

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Atlasmuren

Org.nr 702000-0951



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	12

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
08- 522 18 242 (kundsupport)
backoffice.deloitte@h1.se
www.deloitte.se/fastighetsekonomi

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet, Pistongen 6 i Stockholms kommun förvärvades 1953.

Fastigheten består av ett flerbostadshus på adress Lokstallsgatan 6. Fastigheten byggdes 1928 och har värdeår 1929.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 1671 kvm, varav 1487 kvm utgör lägenhetsyta och 184 kvm lokalyta. I föreningen finns inga parkeringsplatser eller garage.

Lägenhetsfördelning

12 st 1 rum och kök

12 st 2 rum och kök

2 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en uthyrd lokal där näringsverksamhet bedrivs, avtalet löper ut till 2016-08-31 och avtalsvillkoren är under omförhandling. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har tecknats hos Folksam. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Underhållsplan upprättades 2012, vilken sträcker sig till år 2031. Planen uppdaterades under 2015 utan en föregående kontroll av fastighetens nuvarande skick.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Tvättstuga – nya maskiner	2014
Målning takkupor sydsida och takfotsrännor	2014
Hissmaskin mm bytt	2013
OVK-besiktning	2012
Fönster mot gata ommålade	2009
Fönster mot gården ommålade	2007
Tvättstuga renoverad	2007
Gatufasad omputsad	2001
Taket omlagt	1997
Trapphus ommålat	1994
Stambyte	1990
Gårdsfasad omputsad	1989
Hissmaskin ombyggd	1988
Ny fjärrvärmeundercentral	1986

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel utförs av CFAB City Förvaltning AB.

Ekonomisk förvaltning utförs av Deloitte AB enligt avtal.

Internet, tv och telefoni finns genom Com Hem. Avtalet löper till 2020-12-31 med två års uppsägningstid.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-12-20 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1989-08-08. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2000-12-11.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen har under året varit medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 35 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 4. Antalet medlemmar som avgått under året är 4. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 35. Under året har 3 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på för närvarande 1 108 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med för närvarande 443 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2015-04-22, och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Sofie Åbyhammar	ledamot/Ordf
Stefan Eriksson	ledamot/Kassör
Karin Ovefelt	ledamot
Jonathan Svensson	ledamot
Börje Persson	ledamot
Hugo Cornelius	suppleant
Camilla Eriksson	suppleant

Karin Ovefelt lämnade styrelsen den 1 april 2016 efter att ha flyttat från föreningen.

Till **revisor** har Per Engzell, Engzell Revisionsbyrå valts.

Avgående styrelse beslutade på föreningsstämman att avstå från det arvode som föregående föreningsstämma beviljat styrelsen.

Valberedningen består av Linn Hultberg och Johanna Pettersson.

Styrelsesammanträden som protokollförts har under året har uppgått till 8 st. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen gemensamt, av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under 2015 fortsatt arbetet med att uppdatera föreningens stadgar. Planen är att nya stadgar ska kunna antas under 2016.

Ett arbete med att byta föreningens undercentral intensifierades under 2015, men på grund av svårigheter att hitta lediga resurser för bytet på marknaden så har arbetet blivit försenat.

Föreningens avtal med lokalhyresgästen löper ut 2016-08-30 och diskussioner om villkoren för förlängning har pågått under året.

De senaste tre årens arbete med att finansiera föreningens underhållsplan, främst genom att se över och omförhandla föreningens samtliga avtal, ger nu full effekt avseende löpande driftskostnader.

Under 2015 har avtalen för hämtning av grovsopor och tidningsåtervinning justerats vilket minskar föreningens kostnader något från och med hösten 2015.

I övrigt har styrelsen fokuserat arbetet på att hitta ytterligare sätt att effektivisera styrelsens arbete.

Föreningen har under året inte tecknat något väsentligt avtal.

Föreningens resultat för år 2015 är +92 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014 på +87 Kkr. Kostnaderna minskar till följd av lägre reparations- och underhållskostnader. Samtidigt ökar kostnaderna till följd av att föreningen anlitat konsulter i samband med den pågående omförhandlingen av föreningens lokalhyresavtal samt upphandling av ny fjärrvärmeanläggning.

Föreningen har även haft lägre räntekostnader jämfört med tidigare år. Föreningens fastighet är lågt belånad.

I resultatet för år 2015 ingår avskrivningar med 70 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet +162 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ser man till föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde om 258 Kkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. Se resultaträkningens not 2 och 3 för mer detaljer.

Underhåll av fastigheten som skett under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet.

Genomförd åtgärd	Kkr
Stamspolning	26
Byte av gasservis	18

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 174 Kkr/år plus moms i 2012 års pengavärde för de kommande 20 åren enligt aktuell underhållsplan.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Undercentral inkl injustering	2016	368
Fönster	2019	300
Elkraftssystem	2020	900

Flerårsöversikt

Nyckeltal per bokslutsdagen	2011	2012	2013	2014	2015
Nettoomsättning, Kkr	781	787	787	823	812
Res efter finansiella poster, Kkr	4	7	107	86	92
Soliditet, %	30%	30%	32%	35%	36%
Genomsnittlig Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	381	381	381	400	400
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	1 315	1 315	1 315	1 315	1315
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,05%	3,22%	2,94%	2,12%	1,45%

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-783 684
Årets resultat	92 831
	<hr/>
	-690 855
Styrelsen föreslår att	
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgarna	105 252
I ny räkning överföres	-796 107
	<hr/>
	-690 855

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	812 962	818 595
Övriga rörelseintäkter		-	7 891
Summa rörelsens intäkter m.m.		812 962	826 486
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-479 673	-555 415
Övriga externa kostnader	3	-140 751	-71 848
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-70 913	-70 913
Summa rörelsens kostnader		-691 337	-698 176
Rörelseresultat		121 625	128 310
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		116	58
Räntekostnader		-28 911	-41 430
Summa finansiella poster		-28 795	-41 372
Resultat efter finansiella poster		92 831	86 938
Årets resultat		92 831	86 938

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the bottom right.

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	2 869 399	2 935 026
Inventarier, verktyg och installationer	5	1 303	6 589
Summa materiella anläggningstillgångar		2 870 702	2 941 615
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		-	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	2 800
Summa anläggningstillgångar		2 870 702	2 944 415
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		1 579	2 255
Övriga fordringar		4 123	33 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	21 914	17 055
Summa kortfristiga fordringar		27 616	52 828
Kassa och bank		532 706	274 571
Summa omsättningstillgångar		560 322	327 399
SUMMA TILLGÅNGAR		3 431 025	3 271 814

SA
15
BD

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 450 325	1 450 325
Fond för yttre underhåll		459 516	503 569
Summa bundet eget kapital		1 909 841	1 953 894
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-783 684	-914 676
Årets resultat		92 831	86 938
Summa fritt eget kapital		-690 853	-827 738
Summa eget kapital		1 218 988	1 126 156
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		1 955 000	1 955 000
Summa långfristiga skulder		1 955 000	1 955 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		72 747	1 389
Övriga skulder		5 422	35 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	178 868	153 506
Summa kortfristiga skulder		257 037	190 658
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 431 025	3 271 814
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		2 768 000	2 768 000
		2 768 000	2 768 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Principierna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Föreningens byggnad skrivs av på 100 år.

Byggnad:	100 år	1 %
Fastighetsförbättringar:	25- 65 år	1,53 - 4%
Inventarier:	5 år	20%

Fastighetsskatt/ Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 243 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fond sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2015	2014
	Årsavgifter	595 392	595 525
	Hyresintäkt lokaler	201 840	201 840
	Övriga intäkter	15 730	21 230
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	812 962	818 595

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2 Driftkostnader	2015	2014
Fastighetskötsel	28 386	27 144
Städ	14 670	15 160
Reparationer och underhåll	67 470	144 923
Fastighetsel	16 486	17 088
Fjärrvärme	212 539	218 178
Vatten	20 452	19 395
Sophämtning	29 710	29 285
Fastighetavgift/skatt	43 158	42 482
Försäkringspremier	24 764	29 066
Övriga driftkostnader	22 038	12 694
Summa driftkostnader	479 673	555 415

Not 3 Övriga externa kostnader	2015	2014
Kameral förvaltning	42 563	37 897
Revision	14 670	14 958
Serviceavgift branschorganisation	4 860	7 000
Bankkostnader samt Övrigt	6 826	11 993
Konsultarvoden	71 832	0
Summa övriga externa kostnader	140 751	71 848

Not 4 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 057 727	5 057 727
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 057 727	5 057 727
Ingående avskrivningar	-2 122 701	-2 057 074
Årets avskrivningar	-65 627	-65 627
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 188 328	-2 122 701
Utgående redovisat värde	2 869 399	2 935 026
Redovisat värde byggnader	1 715 437	1 739 665
Redovisat värde fastighetsförbättringar	827 647	869 046
Redovisat värde mark	326 315	326 315
Summa redovisat värde	2 869 399	2 935 026
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	35 084 000	35 084 000
varav byggnader:	14 684 000	14 684 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be 'SK' and 'AS'.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Inventarier	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	136 471	136 471
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 471	136 471
Ingående avskrivningar	-129 882	-124 596
Årets avskrivningar	-5 286	-5 286
Utgående ackumulerade avskrivningar	-135 168	-129 882
Utgående redovisat värde	1 303	6 589

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Försäkring	10 526	8 468
Com Hem	1 715	1 714
Övriga förutbetalda kostnader	3 423	3 423
Upplupen intäkt kundfaktura	6 250	3 450
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 914	17 055

Not 7 Eget kapital

	Inbetalda Insatser	Uppl.- avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	95 550	1 354 775	503 569	-914 676	86 938
Resultatdisposition av fg. års föreningsstämma	0	0	0	130 991	-86 938
Avsättning till yttre fond	0	0	-44 053	0	0
Årets resultat					92 831
Belopp vid årets utgång	95 550	1 354 775	459 516	-783 685	92 831

Not 8 Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
SEB, amortering efter 5 år	1 955 000	1 955 000
Summa långfristiga skulder	1 955 000	1 955 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31
SEB	2018-12-28	1,71		1 000 000
SEB	2016-12-28	0,85		955 000
Summa			0	1 955 000
Summa långfristiga skulder				1 955 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	68 560	53 077
Övriga upplupna kostnader	65 178	47 784
Upplupna räntor	456	1 171
Fjärrvärme	29 674	36 474
Revision	15 000	15 000
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	178 868	153 506

Stockholm 4 april 2016 ~~apr 16~~



Sofie Åbyhammar



Stefan Eriksson



Börje Persson



Jonathan Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 april 2016.



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Atlasmuren, org.nr 702000-0951

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Atlasmuren för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 4 april 2016



Per Engzell
Auktoriserad revisor