

# BRF Atlas 2014

Dagordning vid ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2015 i  
Bostadsrättsföreningen Atlas.

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvode åt styrelseledamöter, suppleanter samt revisor
14. Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter samt revisor
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och suppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt §37.
19. Stämmans avslutande.

Välkomna  
Styrelsen

# Revisionsberättelse

## till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Atlas i Stockholm

Org nr 769603-7931

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Atlas i Stockholm för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, samt att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2015-05-02



Britt-Marie Strand  
Brizå Företagsadministration AB

Västerled 8, 167 55 Bromma, tfn 08-714 88 93

## ÅRSREDOVISNING 2014-01-01 – 2014-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Atlas i Stockholm får härmed lämna följande redovisning för verksamhetsåret 2014.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Föreningens byggnad

Föreningen bildades den 2 november 1998 och registrerades den 11 januari 1999. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Völundsgatan 10 i Stockholm. Byggnaden uppfördes 1928 och innehåller 35 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 468 kvm. Av bostadslägenheterna upplåts 32 stycken med bostadsrätt och tre stycken med hyresrätt. Byggnaden rymmer dessutom en hyreslokal med en yta om 101 kvm. Till fastigheten hör även fyra stycken parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

### Fastighetens tekniska status

Genomförda större renoveringar/åtgärder  
1993 blev fastigheten totalrenoverad.

### Planerade större renoveringar/åtgärder

Föreningen har under hösten förhandlat med Ownit AB om en entreprenad avseende installation av bredband i hela fastigheten, att genomföras under andra kvartalet 2015.

### Aktiviteter

Det största projekt som föreningen genomförde under 2014 var en utvändigt renovering av fastighetens samtliga fönster, undantaget nyinstallerade balkongdörrar. Flera mindre projekt genomfördes under verksamhetsåret: ny namntavla i entrén, nya lägenhetsnummer på dörrarna och en skylt mot obehöriga cyklar i vårt cykelställ monterades.

### Ekonomi

Föreningens verksamhetsår uppvisar ett kraftigt negativt resultat om drygt 308 000 kronor. Fönsterrenoveringen är den enskilt största posten som orsakade detta. Räntor och fjärrvärme var föreningens största löpande utgiftsposter under 2014. Räntekostnaderna sjönk med 60 000 kronor jämfört med året innan. Under verksamhetsåret har föreningen lagt om och amorterat två lån, de sammanlagda lånen ligger nu på 8,8 miljoner kronor totalt och är låsta till i snitt 2,38% ränta i ytterligare cirka tre år, med följd att föreningens räntekostnader fram till januari 2018 kommer att bli 240 000 kronor lägre än om vi legat kvar på 2014 års nivå.

### Ägarförhållanden

Medlemmar

Föreningen har 40 medlemmar. Under året har sju lägenheter överlåtits.

### Styrelse

Markus Andréasson, Ordförande  
Lasse Pettersson, Ledamot  
Mikael Nölborg, Ledamot  
Håkan Aspendal, Ledamot  
Anneli Öhlander, Ledamot  
Jesper Wallin, Ledamot  
Karin Winberg, Suppleant  
Björn Ljung, Suppleant

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter, två i förening.

### Fastighetsförvaltning

En höst- och vårstädning har genomförts, vilket fastigheten har mått bra av. Uppslutningen på städdagarna har varit bra. Även detta år har styrelsen arbetat med att ordna så att de små sakerna ska fungera bättre i huset.

Tekniska gruppen har bestått av Lasse Pettersson.  
Den ekonomiska redovisningen har ombesörjts av Ekonomikonsult Åsa Lindqvist AB.

### Revisorer

Britt-Marie Strand Brizå Företagsadministration AB och som suppleant Edward Grippe.

### Valberedning

Martin Vink.

### Förväntad framtida utveckling

Månadsavgifterna kommer att vara oförändrade under 2015 men det kan finnas möjlighet att sänka avgifterna om inget oförutsett händer.

### Resultatdisposition

Till föreningsstämman lämnar styrelsen följande förslag till resultatdisposition:

Balanserad förlust	-1 499 688 kr
Avsättning till reparationsfond	-121 269 kr
Årsresultat	<u>-308 659 kr</u>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-1 929 616 kr

Styrelsen föreslår att föreningens balanserade medel disponeras så

att i ny räkning överföres -1 929 616 kr

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar och kommentarer.

## RESULTATRÄKNING

2014

2013

### Intäkter

Nettoomsättning **NOT 2** 1 248 101 1 229 640

### Fastighetskostnader

Drift **NOT 3** -1 034 821 -667 630  
Fastighetsskatt -54 825 -54 580  
Avskrivningar -178 500 -178 500

**Summa -1 268 146 -900 710**

### Rörelseresultat

**-20 045 328 930**

### Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter **NOT 4** 8 343 11 023  
Räntekostnader och liknande resultatposter **NOT 5** -296 957 -356 061

**Resultat efter finansiella poster -308 659 -16 108**

Skatter - -

### Redovisat årsresultat

**-308 659 -16 108**

## BALANSRÄKNING

	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Byggnader	21 129 466	21 307 966
Mark	3 453 959	3 453 959
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>NOT 6</b> <b>24 583 425</b>	<b>24 761 925</b>
Skattefordran	4 058	4 303
Interim fordran	30 403	32 924
Skattekonto	51	32
Övriga kortfristiga fordringar	2 505	3 503
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>37 017</b>	<b>40 762</b>
<b>Kassa och bank</b>		
Kassa och bank	669 992	945 469
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>707 009</b>	<b>986 231</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>25 290 434</b>	<b>25 748 156</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>NOT 7</b>		
Insatser		15 939 101	15 939 101
Upplåtelseavgifter		894 093	894 093
Fond för yttre underhåll		1 310 112	1 188 843
<b>Bundet eget kapital</b>		<b>18 143 306</b>	<b>18 022 037</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 499 688	-1 362 311
Avsättning till yttre fond		-121 269	-121 269
Årets resultat		-308 659	-16 108
<b>Fritt eget kapital</b>		<b>-1 929 616</b>	<b>-1 499 688</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 213 690</b>	<b>16 522 349</b>
<b>AB Spintab</b>	<b>NOT 8</b>		
AB Spintab		4 100 000	4 200 000
AB Spintab		3 000 000	3 000 000
AB Spintab		1 000 000	1 000 000
AB Spintab		700 000	800 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 800 000</b>	<b>9 000 000</b>
Leverantörer		52 937	21 813
Upplupna räntekostnader		29 786	30 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		194 021	173 656
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>276 744</b>	<b>225 807</b>
<b>SUMMA SKULDER / EGET KAPITAL</b>		<b>25 290 434</b>	<b>25 748 156</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>		<b>11 000 000</b>	<b>11 000 000</b>
<b>ANSVARSFÖRBINDELSE</b>		<b>INGA</b>	<b>INGA</b>



## NOTER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen tillämpar från och med 2004 Bokföringsnämndens allmänna råd om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar, BFNAR 2003:4, vilket innebär att avsättning till fond för yttre underhåll enbart redovisas i balansräkningen. Fonden är en del av bundet eget kapital. Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av taxeringsvärdet.

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknats inflyta.

#### *Anläggningstillgångar*

Avskrivning av byggnad har skett med 0,75% på byggnadens anskaffningsvärde.

	<b>14-01-01- 14-12-31</b>	<b>13-01-01- 13-12-31</b>
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Hyra lokaler	68 364	68 364
Hyra bostäder	135 756	132 180
Hyra P-plats	45 000	36 000
Ersättning fastighetsskatt	12 228	12 228
Ersättning Kabel-TV	21 000	21 000
Avgifter	953 542	952 969
Överlåtelse/pantsättning	12 211	6 899
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 248 101</b>	<b>1 229 640</b>

	<b>14-01-01- 14-12-31</b>	<b>13-01-01- 13-12-31</b>
<b>Not 3 Drift</b>		
Arvode styrelse	-44 500	-40 822
Revisionskostnad	-7 250	-8 000
Föreningsavgifter	-4 950	-5 008
Vatten	-41 923	-40 107
Fjärrvärme	-276 722	-235 433
El	-30 202	-33 760
Renhållning	-27 882	-31 451
Trädgårdsskötsel	-10 670	-35 619
Städning	-21 739	-24 029
Reparation och underhåll	-429 600	-89 543
Fastighetsförvaltning	-46 641	-40 174
Hisservice	-8 797	-5 509
Kabel-TV	-23 564	-23 545
Entreematta	-7 547	-6 722
Fastighetsförsäkring	-26 257	-24 393
Övriga fastighetskostnader	-1 855	-1 791
Avgift hyresgästföreningen	-417	-345
Personalkostnader	-18 319	-13 142
Främmande tjänster	-5 986	-8 237
<b>Summa övriga kostnader</b>	<b>-1 034 821</b>	<b>-667 630</b>
<b>Not 4 Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter	8 292	10 991
Ö-skatteänta	51	32
<b>Summa</b>	<b>8 343</b>	<b>11 023</b>
<b>Not 5 Räntekostnader</b>		
Räntekostnader	-293 307	-353 911
Bankkostnader	-3 650	-2 150
<b>Summa</b>	<b>-296 957</b>	<b>-356 061</b>

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Not 6 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	27 260 925	27 260 925
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>27 260 925</b>	<b>27 260 925</b>
Ingående avskrivningar	-2 499 000	-2 320 500
Årets avskrivningar	-178 500	-178 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 677 500</b>	<b>2 499 000</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>24 583 425</b>	<b>24 761 925</b>
Varav byggnader	21 129 466	21 307 966
Varav mark	3 453 959	3 453 959
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	39 200 000	39 200 000
Mark	1 223 000	1 223 000
<b>Summa</b>	<b>40 423 000</b>	<b>40 423 000</b>

**Not 7 Eget kapital**

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Årets resultat
	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Avsättning till fond för yttre underhåll	
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>15 939 101</b>	<b>894 093</b>	<b>1 188 843</b>	<b>-1 362 311</b>	<b>-121 269</b>	<b>-16 108</b>
Reservering till yttre fond			121 269		-121 269	
Balansering av föreg års resultat				-137 377	121 269	16 108
Årets resultat						-308 659
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>15 939 101</b>	<b>894 093</b>	<b>1 310 112</b>	<b>-1 499 688</b>	<b>-121 269</b>	<b>-308 659</b>

**Not 8 Skuld till kreditinstitut**

Långivare	Kapital	Räntesats	Villkorsändring
AB Spintab	-3 000 000	2,72%	2018-01-25
AB Spintab	-4 100 000	2,01%	2019-09-25
AB Spintab	-1 000 000	3,07%	2017-09-25
AB Spintab	-700 000	2,10%	2021-10-25
<b>Summa</b>	<b>-8 800 000</b>		

Varav kortfristig del 0

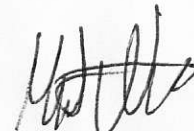
Stockholm 2015-04-



Markus Andreasson



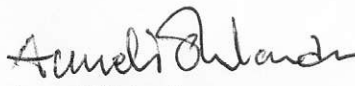
Lars Pettersson



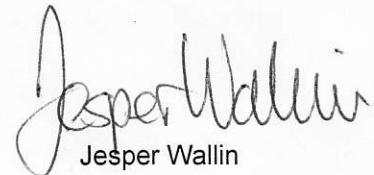
Mikael Nølborg



Håkan Aspendal



Anneli Öhlander



Jesper Wallin