

Bf Atlas n:r 2 u.p.a.

702000-0969



ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret

2015-01-01—2015-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Underskrifter	11

**Styrelsen för
Bostadsföreningen Atlas n:r 2 u.p.a. i Stockholms Kommun
med organisationsnummer 702000-0969,
avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31**

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Pistongen 9 i Stockholms kommun.

Styrelse och övriga funktionärer

På den ordinarie årsstämman 2015-05-05 valdes följande funktionärer:

Ulf Eriksson	styrelseledamot
Ingrid Rosenius	styrelseledamot
Boel Ehrenberg	styrelseledamot
Sergios Miltiadou	styrelsesuppleant
Sebastian Jensen-Grundberg	styrelsesuppleant
Åke Danielsson	revisor
Katarina Nordström	revisor
Erik Lidbaum	revisorssuppleant
Jan-Olof Svantesson	revisorssuppleant
Svante Lidbaum	valberedning
Emma Netterblad	valberedning

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

Styrelse- och revisionsarvode har under året utbetalats med 47 000 kronor.

Föreningsfrågor under verksamhetsåret 2015

Av föreningens 33 medlemslägenheter har under året 5 lägenheter överlåtits. Föreningen upplåter 2 stycken lokaler med hyresrätt.

Föreningen har under året haft löpande avtal med Chinbo 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 SBC. Ett avtal har under året tecknats med Svanströms El och VVS som ger föreningens medlemmar förmånlig timdebitering och rabatterat material på el- och vvs-arbeten.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll och reparationer under året

Utöver den ordinarie översynen av hiss och tvättstuga samt justeringar av radiatorer och byte av trasiga termostater har följande genomförts:

- ny gasanslutning från gätunätet till fastigheten samt ny gasservis.
- sotning av imkanaler i alla kök
- justering och uppsäkring av belysning i trapphall samt nytt tidur.
- ny lysrörsarmatur i tvättstugan samt nya strömbrytare i tvättstuga och vid entrén.
- nätinkapsling av löst material vid skador under balkong mot Völundsgatan
- reparation av hissdörr och nytt bärbeslag på gallergrind
- beskärning av träden mot Atlasgatan samt innergårdens syren.
- plantering av nya växter mot Atlasgatan/Völundsgatan

Fortlöpande diskussioner har under året förts med byggkonsulter och specialister beträffande tak- och fasadskadorna samt med måleriföretag om fönsterförbättringar. Upphandling och genomförande planeras ske under 2016 och 2017.

Ekonomi

En höjning av årsavgifterna skedde den 1/1 2013. Ingen höjning av avgifter eller lokalhyror har skett under 2015.

Taxeringsvärdet för 2015 är 37 312 000 kronor, varav byggnadsvärdet är 15 822 000 kronor och markvärdet 21 490 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och har försäkring mot ohyra hos Anticimex.

Styrelsen är ansvarsförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens låneskuld uppgår till 3 300 000 kronor. Lånet är fördelat på två lån med olika löptid, båda lånen har rörlig ränta fr o m april 2015.

De två lånen är amorteringsfria. Räntesatserna framgår även av not 6.

Avskrivning på byggnad och om- och tillbyggnader har gjorts med 87 552 kronor.

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar föreslås med 111 936 kronor (0,3% på årets taxeringsvärde).

Medlemsinformation

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	42
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	4
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	45

Förslag till resultatdispositioner

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-1 038 194,20 kr
Årets vinst	24 329,21 kr
Totalt resultat att disponera	-1 013 864,99 kr

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande:

Avsättning till fond för yttre underhåll (0,3 % av taxeringsvärdet)	111 936,00 kr
Överföres i ny räkning (till balanserat resultat)	-1 125 800,99 kr
Totalt	-1 013 864,99 kr

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med noter.
Alla belopp i följande resultat- och balansräkning är uttryckta i kronor.

	Not	2015-01-01 -- 2015-12-31	2014-01-01 -- 2014-12-31
Rörelsens intäkter			
<i>Nettoomsättning</i>		908 483 kr	910 104 kr
Hysesintäkter övrigt		120 872 kr	121 740 kr
Årsavgifter bostäder		773 280 kr	773 280 kr
In- och -utflyttning o.dyl.		3 112 kr	2 220 kr
Övriga intäkter		10 720 kr	12 864 kr
Summa Rörelsens intäkter		908 483 kr	910 104 kr
Rörelsens kostnader			
<i>Fastighetsförvaltning</i>			
Fastighetsskötsel	1	-60 051 kr	-44 281 kr
Löpande underhåll och reparationer		-79 167 kr	-20 353 kr
Planerat underhåll		-17 255 kr	-92 389 kr
Driftskostnader	2	-375 461 kr	-401 511 kr
Fastighetsförsäkringar		-47 325 kr	-46 470 kr
Fastighetsskatt		-58 139 kr	-57 281 kr
Förvaltningskostnader		-35 089 kr	-33 266 kr
Övriga kostnader		-8 284 kr	-13 974 kr
<i>Summa Fastighetsförvaltning</i>		<i>-680 771 kr</i>	<i>-709 525 kr</i>
<i>Övriga externa kostnader</i>		<i>-11 372 kr</i>	<i>-10 143 kr</i>
<i>Personalkostnader</i>	3	<i>-58 054 kr</i>	<i>-47 088 kr</i>
<i>Avskrivningar och nedskrivningar</i>		<i>-87 552 kr</i>	<i>-87 544 kr</i>
Summa Rörelsens kostnader		-837 750 kr	-854 300 kr
<u>Resultat efter Rörelsens kostnader</u>		<u>70 734 kr</u>	<u>55 804 kr</u>
Resultat från finansiella investeringar			
<i>Övriga ränteintäkter och liknande intäktsposter</i>		1 259 kr	6 727 kr
<i>Räntekostnader och liknande kostnadsposter</i>		-47 663 kr	-85 217 kr
Summa Resultat från finansiella investeringar		-46 404 kr	-78 490 kr
<u>Resultat efter Resultat från finansiella investeringar</u>		<u>24 329 kr</u>	<u>-22 686 kr</u>
Årets resultat		24 329 kr	-22 686 kr

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	2 054 419 kr	2 141 971 kr
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		2 054 419 kr	2 141 971 kr
Summa Anläggningstillgångar		2 054 419 kr	2 141 971 kr
Omsättningstillgångar			
<i>Fordringar</i>			
Övriga fordringar		5 456 kr	6 252 kr
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 661 kr	59 266 kr
<i>Summa Fordringar</i>		61 117 kr	65 518 kr
<i>Kassa och bank</i>		1 185 977 kr	1 115 830 kr
Summa Omsättningstillgångar		1 247 094 kr	1 181 348 kr
Summa Tillgångar		3 301 513 kr	3 323 319 kr

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		256 410 kr	256 410 kr
Reservfond		14 888 kr	14 888 kr
Fond för yttre underhåll		380 134 kr	330 460 kr
Summa Bundet eget kapital		651 432 kr	601 758 kr
<i>Ansamlad förlust</i>			
Dispositionsfond		-1 038 194 kr	-965 834 kr
Årets resultat		24 329 kr	-22 686 kr
Summa Ansamlad förlust		-1 013 865 kr	-988 520 kr
Summa Eget kapital		-362 433 kr	-386 762 kr
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	3 300 000 kr	3 300 000 kr
Summa Långfristiga skulder		3 300 000 kr	3 300 000 kr
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		58 303 kr	57 477 kr
Övriga skulder		64 490 kr	65 156 kr
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		241 153 kr	287 448 kr
Summa Kortfristiga skulder		363 946 kr	410 081 kr
Summa Eget kapital, avsättningar och skulder		3 301 513 kr	3 323 319 kr
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		3 960 000 kr	3 960 000 kr

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre föreningar (K2).

Rörelsens intäkter

Hysesintäkterna periodiseras i enlighet med hyresavtal varvid endast en del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

Rörelsens kostnader

Vid indelningen av rörelsens kostnader i olika kostnadsgrupper har följande principer följts. Under rubriken *Fastighetsskötsel* hänförs kostnader som har med fastighetens direkta skötsel att göra. Rubriken *Löpande underhåll och reparationer* innehåller kostnader för nödvändiga underhållsåtgärder och reparationer som uppstått under året och som inte har varit planerade. Rubriken *Planerat underhåll* omfattar det underhåll som är periodiskt och planerat.

Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnader och mark. Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd. Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

Fordringar

Fordringarna har efter individuell prövning värderats till belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstskatter

Föreningen beskattas med fastighetsavgift och fastighetsskatt.

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).

Antalet anställda

Föreningen har inga anställda.

Styrelsearvoden

Arvoden till styrelsen har utgått..

Skulder

Skulder redovisas med nominellt belopp.

Allmänna notupplysningar

	2015	2014
Not nr 1 Fastighetsskötsel		
Städning	40 625	34 690
Sotning	7 529	0
Entrémattor	5 256	5 286
Fastighetsskötsel, grundavtal	4 200	0
Hissbesiktning	1 428	1 428
Fastighetsskötsel tillägg, byggnad	1 013	2 877
Summa Fastighetsskötsel	60 051	44 281
Not nr 2 Driftskostnader	2015	2014
Fjärrvärme	289 941	300 854
Vatten	36 093	38 798
Fastighetsel	25 308	28 244
Sophämtning	24 119	33 614
Summa Driftskostnader	375 461	401 511
Not nr 3		
Personalkostnader	2015	2014
Styrelsearvode	40 000	35 000
Lagstadgade sociala avgifter	11 054	7 088
Revisionsarvode, internrevisor	7 000	5 000
Summa Personalkostnader	58 054	47 088
Not nr 4 Byggnader och mark	2015	2014
Byggnad		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	355 638	355 638
Årets inköp	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	355 638	355 638
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	217 409	212 074
Årets avskrivningar enligt plan	5 340	5 335
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	222 749	217 409
Bokfört värde Byggnad	132 889	138 229
Stamreovering		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	3 288 376	3 288 376
Årets inköp	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	3 288 376	3 288 376
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	1 644 180	1 561 971
Årets avskrivningar enligt plan	82 212	82 209
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	1 726 392	1 644 180
Bokfört värde Stamreovering	1 561 984	1 644 196

Bf Atlas n:r 2 u.p.a.
Org.nr 702000-0969

Mark		
Anskaffningsvärde mark	359 546	359 546
Bokfört värde mark	359 546	359 546

<i>Årets totala avskrivningar byggnader</i>	87 552	87 544
---	--------	--------

<i>Totalt utgående anskaffningsvärde</i>	4 003 560	4 003 560
<i>Totalt utgående ackumulerade avskrivningar</i>	1 949 141	1 861 589
<i>Totalt utgående bokfört värde byggnad</i>	1 694 873	1 782 425
<i>Totalt utgående bokfört värde byggnad och mark</i>	2 054 419	2 141 971

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 822 000	15 822 000
Taxeringsvärde mark	21 490 000	21 490 000
Summa taxeringsvärde	37 312 000	37 312 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande


Bostäder	35 600 000	35 600 000
Lokaler	1 712 000	1 712 000
Summa taxeringsvärde	37 312 000	37 312 000

Not nr 5 Eget kapital	Insatser	Uppl.avgifter	Fond yttre uh	Bal.resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	256 410	0	330 460	-965 834	-22 686
Bal. av föreg. års resultat				-22 686	22 686
Avsättn. fond yttre uh			111 936	-111 936	
Återföring. fond yttre uh			-62 262	62 262	
Årets resultat					24 329
Belopp vid årets utgång	256 410	0	380 134	-1 038 194	24 329

Not nr 6	Räntesats	Bundet till	2015-12-31	2014-12-31
Skulder till kreditinstitut				
SEB lån nr 33433298	1,27%	2017-09-28	-1 550 000	-1 550 000
SEB lån nr 33312393		tillsvidare	-1 750 000	-1 750 000
Summa Skulder till kreditinstitut			-3 300 000	-3 300 000

Stockholm 2016-04-14
Bf Atlas n:2 u.p.a.


Boel Ehrenberg



Ingrid Rosenius


Ulf Eriksson

REVISORSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har avgivits 2016-04-17


Åke Danielsson
internrevisor


Katarina Nordström
internrevisor