

Årsredovisning
för
Bf Atlas n:r 2 u.p.a.
702000-0969

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bf Atlas n:r 2 u.p.a., med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. 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 2024-05-22 valdes följande funktionärer:

Boel Ehrenberg	styrelseledamot
Ulf Eriksson	styrelseledamot
Gunilla Höglund Bergmark	styrelseledamot
Ingrid Rosenius	styrelseledamot
Oskar Salonen	styrelsesuppleant
Sebastian Jensen-Grundberg	styrelsesuppleant
Bo Ekman	revisor
Lukas Bahrke	internrevisor
Jan-Olof Svantesson	revisorssuppleant
Anton Sevholz	revisorssuppleant
Dick Lundgren	valberedning
Marie Eriksson Dahlin	valberedning

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 ordinarie protokollförda sammanträden.

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

Föreningsfrågor under verksamhetsåret 2024

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 2024-01-01. Årshyrorna för föreningens två lokaler höjdes 2023-04-01 respektive 2024-01-01 beroende på kontraktens olika löptider.

Taxeringsvärdet för 2024 är 71 240 000 kronor varav byggnadsvärdet är 21 060 000 kronor och markvärdet 50 180 000 kronor.

Fastighetens värdeår är 1929.

Fastigheten belastas med full fastighetsavgift som för aktuellt år uppgår till 1 630 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastigheten var under 2024 fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring som även inkluderar en försäkring mot ohyra hos Anticimex.

Styrelsen var under 2024 ansvarsförsäkrad genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.

Föreningens totala låneskuld per 2024-12-31 är 6 600 000 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.

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

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

- amortering av föreningens lån
- höjning av avgifterna
- ny cirkulationspump i fjärrvärmecentralen
- justering av gallergrind i hissen
- anslagstavla och pennhylla vid tvättlistan
- justering av diverse radiatorer

Planerade händelser under 2025

- höjning av avgifterna
- underhållsspolning av köksstammar
- sotning
- fönster- och dörrisolering i lokalerna
- översyn av fjärrvärmecentralen

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 48 medlemmar. Under året har 3 medlemmar tillträtt samt 5 medlemmar utträtt ur föreningen. Av föreningens 33 medlemslägenheter har under året 3 lägenheter överlåtits. Föreningen upplåter 2 stycken lokaler med hyresrätt.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 316	1 203	1 061	1 044
Resultat efter finansiella poster	38	-140	-627	-271
Soliditet (%)	-25	-25	-23	-11
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	712	648	563	563
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 744	3 857	3 857	3 857
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 005	4 126	4 126	4 126
Sparande per kvm (kr/kvm)	132	129	96	92
Räntekänslighet (%)	6	6	7	7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	307	263	251	244
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	86	85	86

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.

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	338 164	-1 924 507	-140 283	-1 455 328
Disposition av föregående års resultat:			41 027	-181 310	140 283	0
Årets resultat					37 552	37 552
Belopp vid årets utgång	256 410	14 888	379 191	-2 105 817	37 552	-1 417 776

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 105 817
årets vinst	37 552
	-2 068 265

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	213 720
i ny räkning överföres	-2 281 985
	-2 068 265

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 316 214	1 202 775
Övriga rörelseintäkter	3	12 935	38 804
Summa rörelseintäkter		1 329 149	1 241 579
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-706 454	-852 529
Övriga externa kostnader	5	-146 790	-140 828
Personalkostnader	6	-74 570	-74 570
	7, 8, 9,		
Avskrivningar	10	-194 835	-194 835
Summa rörelsekostnader		-1 122 649	-1 262 762
Rörelseresultat		206 500	-21 183
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 719	8 367
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 667	-127 467
Summa finansiella poster		-168 948	-119 100
Resultat efter finansiella poster		37 552	-140 283
Årets resultat		37 552	-140 283

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7, 8, 9,
10

4 412 165

4 607 000

Summa materiella anläggningstillgångar

4 412 165

4 607 000

Summa anläggningstillgångar

4 412 165

4 607 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

645 472

752 664

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

24 343

21 519

Summa kortfristiga fordringar

669 815

774 183

Kassa och bank

Kassa och bank

520 498

396 193

Summa kassa och bank

520 498

396 193

Summa omsättningstillgångar

1 190 313

1 170 375

SUMMA TILLGÅNGAR

5 602 478

5 777 375

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	256 410	256 410
Reservfond	14 888	14 888
Fond för yttre underhåll	379 191	338 164
Summa bundet eget kapital	650 489	609 462

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 105 817	-1 924 507
Årets resultat	37 552	-140 283
Summa fritt eget kapital	-2 068 265	-2 064 790
Summa eget kapital	-1 417 777	-1 455 328

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	0	2 000 000
Summa långfristiga skulder		0	2 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12	6 600 000	4 800 000
Leverantörsskulder		60 873	64 181
Skatteskulder		6 609	6 092
Övriga skulder		5 839	15 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	346 934	347 097
Summa kortfristiga skulder		7 020 255	5 232 704

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 602 478

5 777 375

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

37 552 -140 283

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

194 835 194 835

Förändring skatteskuld/fordran

517 2 310

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

232 904 56 862

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-3 097 -3 085

Förändring av kortfristiga skulder

-12 966 116 768

Kassaflöde från den löpande verksamheten

216 841 170 545

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-200 000 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-200 000 0

Årets kassaflöde

16 841 170 545

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

1 148 687 978 141

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

1 165 528 1 148 686

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

	2024	2023
Årsavgifter	1 173 839	1 067 126
Hyror lokaler	141 240	134 583
Övriga hyresobjekt	1 135	1 066
	1 316 214	1 202 775

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Pantförskrivningsavgift	438	1 008
Överlåtelseavgift	2 268	5 145
Avgift andrahandsupplåtelse	8 758	22 970
Elprisstöd	0	8 409
Övriga intäkter	1 475	1 260
Öres- och kronutjämning	-4	12
	12 935	38 804

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Trädgårdsskötsel	0	13 846
Städkostnader	40 157	39 836
Serviceavtal	3 636	0
Hisskostnader	8 361	10 799
Reparationer	16 314	53 018
Hissreparationer	12 116	11 038
Planerat underhåll	0	172 693
Fastighetsel	45 422	47 056
Uppvärmning	409 032	357 024
Vatten och avlopp	86 094	59 871
Avfallshantering	33 899	39 129
Försäkringskostnader	35 048	31 626
Kabel-tv	10 950	10 396
Förbrukningsmaterial	5 424	6 197
	706 453	852 529

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	28 400	28 400
Fastighetsavgift	53 790	52 437
Domänkostnad	3 357	897
Porto	0	450
Revisionsarvode	10 000	10 000
Ekonomisk förvaltning	41 289	38 414
Bankkostnader	4 511	3 910
Medlems-/föreningsavgifter	5 320	5 320
Övriga poster	123	1 000
	146 790	140 828

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala avgifter	14 570	14 570
	74 570	74 570

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	355 638	355 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	355 638	355 638
Ingående avskrivningar	-265 469	-260 129
Årets avskrivningar	-5 340	-5 340
Utgående ackumulerade avskrivningar	-270 809	-265 469
Redovisat värde mark	359 546	359 546
Utgående redovisat värde mark	359 546	359 546
Utgående redovisat värde	444 375	449 715
Taxeringsvärden byggnader	21 060 000	21 060 000
Taxeringsvärden mark	50 180 000	50 180 000
	71 240 000	71 240 000

Not 8 Stamrenovering

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	3 288 376	3 288 376
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 288 376	3 288 376
Ingående avskrivningar	-2 384 088	-2 301 876
Årets avskrivningar	-82 212	-82 212
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 466 300	-2 384 088
Utgående redovisat värde	822 076	904 288

Not 9 Fasad och tak

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	2 176 663	2 176 663
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 176 663	2 176 663
Ingående avskrivningar	-404 235	-342 045
Årets avskrivningar	-62 190	-62 190
Utgående ackumulerade avskrivningar	-466 425	-404 235
Utgående redovisat värde	1 710 238	1 772 428

Not 10 Kungsterrass

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	1 578 271	1 578 271
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 578 271	1 578 271
Ingående avskrivningar	-97 702	-52 609
Årets avskrivningar	-45 093	-45 093
Utgående ackumulerade avskrivningar	-142 795	-97 702
Utgående redovisat värde	1 435 476	1 480 569

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald medlemsavgift i Bostadsrätterna	0	5 320
Förutbetalt serviceavtal hiss	1 846	1 820
Förutbetald försäkring	12 013	11 022
Förutbetald hemsida	0	3 357
Förutbetald ekonomisk förvaltning	10 484	0
	24 343	21 519

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	0,98	2025-03-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	3,82	2025-01-30	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	3,82	2025-01-30	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	3,82	2025-06-30	2 600 000	2 800 000
			6 600 000	6 800 000
Kortfristig del av långfristig skuld			6 600 000	4 800 000

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: 6 600 000 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	12 734	16 683
Fastighetsel	5 424	4 528
Fjärrvärme	50 722	58 809
Avfallskostnader	8 475	6 549
Städning	3 346	3 193
Vatten och avlopp	14 428	11 827
Förutbetalda avgifter och hyror	251 805	245 508
	346 934	347 097

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
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 2025.

Stockholm 2025-04-08



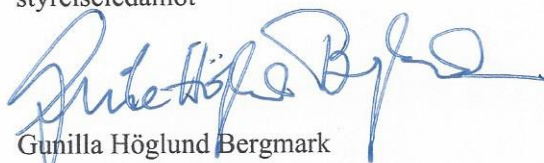
Ingrid Rosenius
ordförande



Boel Ehrenberg
styrelseledamot



Ulf Eriksson
styrelseledamot



Gunilla Höglund Bergmark
styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-27



Bo Ekman
Revisor



Lukas Bahrke
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE 2024
för
BOSTADSFÖRENINGEN ATLAS NR 2 UPA

Undertecknade, som utsetts att granska föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31, 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.

Föreningens ekonomi är god liksom fastighetens skötsel.

Årets överskott enligt balansräkningen är dock inte tillräckligt stort för att täcka avsättning enligt stadgarna till yttre reparationsfonden. I stället ökas det balanserade negativa resultatet. För att inte skjuta underhållskostnader på framtida medlemmar bör styrelsen därför överväga att höja årsavgifterna så att dessa på sikt täcker nödvändiga avsättningar till det långsiktiga underhållet av fastigheten.

Då anledning till anmärkning i övrigt saknas beträffande redovisning för året, bokföringen, inventering av föreningens tillgångar eller annars i fråga om föreningens förvaltning, föreslår vi föreningsstämman

att fastställa de i styrelsens årsredovisning intagna balans- och resultaträkningarna med omslutning av 5 602 478 kronor respektive ett resultat om 37 552 kronor

att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition

att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för år 2024

Stockholm 2025-04-27



Bo Ekman



Lukas Bahrke