

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

702000-0969

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bf Atlas n:r 2 u.p.a., med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelse och övriga funktionärer

På den ordinarie årsstämman 2023-05-24 valdes följande funktionärer:

Boel Ehrenberg	styrelseledamot
Ulf Eriksson	styrelseledamot
Gunilla Höglund Bergmark	styrelseledamot
Ingrid Rosenius	styrelseledamot
Oskar Salonen	styrelsesuppleant
Sebastian Jensen-Grundberg	styrelsesuppleant
Åke Danielsson	revisor
Katarina Fischer	revisor
Jan-Olof Svantesson	revisorssuppleant
Max Karlsson	revisorssuppleant
Dick Lundgren	valberedning
Marie Eriksson Dahlin	valberedning

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8 ordinarie protokollförda sammanträden.

Styrelse- och revisionsarvode har under året utbetalats med 60 000 respektive 10 000 kronor.

Föreningsfrågor under verksamhetsåret 2023

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

Ekonomi

En höjning av årsavgifterna skedde 2023-01-01. Årshyrorna för föreningens två lokaler höjdes 2023-04-01 respektive 2018-01-01 beroende på kontraktens olika löptider.

Taxeringsvärdet för 2023 är 71 240 000 kronor varav byggnadsvärdet är 21 060 000 kronor och markvärdet 50 180 000 kronor.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsförening.

Föreningen äger fastigheten Pistongen 9 i Stockholm kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Fastighetens värdeår är 1929.

Fastigheten belastas med full fastighetsavgift som för aktuellt år uppgår till 1 589 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastigheten var under 2023 fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring som även inkluderar en försäkring mot ohyra hos Anticimex.

Styrelsen var under 2023 ansvarsförsäkrad genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.

Föreningens totala låneskuld är 6 800 000 kronor. Skulden är fördelad på fyra lån med olika löptider. De fyra lånen är amorteringsfria. Räntesatserna framgår av not 12.

Avskrivning på byggnad och om-och tillbyggnader har gjorts med 194 835 kronor.

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår vid årets utgång till 648 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar föreslås med 213 720 kronor (0,3% på årets taxeringsvärde).

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen fick under året 8 409 kr i elstöd av Skatteverket.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver ordinarie service och besiktning av hissen och tvättstugan har följande genomförts:

- avslutande snickeri- och målningsarbeten av fönster
- montering av takisolering i tvättstugan
- byte av ställdon i fjärrvärmecentralen
- montering av nya fång i hissen
- reparation av plåtskada vid skorsten
- omputsning av fönsternisch
- beskärning av syrenen på gården
- installation av ledstång till vinden
- lagning av asfalt på vädringsbalkongerna i trapphall
- funktionskontroll av fjärrvärmerna
- rensning av cykelrum

Planerade händelser under 2024

- uppgradering av "trivselregler"
- systematiskt brandskyddsarbete SBA
- renovering av dusch i källaren

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 50 medlemmar. Under året har 5 medlemmar tillträtt samt 7 medlemmar utträtt ur föreningen. Av föreningens 33 medlemslägenheter har under året 3 lägenheter överlåtits. Föreningen upplåter 2 stycken lokaler med hyresrätt.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 203	1 061	1 044	1 061
Resultat efter finansiella poster	-140	-627	-271	65
Soliditet (%)	-25	-23	-11	-8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	648	563	563	563
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 857	3 857	3 857	3 006
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 126	4 126	4 126	3 216
Sparande per kvm (kr/kvm)	129	96	92	168
Räntekänslighet (%)	6	7	7	6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	263	251	244	206
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86	85	86	85

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på att underhåll av fönster har genomförts till en kostnad av 161 600 kr, vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2023-12-31. Även ökade räntekostnaderna för föreningens lån har bidragit.

Föreningens balanserade underskott beror till del på underhållskostnader som inte kunnat aktiverats för avskrivning.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen har beslutat att finansiera förlusten genom att höja årsavgiften med 10 % från 1 januari 2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	256 410	14 888	726 487	-1 685 988	-626 842	-1 315 045
Disposition av föregående års resultat:			-388 323	-238 519	626 842	0
Årets resultat					-140 283	-140 283
Belopp vid årets utgång	256 410	14 888	338 164	-1 924 507	-140 283	-1 455 328

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 924 507
årets förlust	-140 283
	-2 064 790

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	213 720
ianspråkats fond för yttre underhåll	-172 693
i ny räkning överföres	-2 105 817
	-2 064 790

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

Resulträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 202 775	1 060 924
Övriga rörelseintäkter	3	38 804	31 354
Summa rörelseintäkter		1 241 579	1 092 278
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-852 529	-1 237 418
Övriga externa kostnader	5	-140 828	-132 342
Personalkostnader	6	-74 570	-74 145
Avskrivningar	7, 8, 9, 10	-194 835	-194 835
Summa rörelsekostnader		-1 262 762	-1 638 740
Rörelseresultat		-21 183	-546 462
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 367	1 527
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 467	-81 907
Summa finansiella poster		-119 100	-80 380
Resultat efter finansiella poster		-140 283	-626 842
Årets resultat		-140 283	-626 842

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8, 9, 10	4 607 000	4 801 835
Summa materiella anläggningstillgångar		4 607 000	4 801 835
Summa anläggningstillgångar		4 607 000	4 801 835
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		752 664	483 216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	21 519	16 635
Summa kortfristiga fordringar		774 183	499 851
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		396 193	496 894
Summa kassa och bank		396 193	496 894
Summa omsättningstillgångar		1 170 375	996 745
SUMMA TILLGÅNGAR		5 777 375	5 798 580

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		256 410	256 410
Reservfond		14 888	14 888
Fond för yttre underhåll		338 164	726 487
Summa bundet eget kapital		609 462	997 785
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 924 507	-1 685 988
Årets resultat		-140 283	-626 842
Summa fritt eget kapital		-2 064 790	-2 312 830
Summa eget kapital		-1 455 328	-1 315 046
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	2 000 000	4 800 000
Summa långfristiga skulder		2 000 000	4 800 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	4 800 000	2 000 000
Leverantörsskulder		64 181	49 815
Skatteskulder		6 092	3 782
Övriga skulder		15 334	8 308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	347 097	251 720
Summa kortfristiga skulder		5 232 704	2 313 625
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 777 375	5 798 580

Kassaflödesanalys	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-140 283	-626 842
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		194 835	194 835
Förändring skatteskuld/fordran		2 310	-5 915
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		56 862	-437 922
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 085	4 196
Förändring av kortfristiga skulder		116 768	-58 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten		170 545	-492 227
Årets kassaflöde		170 545	-492 227
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		978 141	1 470 368
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 148 686	978 141

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 samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

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
Kungsterrass	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

	2023	2022
Årsavgifter	1 067 126	927 964
Hyror lokaler	134 583	132 000
Övriga hyresobjekt	1 066	960
	1 202 775	1 060 924

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel, vatten, TV och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Pantförskrivningsavgift	1 008	483
Överlåtelseavgift	5 145	2 416
Avgift andrahandsupplåtelse	22 970	26 478
Elprisstöd	8 409	0
Övriga intäkter	1 260	1 978
Öres- och kronutjämning	12	-1
	38 804	31 354

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Trädgårdsskötsel	13 846	0
Städkostnader	39 836	50 303
Hyra av entrémattor	0	2 699
Sotning	0	13 487
Hisskostnader	10 799	4 865
Reparationer	53 018	37 951
Hissreparationer	11 038	0
Planerat underhåll	172 693	602 043
Fastighetsel	47 056	61 570
Uppvärmning	357 024	322 955
Vatten och avlopp	59 871	58 776
Avfallshantering	39 129	39 002
Försäkringskostnader	31 626	28 619
Kabel-tv	10 396	9 340
Förbrukningsmaterial	6 197	5 808
	852 529	1 237 418

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetskatt	28 400	28 400
Fastighetsavgift	52 437	50 127
Domänkostnad	897	0
Porto	450	0
Revisionsarvode	10 000	10 000
Ekonomisk förvaltning	38 414	34 881
Bankkostnader	3 910	2 159
Medlems-/föreningsavgifter	5 320	5 240
Övriga poster	1 000	1 535
	140 828	132 342

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala avgifter	14 570	14 145
	74 570	74 145

Not 7 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	355 638	355 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	355 638	355 638
Ingående avskrivningar	-260 129	-254 789
Årets avskrivningar	-5 340	-5 340
Utgående ackumulerade avskrivningar	-265 469	-260 129
Redovisat värde mark	359 546	359 546
Utgående redovisat värde mark	359 546	359 546
Utgående redovisat värde	449 715	455 055
Taxeringsvärden byggnader	21 060 000	21 060 000
Taxeringsvärden mark	50 180 000	50 180 000
	71 240 000	71 240 000

Not 8 Stamreovering

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	3 288 376	3 288 376
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 288 376	3 288 376
Ingående avskrivningar	-2 301 876	-2 219 664
Årets avskrivningar	-82 212	-82 212
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 384 088	-2 301 876
Utgående redovisat värde	904 288	986 500

Not 9 Fasad och tak

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	2 176 663	2 176 663
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 176 663	2 176 663
Ingående avskrivningar	-342 045	-279 855
Årets avskrivningar	-62 190	-62 190
Utgående ackumulerade avskrivningar	-404 235	-342 045
Utgående redovisat värde	1 772 428	1 834 618

Not 10 Kungsterrass

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	1 578 271	1 578 271
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 578 271	1 578 271
Ingående avskrivningar	-52 609	-7 516
Årets avskrivningar	-45 093	-45 093
Utgående ackumulerade avskrivningar	-97 702	-52 609
Utgående redovisat värde	1 480 569	1 525 662

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald medlemsavgift i Bostadsrätterna	5 320	5 320
Förutbetalt serviceavtal hiss	1 820	1 731
Förutbetald försäkring	11 022	9 584
Förutbetald hemsida	3 357	0
	21 519	16 635

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	0,98	2025-03-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	4,94	2024-01-30	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	5,07	2024-10-30	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	0,92	2024-06-30	2 800 000	2 800 000
			6 800 000	6 800 000
Kortfristig del av långfristig skuld			4 800 000	2 000 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr
Lån som förfaller inom ett år: 4 800 000 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	16 683	11 221
Fastighetsel	4 528	7 585
Fjärrvärme	58 809	53 132
Avfallskostnader	6 549	9 043
Städning	3 193	0
Vatten och avlopp	11 827	10 767
Reparationer	0	4 554
Förutbetalda avgifter och hyror	245 508	155 418
	347 097	251 720

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	6 800 000 6 800 000	6 800 000 6 800 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt årsavgiften med 10 % från 1 januari 2024.

Stockholm 2024-.....⁰³⁻²⁶



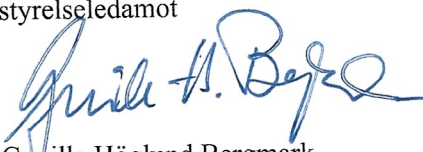
Ingrid Rosenius
ordförande



Boel Ehrenberg
styrelseledamot



Ulf Eriksson
styrelseledamot

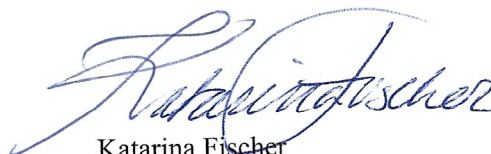


Gunilla Höglund Bergmark
styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats



Åke Danielsson
Internrevisor



Katarina Fischer
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE 2023
för
BOSTADSFÖRENINGEN ATLAS NR 2 UPA

Undertecknade, som utsetts att granska föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31, får efter slutförd granskning avge följande berättelse.

För fullföljande av vårt uppdrag har vi tagit del av protokollen från föreningsstämma och styrelsens sammanträden, föreningens räkenskaper, styrelsens årsredovisning samt övriga handlingar som lämnar upplysning om föreningens verksamhet och ekonomi.


Då anledning till anmärkning saknas beträffande redovisning för året, bokföringen, inventering av föreningens tillgångar eller eljest ifråga om föreningens förvaltning, föreslår vi föreningsstämman

att fastställa de i styrelsens årsredovisning intagna balans- och resultaträkningarna med omslutning av 5 777 375 kronor respektive ett resultat om -140 283 kronor
att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition
att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för år 2023.

Stockholm 2024-04-11



Åke Danielsson



Katarina Fischer