

# **Årsredovisning**

**för**

## **Bf Atlas n:r 2**

702000-0969

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Bf Atlas n:r 2, med säte i Stockholms kommun, 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 har till ändamål att förvalta fastigheten Pistongen nr 9 med adress Atlasgatan 7, 113 20 Stockholm och där bereda bostäder åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Pistongen 9 i Stockholms kommun.

#### Styrelse och övriga funktionärer

På den ordinarie årsstämman 2018-05-03 valdes följande funktionärer:

Boel Ehrenberg	styrelseledamot
Maritha Grundberg	styrelseledamot
Ingrid Rosenius	styrelseledamot
Sebastian Jensen-Grundberg	styrelsesuppleant
Viktor Torell	styrelsesuppleant
Åke Danielsson	revisor
Katarina Fischer	revisor
Bojan Sulaver	revisorssuppleant
Jan-Olof Svantesson	revisorssuppleant
Dick Lundgren	valberedning
Marie Eriksson Dahlin	valberedning

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit tolv stycken protokollförda sammanträden.

Styrelse- och revisionsarvode har under året utbetalats med 50 000 kronor.

#### Föreningsfrågor under verksamhetsåret 2018

Föreningen har under året haft löpande avtal med Chinbo AB och Fastum AB om kameral förvaltning. Det finns löpande serviceavtal med Electrolux Professional angående översyn av maskinerna i tvättstugan och med Hissen AB beträffande hissunderhåll. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna med bl.a. juridisk rådgivning.

#### Ekonomi

En höjning av årsavgifterna skedde 2017-10-01. Ingen höjning av medlemmarnas avgifter har skett under 2018. Årshyrorna för föreningen två lokaler höjdes 2018-01-01 respektive 2018-04-01 beroende på kontraktens olika löptider.

Taxeringsvärdet för 2018 är 42 925 000 kronor varav byggnadsvärdet är 14 647 000 kronor och markvärdet 28 278 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar som även numera inkluderar en försäkring mot ohyra hos Anticimex. Separatavtalet med Anticimex är därför uppsagt.

Styrelsen är ansvarsförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens totala låneskuld är 5 300 000 kronor. Skulden är fördelad på fyra lån med olika löptider. De fyra lånen är amorteringsfria. Räntesatserna framgår av not 10.

Avskrivning på byggnad och om-och tillbyggnader har gjorts med 149 742 kronor.

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar föreslås med 128 775 kronor (0,3% på årets taxeringsvärde).

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Det under 2017 påbörjade arbetet med föreningens stadgar fortsatte under första delen av 2018 och de reviderade stadgarna antogs enhälligt av en extra stämma 2018-03-08 samt av den ordinarie stämman 2018-05-03.

Utöver ordinarie service och besiktning av hissen, översyn av tvättstugan samt trapp- och källarstädning, skötsel av planteringen och allmän städdag har följande genomförts:

inköp av ny torktumlare  
installation av värmekablar i stuprör och hängrännor för att förhindra isbildning  
inköp av LED-lampor för trapphus och källare i energisparande syfte  
inköp av brandfiltar och brandvarnare till samtliga medlemmar  
lagning och uppfräschning av hissen med målning och nya siffror för våningsplanen  
byte av trasiga radiatorreglage  
justering av entrédörrens lås  
obligatorisk energideklaration  
obligatorisk miljökontroll på initiativ av Miljöförvaltningen  
utredning av fuktskada i taket vid entrén

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 49 medlemmar. Under året har 12 medlemmar tillträtt samt 12 medlemmar utträtt ur föreningen. Av föreningens 33 medlemslägenheter har under året 7 lägenheter överlåtits. Föreningen upplåter 2 stycken lokaler med hyresrätt.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	1 061	932	894	894
Resultat efter finansiella poster	-56	-23	-146	24
Soliditet (%)	-10	-9	-14	-11

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.

**Förändring av eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	256 410	14 888	679 765	-1 401 063	-22 815	<b>-472 815</b>
Disposition av föregående års resultat:				-22 815	22 815	<b>0</b>
Avsättning underhållsfond			128 775	-128 775		<b>0</b>
Ianspråktag underhållsfond			-178 250	178 250		<b>0</b>
Årets resultat					-56 430	<b>-56 430</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>256 410</b>	<b>14 888</b>	<b>630 290</b>	<b>-1 374 403</b>	<b>-56 430</b>	<b>-529 245</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 374 402
årets förlust	-56 430
	<b>-1 430 832</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	128 775
ianspråkats fond för yttre underhåll	-160 541
i ny räkning överföres	-1 399 066
	<b>-1 430 832</b>

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

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 061 059	932 451
Övriga rörelseintäkter		18 773	5 781
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 079 832</b>	<b>938 232</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-735 537	-602 863
Övriga externa kostnader	4	-122 616	-117 722
Personalkostnader	5	-51 515	-53 635
Avskrivningar	6, 7, 8	-149 742	-118 647
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 059 410</b>	<b>-892 867</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>20 422</b>	<b>45 365</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 852	-68 182
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-76 852</b>	<b>-68 180</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-56 430</b>	<b>-22 815</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-56 430</b>	<b>-22 815</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7, 8	3 875 141	4 024 883
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 875 141</b>	<b>4 024 883</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 875 141</b>	<b>4 024 883</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 048	0
Övriga fordringar		16 844	6 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	60 888	60 673
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>79 780</b>	<b>66 794</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 234 087	1 114 015
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 234 087</b>	<b>1 114 015</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 313 867</b>	<b>1 180 809</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 189 008</b>	<b>5 205 692</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		256 410	256 410
Reservfond		14 888	14 888
Fond för yttre underhåll		630 290	679 765
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>901 588</b>	<b>951 063</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 374 402	-1 401 063
Årets resultat		-56 430	-22 815
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 430 832</b>	<b>-1 423 878</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-529 244</b>	<b>-472 815</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	5 300 000	5 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 300 000</b>	<b>5 300 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		153 963	51 628
Skatteskulder		2 585	1 859
Övriga skulder		-6 914	14 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	268 618	310 447
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>418 252</b>	<b>378 507</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 189 008</b>	<b>5 205 692</b>

## 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

Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd. Linjär avskrivningsmetod används.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	67 år
Stamreovering	40 år
Fasad och tak	35 år

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserad vinst (under Fritt eget kapital) till fond för yttre underhåll (under Bundet eget kapital).

### Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	927 964	811 951
Hyror lokaler	133 095	120 500
	<b>1 061 059</b>	<b>932 451</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Trädgårdsskötsel	1 350	3 175
Städkostnader	40 658	43 930
Hyra av entrémattor	4 746	6 889
Hisskostnader	4 483	1 413
Systematiskt brandskyddsarbete	9 705	890
Besiktningkostnader	9 040	3 081
Reparationer	18 744	43 610
Hissreparationer	5 550	3 034
Trädgård och utemiljö	0	1 950
Planerat underhåll	160 541	25 381
Fastighetsel	34 334	33 059
Uppvärmning	309 436	307 903
Vatten och avlopp	48 071	47 144
Avfallshantering	28 058	25 565
Försäkringskostnader	46 216	43 397
Kabel-tv	8 604	8 564
Förbrukningsinventarier	0	3 452
Förbrukningsmaterial	6 001	426
	<b>735 537</b>	<b>602 863</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	19 250	19 250
Fastighetsavgift	44 121	43 395
Porto	0	280
Serviceavg till branschorgan	0	4 930
Revisionsarvode	10 000	10 000
Ekonomisk förvaltning	32 538	33 928
Bankkostnader	1 946	2 495
Upprättande av energideklaration	8 381	0
Medlems-/föreningsavgifter	4 930	0
Övriga poster	1 450	3 444
	<b>122 616</b>	<b>117 722</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	40 000	40 000
Revisionsarvode intern revisor	0	0
Sociala avgifter	11 515	13 635
	<b>51 515</b>	<b>53 635</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	355 638	355 638
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>355 638</b>	<b>355 638</b>
Ingående avskrivningar	-233 429	-228 089
Årets avskrivningar	-5 340	-5 340
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-238 769</b>	<b>-233 429</b>
Redovisat värde mark	359 546	359 546
<b>Utgående redovisat värde mark</b>	<b>359 546</b>	<b>359 546</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>476 415</b>	<b>481 755</b>
Taxeringsvärden byggnader	14 647 000	14 647 000
Taxeringsvärden mark	28 278 000	28 278 000
	<b>42 925 000</b>	<b>42 925 000</b>

### Not 7 Stamreovering

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	3 288 376	3 288 376
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 288 376</b>	<b>3 288 376</b>
Ingående avskrivningar	-1 890 816	-1 808 604
Årets avskrivningar	-82 212	-82 212
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 973 028</b>	<b>-1 890 816</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 315 348</b>	<b>1 397 560</b>

### Not 8 Fasad och tak

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	2 176 663	0
Inköp	0	2 176 663
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 176 663</b>	<b>2 176 663</b>
Ingående avskrivningar	-31 095	0
Årets avskrivningar	-62 190	-31 095
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-93 285</b>	<b>-31 095</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 083 378</b>	<b>2 145 568</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Bostadsrätterna	5 030	4 930
Hissen El Mek verkstad AB	1 393	1 393
Länsförsäkringar Stockholm	46 330	44 429
Chinbo Data AB	8 135	8 135
Anticimex AB	0	1 787
	<b>60 888</b>	<b>60 674</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,13	tills vidare	1 300 000	1 300 000
Stadshypotek	1,70	2021-03-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	1,13	tills vidare	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	1,65	2022-04-30	1 000 000	1 000 000
			<b>5 300 000</b>	<b>5 300 000</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Räntekostnader	5 529	5 280
Fastighetsel	4 778	2 673
Fjärrvärme	41 857	44 101
Avfallskostnader	344	336
Städning	3 437	3 205
Bankkostnad	0	216
Ekonomisk förvaltning	0	1 159
Förutbetalda avgifter och hyror	212 674	253 477
	<b>268 619</b>	<b>310 447</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	5 460 000	5 460 000
	<b>5 460 000</b>	<b>5 460 000</b>

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2019-.....

Maritha Grundberg

Ingrid Rosenius

Boel Ehrenberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Åke Danielsson  
Internrevisor

Katarina Fischer  
Internrevisor