allabrf.se

sbc
Sveriges
BostadsrättsCentrum

2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Atlasbacken

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Atlasbacken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-07-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-05 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Inga Aatolainen	Ledamot	
Miriam Bonassi	Ledamot	
Mats Jernberg	Ledamot	
Otto Keyser	Ledamot	
Caroline Eriksson Lantz	Ledamot	Avgått ur styrelsen

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Inga Aatolainen, Miriam Bonassi, Mats Jernberg och Otto Keyser.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB
Thomas Mattsson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Sofia Carheden-Eriksson	Sammankallande
Daniel Rosenfors	

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sicklaön 264:4	2010	Nacka
Sicklaön 264:5	2010	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

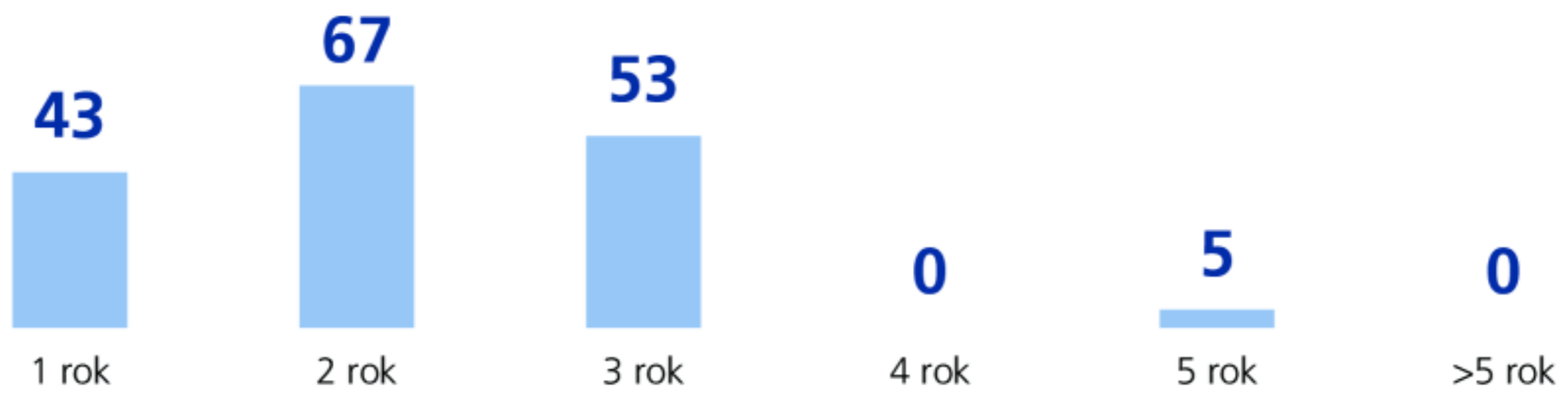
Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheterna bebyggdes 1958 - 1960 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1958.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 858 m², varav 10 026 m² utgör lägenhetsyta och 832 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 149 lägenheter med bostadsrätt samt 19 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Noori Reza	89 m²	2020-09-30
Nacka Ryggklinik AB	45 m²	2021-02-28
KW Tapetserarverkstad	136 m²	2019-04-30
Emma Anderberg	37 m²	2019-01-08

Byggnadernas tekniska status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Asfaltering baksida fas 2	2018
Översyn av garageportar	2018
Nya sopkärl samt matavfallshantering	2018
Dränering framsida nedre hus	2018
Dräneringsarbeten och diverse markarbeten framför övre huset	2017
Byte av yttre plåtdörrar	2017
Byte av räcke på muren, baksida husen	2017
Asfaltering av parkeringsytor	2016
Dräneringsarbeten nedre huset	2016
Ny belysning på parkeringen vid nedre huset	2016
Renovering av lokal i 13	2015
Byte till ledbelysning i entréer och källare	2015
Målning av entréer och källarutrymmen	2015
Uppfräschning av tvättstuga i 31	2014
Förbättringar av grovtvättstuga i övre huset	2014
Byte av ytterbelysning till LED	2014
Utbyte av hiss i 15	2013
Ombyggnad av tvättstuga i 17	2013
Ombyggnad av lokal i 37	2013
Målning av yttertak	2013
Stambyte	2012 - 2014
Omdragning av el	2012 - 2014
Byte av radiatorventiler	2012 - 2014

Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkonger 15, 29-37	2019	Pågår sedan 2018
Säkerhetsanordningar på tak	2019	
Översyn av fasadytor	2019-2020	
Asfaltering övriga ytor fas 3	2019-2020	

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Leverantör	Avtal
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Ekonomisk förvaltning
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Teknisk förvaltning
Carpeting i Sthlm AB	Entréemattor
Hissen AB	Hissunderhåll
Comhem AB	Bredband/TV
Bredbandsbolaget AB	Bredband
Svea Park AB	Underhåll yttre miljö
Roseb Entreprenad AB	Snöröjning tak
Städpoolen	Städning
Spetsudden AB	Snöröjning mark

Övrig information
Under hösten 2018 genomfördes en gemensam städdag som avslutades med korvgrillning.

Föreningens ekonomi

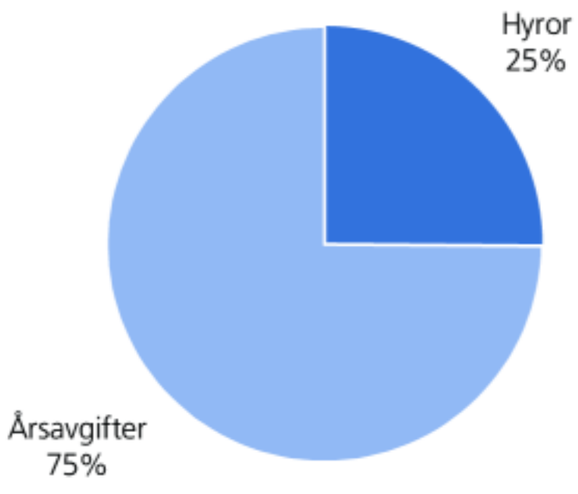
Föreningen villkorsändrade 2 lån under året. Lånen amorterades med 1.000.000 kr vardera, totalt 2.000.000 kr.

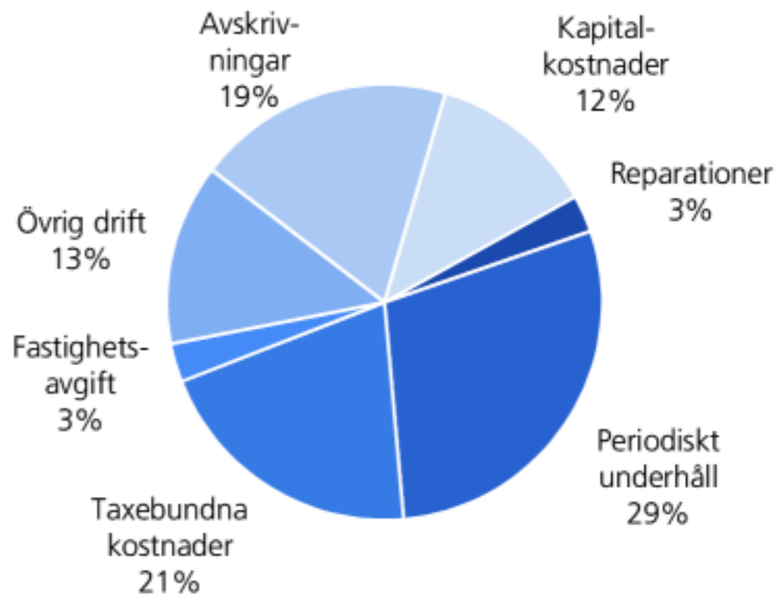
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2018**	**2017**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**11 777 993**	**4 373 117**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 986 128	8 031 784
Finansiella intäkter	1 589	711
Minskning kortfristiga fordringar	11 374	19 045
Medlemsinsatser	3 500 000	2 840 000
Ökning av kortfristiga skulder	1 167 772	6 691 902
	12 666 863	**17 583 441**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 452 803	7 927 302
Finansiella kostnader	1 170 446	1 283 005
Ökning av materiella anläggningstillgångar	4 202 452	323 259
Minskning av långfristiga skulder	2 145 000	645 000
	13 970 701	**10 178 566**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**10 474 155**	**11 777 993**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-1 303 838**	**7 404 875**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen påbörjade bygget av balkonger på Atlasvägen 15 och 29-37. Byggnationen planeras vara klar under första halvåret 2019.

Föreningen har sålt 2 st hyreslägenheter under 2018-2019. Det möjliggjorde att föreningen kunde amortera på lån 2018 samt finansiera underhåll utan avgiftshöjningar under 2019.

Från 1 december 2018 ingår inte bostadsrättstillägg i föreningens försäkring. Varje medlem måste teckna eget bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 149 st
Överlåtelser under året: 20 st
Nyupplåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 14 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 211
Tillkommande medlemmar: 19
Avgående medlemmar: 18
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 212

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	626	636	628	614
Hyror/m² hyresrättsyta	1 775	1 718	1 643	1 581
Lån/m² bostadsrättsyta	6 360	6 724	6 752	6 947
Elkostnad/m² totalyta	11	10	10	13
Värmekostnad/m² totalyta	105	103	101	97
Vattenkostnad/m² totalyta	45	44	43	45
Kapitalkostnader/m² totalyta	108	118	129	148
Soliditet (%)	73	73	75	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 433	-2 958	-2 935	-1 278
Nettoomsättning (tkr)	7 982	8 032	7 906	7 645

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 10 026 m² bostäder och 832 m² lokaler. Lokalytan på 832 m² utgörs av 307 m² lokalyta för verksamhetslokaler och 525 m² garage.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	187 012 710	1 505 581	0	185 507 129
Upplåtelseavgifter	16 204 449	1 994 419	0	14 210 030
Kapitaltillskott	1 406 566	1 406 566	0	0
Fond för yttre underhåll	2 260 726	2 194 677	-4 104 100	4 170 149
S:a bundet eget kapital	**206 884 451**	**7 101 243**	**-4 104 100**	**203 887 308**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 289 413	-2 194 677	1 146 013	-9 240 749
Årets resultat	-1 432 569	-1 432 569	2 958 087	-2 958 087
S:a ansamlad förlust	**-11 721 982**	**-3 627 246**	**4 104 100**	**-12 198 836**
S:a eget kapital	**195 162 469**	**3 473 997**	**0**	**191 688 472**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 432 569
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 094 736
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 194 677
summa balanserat resultat	**-11 721 982**

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	2 260 726
att i ny räkning överförs	**-9 461 256**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 981 752	8 031 784
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 376	0
Summa rörelseintäkter		**7 986 128**	**8 031 784**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 783 009	-7 127 606
Övriga externa kostnader	Not 5	-472 664	-471 146
Personalkostnader	Not 6	-197 130	-328 550
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 797 037	-1 780 275
Summa rörelsekostnader		**-8 249 840**	**-9 707 577**
RÖRELSERESULTAT		**-263 712**	**-1 675 793**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 589	711
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 170 446	-1 283 005
Summa finansiella poster		**-1 168 857**	**-1 282 294**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 432 569**	**-2 958 087**
ÅRETS RESULTAT		**-1 432 569**	**-2 958 087**

Balansräkning

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	248 488 999	250 199 441
Pågående byggnation	Not 9	4 034 314	323 259
Maskiner	Not 10	105 549	175 382
Inventarier	Not 11	474 634	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**253 103 496**	**250 698 082**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**253 103 496**	**250 698 082**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		27	3 013
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	10 462 334	11 457 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	155 837	172 121
Summa kortfristiga fordringar		**10 618 198**	**11 633 110**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		275 608	575 908
Summa kassa och bank		**275 608**	**575 908**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**10 893 806**	**12 209 018**
SUMMA TILLGÅNGAR		**263 997 303**	**262 907 100**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		203 217 159	199 717 159
Kapitaltillskott		1 406 566	0
Fond för yttre underhåll	Not 14	2 260 726	4 170 149
Summa bundet eget kapital		**206 884 451**	**203 887 308**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 289 413	-9 240 749
Årets resultat		-1 432 569	-2 958 087
Summa fritt eget kapital		**-11 721 982**	**-12 198 836**
SUMMA EGET KAPITAL		**195 162 469**	**191 688 472**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	60 241 250	62 386 250
Summa långfristiga skulder		**60 241 250**	**62 386 250**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	145 000	145 000
Leverantörsskulder		1 546 717	611 008
Skatteskulder		529 156	517 564
Övriga skulder		5 447 071	6 511 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	925 640	1 047 607
Summa kortfristiga skulder		**8 593 584**	**8 832 378**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**263 997 303**	**262 907 100**

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2018**	**2017**
Byggnader	100 år	100 år
Maskiner	7 år	7 år
Inventarier	5 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	**2017**
Årsavgifter	5 944 763	5 911 751
Hyror bostäder	1 226 992	1 319 256
Hyror lokaler	262 446	259 161
Hyror parkering	115 200	116 400
Hyror garage	305 350	306 850
Hyror förråd	85 600	83 100
Hyresrabatt	-14 400	-5 286
Avgift andrahandsuthyrning	55 575	40 334
Öresutjämning	225	217
	7 981 752	**8 031 784**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	**2017**
Övriga intäkter	4 376	0
	4 376	**0**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2018	2017
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	8 044	13 659
Fastighetsskötsel gård entreprenad	22 125	27 500
Fastighetsskötsel gård beställning	43 938	73 387
Snöröjning/sandning	100 744	70 462
Städning entreprenad	134 040	174 420
Städning enligt beställning	8 326	863
Mattvätt/Hyrmattor	24 976	24 493
Hissbesiktning	1 771	1 443
Myndighetstillsyn	17 250	0
Gemensamma utrymmen	0	2 880
Gård	340	2 128
Serviceavtal	-2 531	5 084
Förbrukningsmateriel	3 094	5 725
Teleport/hissanläggning	3 671	0
Brandskydd	0	253
	365 788	**402 297**
Reparationer		
Hyreslägenheter	0	2 221
Lokaler	0	5 615
Tvättstuga	6 902	23 920
Sophantering/återvinning	11 484	1 201
Entré/trapphus	2 500	18 631
Lås	5 593	15 497
VVS	37 023	55 160
Värmeanläggning/undercentral	3 331	0
Elinstallationer	13 945	5 360
Hiss	4 995	30 166
Tak	13 030	0
Fasad	20 138	0
Garage/parkering	2 228	1 013
Skador/klotter/skadegörelse	90 823	3 750
Vattenskada	44 575	11 509
	256 567	**174 043**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	552 500
Hyreslägenheter	8 237	0
Gemensamma utrymmen	0	42 629
Entré/trapphus	126 896	650 084
Huskropp utvändigt	0	291 250
Mark/gård/utemiljö	2 549 422	2 567 637
Garage/parkering	45 900	0
	2 730 455	**4 104 100**
Taxebundna kostnader		
El	122 543	104 436
Värme	1 140 009	1 118 009
Vatten	488 149	481 192
Sophämtning/renhållning	168 796	171 641
Grovsopor	14 650	10 162
	1 934 147	**1 885 440**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	183 563	209 715
Självrisk	0	44 000
Kabel-TV	46 063	45 281
	229 626	**298 996**

Not 4 forts.	DRIFTKOSTNADER	**2018**	**2017**
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**266 426**	**262 730**
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	**5 783 009**	**7 127 606**

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2018**	**2017**
	Tele- och datakommunikation	8 426	13 739
	Juridiska åtgärder	10 750	0
	Inkassering avgift/hyra	2 406	0
	Hyresförluster	19	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 919	20 875
	Föreningskostnader	1 588	13 100
	Styrelseomkostnader	2 200	2 200
	Fritids- och trivselkostnader	506	0
	Förvaltningsarvode	346 611	334 118
	Förvaltningsarvoden övriga	5 375	0
	Administration	14 289	4 151
	Korttidsinventarier	7 289	22 454
	Konsultarvode	42 266	51 669
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	9 020	8 840
		472 664	**471 146**

Not 6	PERSONALKOSTNADER	**2018**	**2017**
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	150 000	250 000
	Sociala kostnader	47 130	78 550
		197 130	**328 550**

Not 7	AVSKRIVNINGAR	**2018**	**2017**
	Byggnad	1 710 442	1 710 442
	Maskiner	69 833	69 833
	Inventarier	16 763	0
		1 797 037	**1 780 275**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	257 567 929	257 567 929
Utgående anskaffningsvärde	**257 567 929**	**257 567 929**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-7 368 488	-5 658 047
Årets avskrivningar enligt plan	-1 710 442	-1 710 442
Utgående avskrivning enligt plan	**-9 078 930**	**-7 368 488**
Planenligt restvärde vid årets slut	**248 488 999**	**250 199 441**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	86 523 775	86 523 775
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	81 511 000	81 511 000
Taxeringsvärde mark	59 670 000	59 670 000
	141 181 000	**141 181 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	137 000 000	137 000 000
Lokaler	4 181 000	4 181 000
	141 181 000	**141 181 000**

Not 9 PÅGÅENDE BYGGNATION	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Pågående om- och tillbyggnad	4 034 314	323 259
	4 034 314	**323 259**

Not 10 MASKINER	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	488 831	488 831
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**488 831**	**488 831**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-313 449	-243 616
Årets avskrivningar enligt plan	-69 833	-69 833
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-383 282**	**-313 449**
Redovisat restvärde vid årets slut	**105 549**	**175 382**

Not 11	INVENTARIER	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	202 956	202 956
	Nyanskaffningar	491 397	0
	Utrangering/försäljning	-202 956	0
	Utgående anskaffningsvärde	**491 397**	**202 956**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-202 956	-202 956
	Årets avskrivningar enligt plan	-16 763	0
	Utrangering/försäljning	202 956	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-16 763**	**-202 956**
	Redovisat restvärde vid årets slut	**474 634**	**0**

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	Skattekonto	263 786	255 890
	Klientmedel hos SBC	10 198 547	11 202 085
	Fordringar	1	1
		10 462 334	**11 457 976**

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	Försäkring	125 867	172 121
	Serviceavtal	29 970	0
		155 837	**172 121**

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	Vid årets början	4 170 149	5 831 569
	Reservering enligt stadgar	2 194 677	2 194 677
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-4 104 100	-3 856 097
	Vid årets slut	**2 260 726**	**4 170 149**

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors-ändringsdag
Nordea	0,600 %	14 000 000	14 000 000	2019-11-13
Nordea	0,381 %	13 000 000	14 000 000	2019-11-08
Nordea	1,450 %	13 065 000	14 210 000	2023-12-20
Nordea	1,650 %	20 321 250	20 321 250	2021-05-19
Summa skulder till kreditinstitut		**60 386 250**	**62 531 250**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-145 000	-145 000	
		60 241 250	**62 386 250**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 661 250 kr.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	75 000 000	75 000 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	50 044	150 044
Sociala avgifter	15 724	47 144
Ränta	211 660	232 070
Avgifter och hyror	636 537	609 465
Vattenskada	0	8 884
VVS	11 675	0
	925 640	**1 047 607**

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byggnationen av balkonger beräknas avslutas under första halvåret 2019.

Styrelsens underskrifter

NACKA den 27 / 2 2019

Inga Aatolainen
Ledamot

Miriam Bonassi
Ledamot

Mats Jernberg
Ledamot

Otto Keyser
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 3 2019

Carina Toresson
Extern revisor

Thomas Mattsson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Atlasbacken, org.nr 769611-1736.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Atlasbacken för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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
Vårt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Atlasbacken för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 20 mars 2019

Carina Toresson
Toresson Revision AB

Thomas Mattsson