oförändrade årsavgifter för 2024.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske med minst 0,3 procent av anskaffningskostnaden för föreningens hus.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 4 juni 2024 haft följande sammansättning:

Jonas Westman	Ordförande
Fredrik Holst	Ledamot
Martin Letzter	Ledamot
Madeleine Olsson	Ledamot

Anna Bergman	Suppleant
Arvid Länne Rosenlund	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen har under året haft 7 (10) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

Emma Johansson, DeltaRev KB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 27 (27) medlemmar. Under året har noll (tre) medlemmar tillträtt samt noll (tre) medlem utträtt ur föreningen. Ingen (två) överlåtelse har skett.

Föreningen har haft två godkända andrahandsuthyrningar under året.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 200	1 200	1 200	1 223
Resultat efter finansiella poster	-10	-90	-388	-295
Soliditet (%)	9,34	9,36	9,77	12,63
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	668	668	668	668
Skuldränta (%)	1,24	1,27	1,11	1,05
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 217	5 217	5 507	5 509
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 386	5 386	5 686	5 687
Sparande per kvm (kr/kvm)	165	126	251	181
Räntekänslighet (%)	8,07	8,07	8,51	8,52
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	232	207	187	198
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,33	94,33	94,33	94,33

Fr.o.m ÅR 2023 är det 7 st nya nyckeltal som är obligatoriska i Årsredovisningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är tidigare år omräknade.

(K2-föreningar har fortsatt krav på nyckeltalen; Nettoomsättning, Resultat efter finansiella poster och Soliditet)

Nyckeltalsdefinitioner

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.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av skuld.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 981 374	1 192 730	218 000	-6 329 992	-90 363	971 749
Disposition av föregående års resultat:				-90 363	90 363	0
Avsättning yttre fond			43 600	-43 600		0
Årets resultat					-9 670	-9 670
Belopp vid årets utgång	5 981 374	1 192 730	261 600	-6 463 955	-9 670	962 079

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 463 955
årets förlust	-9 670
	-6 473 625

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	43 600
i ny räkning överföres	-6 517 225
	-6 473 625

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

Upplysning om förlust

Föreningen tillämpar rak avskrivningsplan för föreningens byggnad i enlighet med gällande regler.

Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader.

Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 200 041	1 200 042
Övriga rörelseintäkter		6	7 699
Summa rörelseintäkter		1 200 047	1 207 741
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-681 095	-758 920
Övriga externa kostnader	4	-135 018	-133 616
Avskrivningar		-299 286	-299 286
Summa rörelsekostnader		-1 115 399	-1 191 822
Rörelseresultat		84 648	15 919
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 385	13 135
Räntekostnader och liknande resultatposter		-115 703	-119 417
Summa finansiella poster		-94 318	-106 282
Resultat efter finansiella poster		-9 670	-90 363
Årets resultat		-9 670	-90 363

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

8 847 559

9 146 845

Summa materiella anläggningstillgångar

8 847 559

9 146 845

Summa anläggningstillgångar

8 847 559

9 146 845

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

118

Övriga fordringar

6

723 935

529 435

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

57 806

54 632

Summa kortfristiga fordringar

781 741

584 185

Kassa och bank

Kassa och bank

667 616

650 076

Summa kassa och bank

667 616

650 076

Summa omsättningstillgångar

1 449 357

1 234 261

SUMMA TILLGÅNGAR

10 296 916

10 381 106

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 174 104	7 174 104
Fond för yttre underhåll	261 600	218 000
Summa bundet eget kapital	7 435 704	7 392 104

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 463 955	-6 329 992
Årets resultat	-9 670	-90 363
Summa fritt eget kapital	-6 473 625	-6 420 355
Summa eget kapital	962 079	971 749

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	4 370 000	8 640 000
Summa långfristiga skulder		4 370 000	8 640 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 760 000	490 000
Leverantörsskulder		56 013	80 008
Skatteskulder		3 429	4 488
Övriga skulder		-292	295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	145 687	194 566
Summa kortfristiga skulder		4 964 837	769 357

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 296 916

10 381 106

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-9 670	-90 363
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	299 286	299 286
Förändring skatteskuld/fordran	-938	-6 508
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	288 678	202 415

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	118	-118
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 173	-2 566
Förändring av leverantörsskulder	-23 995	28 409
Förändring av kortfristiga skulder	-49 466	73 016
Kassaflöde från den löpande verksamheten	212 162	301 156

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	0	-507 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-507 500

Årets kassaflöde	212 162	-206 344
-------------------------	----------------	-----------------

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 164 396	1 370 740
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 376 558	1 164 396

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 samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Fastighetsförbättringar, tak	25 år
Tvättutrustning	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 132 038	1 132 038
Hyra bostad	68 004	68 004
	1 200 042	1 200 042

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	32 532	58 150
Trädgårdsskötsel	0	3 633
Städkostnader	42 821	49 740
Sotning	0	38 459
Snöröjning/sandning	35 604	25 308
Reparationer	4 065	20 326
Periodiskt underhåll: Tak	0	20 062
Fastighetsel	23 731	30 676
Uppvärmning	294 100	262 044
Vatten och avlopp	87 471	69 977
Avfallshantering	64 084	56 819
Försäkringskostnader	56 322	57 102
Kabel-tv	40 366	56 136
Bevakning	0	8 357
Trivselåtgärder	0	2 130
	681 096	758 919

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsavgift	35 860	34 958
Porto	2 235	1 454
Föreningsgemensamma kostnader	6 130	9 030
Revisionsarvode	27 000	26 250
Ekonomisk förvaltning	58 622	55 993
Bankkostnader	4 371	4 271
Övriga poster	800	1 660
	135 018	133 616

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 032 918	13 032 918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 032 918	13 032 918
Ingående avskrivningar	-7 330 171	-7 030 885
Årets avskrivningar	-299 286	-299 286
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 629 457	-7 330 171
Redovisat värde mark	3 444 098	3 444 098
Utgående värde mark	3 444 098	3 444 098
Utgående redovisat värde	8 847 559	9 146 845
Taxeringsvärden byggnader	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärden mark	66 000 000	66 000 000
	92 000 000	92 000 000

Not 6 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	14 994	15 115
Avräkningskonto förvaltare	708 941	514 320
	723 935	529 435

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	23 475	22 572
Skadedyrförsäkring	2 655	0
Kabel-TV	12 434	3 513
Snöskottning avtal	0	9 917
Ekonomisk förvaltning	14 612	14 000
Medlemsavgif Bostadsrätterna	4 630	4 630
	57 806	54 632

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	1,27	2030-09-01	1 370 000	1 370 000
Stadshypotek	0,87	2025-09-01	2 570 000	2 570 000
Stadshypotek	1,27	2030-09-01	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	0,87	2025-09-01	1 200 000	1 200 000
Stadshypotek	0,87	2025-12-01	500 000	500 000
Stadshypotek	4,90	2024-01-30	0	490 000
Stadshypotek	4,10	2025-01-30	490 000	0
			9 130 000	9 130 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-4 760 000	-490 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 4 760 000 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	10 798	11 452
Revision	20 000	20 000
Fastighetsel	2 237	3 172
Fjärrvärme	37 147	41 259
Vatten	10 681	11 695
Avfallskostnader	14 593	8 900
Fastighetsskötsel och städning	5 320	5 167
Snöröjning	0	9 669
Städning	3 888	0
Förutbetalda avgifter och hyror	41 023	83 252
	145 687	194 566

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9 792 000	9 792 000
	9 792 000	9 792 000

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Jonas Westman
Ordförande

Fredrik Holst

Martin Letzter

Madeleine Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Emma Johansson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Stuckatörens_Hus.pdf

Kvittensen skapad: 2025-06-03 13:10:16

Dokumentet är undertecknat av:

	EMMA JOHANSSON (19811217XXXX) Revisor	2025-06-03 13:10:16
	JONAS STURE WESTMAN (19820919XXXX) Styrelsemedlem	2025-06-02 10:53:58
	MADELEINE OLSSON (19860624XXXX) Styrelsemedlem	2025-06-02 10:27:39
	Martin Isak Letzter (19810317XXXX) Styrelsemedlem	2025-06-02 12:05:19
	Carl Fredrik Tore Holst (19840123XXXX) Styrelsemedlem	2025-06-02 11:12:38



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Stuckatörens_Hus.pdf (1132061 byte)

08C699F29C7481F7145C261A84E8073B96FD756BFC5ED7B0F031C438A1B228096C7CC6C6E9CDE4FE75F5
F203454F5EF26736D95FDAB89E882C57E2DAC3E65041

<https://esign.summera.support/verify>