

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Atlas i Stockholm

Org.nr. 769603-7931

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Atlas i Stockholm får härmed lämna följande redovisning för verksamhetsåret 2023.

Föreningens byggnad

Föreningen bildades den 2 november 1998 och registrerades den 11 januari 1999. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Völundsgatan 10 i Stockholm. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. 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 75 kvm och ett gemensamt cykelrum med toalett om 26 kvm. För närvarande är samtliga lägenheter och lokalen uthyrda. Till fastigheten hör även fem stycken parkeringsplatser. Dessa fördelas via kösystem. Utöver detta finns också ett antal förråd som upplåtes som hyresrätter.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i fastighetsförsäkringen. Föreningen rekommenderar därför att medlemmarna själva tecknar detta i sin hemförsäkring.

Fastighetens tekniska status

- 1993 Fastigheten totalrenoverades.
- 2014 Renovering av fönster.
- 2017 Spolning av samtliga avloppsstammar.
Renovering av yttertaket.
Ny tvättmaskin inköpt och installerad.
Hänggränna monterad längs Kungsbalkongerna mot Völundsgatan.
- 2018 Ny tvättmaskin inköpt och installerad.
- 2020 Obligatorisk Ventilationskontroll, OVK, har genomförts.
Energideklaration för fastigheten har upprättats.
Radonmätning i fastigheten har genomförts utan anmärkning.
Spolning av avloppsstammar.
Separat kärl för matavfall har installerats.
Nya brandsläckare har införskaffats.
- 2021 Den under 2020 gjorda OVK godkändes.
Hjärtstartare införskaffad och installerad.
Helrenovering och EU-anpassning av hissen.
- 2022 Säkerhetsdörrar installerades till samtliga lägenheter.
Postbox sattes upp i entrén.
Väggar, tak, dörrar och snickerier i trapphuset målades om.
Entréns takmotiv rengjordes, restaurerades och konserverades.
Entréplanetets golv bestående av kolmårdsmarmor slipades och polerades. Trappan och vilplanen djuprengjordes och polerades.
Trapphuset försågs med akustisk belysningsstyrning för att minska energianvändningen.
Föreningens sopbehållare målades om.
Del av lokalen iordningställdes till cykelrum och cykelramp monterades till källarvåningen.
Gemensam toalett installerades i källaren.
Samtliga av fastighetens brandvarnare byttes ut.

Väsentliga händelser under året

Ordförande Oscar Fransén flyttade och Per Engström (tidigare Forsberg) valdes till ny ordförande.
Ny fjärrvärmecentral och avgasare har installerats.
Stamspolning av alla lägenheter och allmänna utrymmen.

Aktiviteter

Under verksamhetsåret genomfördes en gemensam höststädning. En trädgårdsmästare har under året gjort ett större arbete med föreningens häckar, träd och mark. Ligusterhäckarna på framsidan har klippts och jorden har gödslats. Rosorna gallrades ur från allt dött och slingrande ogräs längst deras stammar, samt bands upp. Även ogräsrensning gjordes då de annars konkurrerar ut rosorna. På innergården har måbärshäcken klippts och gödslats. Under hösten klipptes häckarna igen samt gödslades.

Brf Atlas i Stockholm

Org.nr. 769603-7931

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2023. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Ekonomi

Verksamhetsåret uppvisar ett positivt resultat om 98 tkr och ett negativt kassaflöde om 7 tkr under 2023. Att likvida medel minskade under året beror på att fjärrvärmecentralen behövdes bytas.

Föreningen har från 2022 bytt redovisningsprincip från K2-regelverket till K3, detta på grund av att de investeringar som gjorts under året ska kunna tas upp i Balansräkningen och fördelas kostnadsmissigt (skrivs av) under ett antal år. Denna princip lämpar sig också bättre för en bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen har ändrat redovisningsprincip avseende avskrivningstakten för byggnader från 0,75 % till 1 % från och med räkenskapsår 2022. Anledningen till ändringen är att 1 % har bedömts vara en mer rättvisande nyttjandeperiod.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Medlemmar

Föreningen har 40 medlemmar. Under året har tre lägenheter överlåtit.

Styrelse

Per Engström, Ordförande, vald på 2 år
Marcus Lindblom, 1 år kvar på mandatperioden
Peter Kjöllner, Ledamot, 1 år kvar på mandatperioden
Micael Jansson, Suppleant, vald på 1 år
Theres Abrahamsson, Suppleant, vald på 1 år

Oscar Fransén har varit Ordförande och omvaldes på 2 år men flyttade i december. Per Engström tog (tidigare Forsberg) tog då över rollen som ordförande.

Per Engström har varit ordinarie Kassör med Theres Abrahamsson och Micael Jansson som suppleanter. Sekreterarrollen har delats mellan ledamöterna.

Marcus Lindblom har varit ansvarig för Drift och Underhåll samt medlemshantering. Peter Kjöllner och Marcus Lindblom har tillsammans ansvarat för fastigheten.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 9 sammanträden till vilka samtliga ordinarie och suppleanter varit kallade.

Firmatecknare har varit 2 av de ordinarie ledamöterna i förening.

Revisorer

Revisor har varit Brf Revisorerna Stockholm AB som inom sig utser revisor och revisorssuppleant.
Båda valda på 1 år.

Valberedning

Theo Richter

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Åsa Lindqvist med firma Ekonomikonsult Åsa Lindqvist AB.

Föreningsinformation

Styrelsen har under verksamhetsåret valt att informera medlemmarna främst per mail men även via information på anslagstavlan i entrén. Hemsida finns upplagd under adress: brf-atlas.se.

Föreningens säte är Stockholm.

Brf Atlas i Stockholm

Org.nr. 769603-7931

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 386	1 419	1 451	1 354	1 365
Res. efter finansiella poster	98	400	430	268	105
Res. i % av nettoomsättningen	7	28	30	20	8
Balansomslutning	26 542	26 594	26 097	25 628	25 379
Soliditet (%)	66	65	65	65	64
Kassalikviditet (%)	21	34	107	209	520
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	684	684	684	684	684
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68	61	65	70	69
Skuldsättning (kr/kvm)	5 609	5 609	5 609	5 609	5 609
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 349	6 349	6 349	6 349	6 349
Sparande (kr/kvm)	287	499	367	296	192
Räntekänslighet (%)	9	9	9	9	9
Energikostnad (kr/kvm)	217	205	196	162	217

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1 386 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1 569 kvadratmeter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	15 939 101	894 093	1 526 298	0	-998 411
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			234 444		-234 444
Årets vinst					97 632
Belopp vid årets utgång	15 939 101	894 093	1 760 742	0	-1 135 223

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står balanserad förlust	-998 411
Avsättning till reparationsfond	-234 444
årets vinst	97 632
	<hr/>
	-1 135 223
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	<hr/>
	-1 135 223
	<hr/>
	-1 135 223

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

Brf Atlas i Stockholm

Org.nr. 769603-7931

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 385 754	1 419 288
Övriga rörelseintäkter	3	<u>6 999</u>	<u>141 719</u>
		1 392 753	1 561 007
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-763 838	-799 632
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-359 204</u>	<u>-266 126</u>
		-1 123 042	-1 065 758
Rörelseresultat		269 711	495 249
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 347	12 159
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-212 426</u>	<u>-107 149</u>
		-172 079	-94 990
Resultat efter finansiella poster		97 632	400 259
Årets resultat		<u>97 632</u>	<u>400 259</u>

Brf Atlas i Stockholm

Org.nr. 769603-7931

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader och mark	5	24 531 210	24 842 997
Inventarier, verktyg och installationer	6	<u>297 900</u>	<u>9 042</u>
		24 829 110	24 852 039

Summa anläggningstillgångar

24 829 110

24 852 039

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		84	52 765
Övriga fordringar		3	773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>86 546</u>	<u>55 148</u>
		86 633	108 686

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>1 625 904</u>	<u>1 632 818</u>
Summa kassa och bank		1 625 904	1 632 818

Summa omsättningstillgångar

1 712 537

1 741 504

SUMMA TILLGÅNGAR**26 541 647****26 593 543**

Brf Atlas i Stockholm

Org.nr. 769603-7931

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	15 939 101	15 939 101
Upplåtelseavgifter	894 093	894 093
Fond för yttre underhåll	<u>1 760 742</u>	<u>1 526 298</u>
	18 593 936	18 359 492

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 232 855	-1 398 670
Årets resultat	<u>97 632</u>	<u>400 259</u>
	-1 135 223	-998 411

Summa eget kapital

17 458 713 17 361 081

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	<u>1 000 000</u>	<u>4 100 000</u>
Summa långfristiga skulder	1 000 000	4 100 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7 800 000	4 700 000
Leverantörsskulder	101 744	194 591
Aktuell skatteskuld	6 519	4 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>174 671</u>	<u>233 802</u>
Summa kortfristiga skulder	8 082 934	5 132 462

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

26 541 647 26 593 543

Not

7

Brf Atlas i Stockholm

Org.nr. 769603-7931

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	269 711	495 249
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		359 204	266 126
Erhållen ränta m.m.		40 347	12 159
Erlagd ränta		-212 426	-107 149
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 456 836	<hr/> 666 385
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		52 681	-52 765
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-31 401	1 993
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-92 847	62 795
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-55 908	32 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> 329 361	<hr/> 711 324
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5	-5 275	-1 192 347
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	6	-331 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<hr/> -336 275	<hr/> -1 192 347
Förändring av likvida medel		-6 914	-481 023
Likvida medel vid årets början		1 632 818	2 113 841
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 1 625 904	<hr/> 1 632 818

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Hyor

Hysesintäkter från uthyrning av föreningens lokaler redovisas linjärt över leasingperioden.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	10-100
Inventarier, verktyg och installationer	10

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
<i>Nettoomsättning</i>		
Årsavgifter	947 832	947 912
Hysesintäkter bostäder	198 131	189 596
Hysesintäkter lokal	72 000	82 720
Hysesintäkter parkeringsplatser	120 000	120 000
Övriga intäkter	47 791	79 060
	1 385 754	1 419 288

I årsavgifterna ingår följande kostnader: värme, vatten och bredband samt anslutningsmöjlighet för TV.

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2023	2022
<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
Elstöd	6 999	0
Ersättning Boverket	0	141 719
	6 999	141 719

NOTER

Not 4	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Fjärrvärme	234 130	205 196
	Vatten och avlopp	65 223	53 674
	El	40 785	53 495
	Bredband/kabel-tv	90 041	85 652
	Sophämtning	38 655	32 305
	Renhållning	44 052	42 180
	Reparation och underhåll	17 711	127 661
	Fastighetsskatt	77 095	74 645
	Fastighetsförsäkring	39 681	38 355
	Övriga kostnader	116 465	86 469
		<u>763 838</u>	<u>799 632</u>

Not 5	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	29 027 178	27 260 925
	Inköp	5 275	1 192 347
	Omklassificeringar	0	573 906
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 032 453	29 027 178
	Ingående avskrivningar	-4 184 181	-3 927 000
	Årets avskrivningar	-317 062	-257 181
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 501 243	-4 184 181
	Utgående redovisat värde	24 531 210	24 842 997
	Redovisat värde byggnader	21 077 251	21 389 038
	Redovisat värde mark	3 453 959	3 453 959
		<u>24 531 210</u>	<u>24 842 997</u>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	78 148 000	78 148 000
varav byggnader:	28 687 000	28 687 000

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	89 450	663 356
	Inköp	331 000	0
	Omklassificeringar	0	-573 906
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	420 450	89 450
	Ingående avskrivningar	-80 408	-71 463
	Årets avskrivningar	-42 142	-8 945
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-122 550	-80 408
	Utgående redovisat värde	297 900	9 042

Not 7	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	1 000 000	4 100 000
		<u>1 000 000</u>	<u>4 100 000</u>

	Räntesats	Belopp	Villkorsändringsdag
	2023-12-31	2023-12-31	
Swedbank Hypotek	0,64 %	4 100 000	2024-09-25
Swedbank Hypotek	4,599%	3 000 000	2024-01-28, redovisas som kortfristig skuld
Swedbank Hypotek	3,690 %	1 000 000	2026-02-25
Swedbank Hypotek	4,599 %	700 000	2024-01-28, redovisas som kortfristig skuld
Summa skulder till kreditinstitut		8 800 000	

NOTER

Not 8	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 000 000	11 000 000

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Peter Kjöllér

Per Engström

Marcus Lindblom

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften

BRF Revisorerne

Daniel Modig

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.