



ÅRSREDOVISNING 2016

Bostadsrättsföreningen Västermalms Atrium

Org. Nr. 769625-6085

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret
2016-01-01 – 2016-12-31

Förvaltningsberättelse

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. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen registrerades 2012-12-06. Ekonomisk plan registrerades 2014-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2014-07-01 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten:

Välmågan 7 i Stockholms kommun
Warfvinges väg 15-23, Lustgårdsgatan 14-20,
112 51 Stockholm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 16 juni 2016

Ordinarie:

Jan-Erik Fransson Ordförande
Håkan Johansson Ledamot
Johan Alenius Ledamot

Suppleanter:

Claes Bång

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 16 juni 2016

Ordinarie:

Niklas Andersson Ordförande
Per Aspegren V ordf./kassör
Jacob Friberg sekreterare
Sibel Demiroglu Ledamot
Angelica Marklund Ledamot

Suppleanter:

Alexander Johansson
Ann-Britt Schwartz

Ann-Britt Schwartz avsåg sig uppdraget i juli 2016.

Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av 2 styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Jan-Ove Brandt, KPMG AB samt Effendy Yu som förtroendevald revisor.

Valberedning

Valberedning har utgjorts av Tina Borglund, sammankallande, Vicci Friberg och Martin Hagenström.

Styrelsen har avhållit 10 st protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:

Välmågan 7 i Stockholms kommun

Nybyggnadsår och värdeår 2014-2015

	Årets	Föregående år
Taxeringsvärde	250 800 000	250 800 000
Varav byggnader	110 000 000	110 000 000
Varav mark	140 800 000	140 800 000

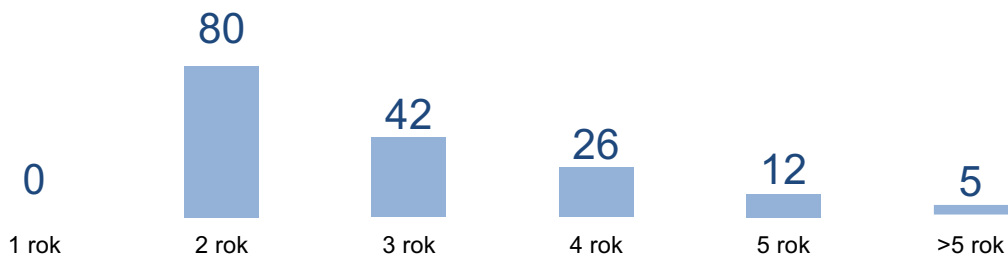
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa inkluderande bostadsrättstillägg, samt ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

Fastigheten består av två flerbostadshus med 14 våningsplan i hus 1 samt 15 våningsplan i hus 2, totalt 165 lägenheter jämte 3 lokaler för kommersiell uthyrning. Byggnadernas totalyta är 13 090 m², varav 12 228 m² utgör lägenhetsyta och 862 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

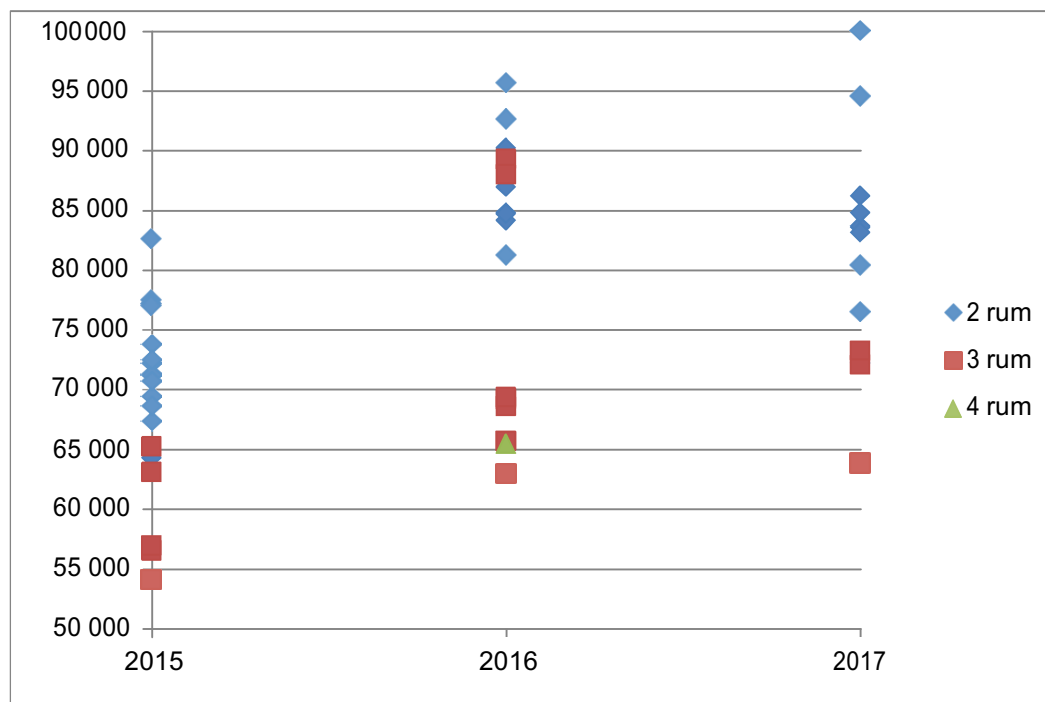
Föreningen upplåter 165 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Försäljningspriser 2015-april/maj 2017

Under 2015 såldes 14 st 2:or, 5 st 3:or, 2016 8 st 2:or, 9 st 3:or, 1 st 4:a, 2017 10 st 2:or, 3 st 3:or.



Ovan diagram visar pris per m².

Hyresgäster

Kemtvättsgruppen Stockholm AB	Momspliktig	Yta kvm
Pellegrini Stockholm AB	Ja	40
Pysslingen Förskolor och Skolor AB	Nej	751

Förvaltning och större leverantörsavtal

Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning
Teknisk förvaltning	Newsec Technical Services AB
Kabel-TV och bredband	Ownit
Värme	Fortum
EI	Fortum och Ellevio
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Stockholm Vatten, Suez Recycling AB
Försäkring	Trygg Hansa AB
Hissavtal	Schindler Hiss AB
Städning	XLNT Allservice AB
Bevakning	Bevakningsassistans AB

Ekonomisk/Finansiell långsiktsprogno

Styrelsens övergripande mål är att öka det relativa värdet på våra lägenheter genom att genomföra investeringar och underhåll som ökar attraktiviteten att bo här, och samtidigt hålla en relativt låg avgiftsnivå.

För att uppnå detta säger vi att föreningen skall ha en sund och hållbar ekonomi över tiden, och detta kräver en långsiktig planering av underhåll och finansiering där följande riktlinjer gäller:

1. Intäkterna skall alltid täcka löpande kostnader och därutöver ett långsiktigt underhålls- och reparationsbehov om 150 kr/kvm totalyta.
2. Ambitionen är att räntekostnaderna vid 5 % ränta skall täckas av intäkter från uthyrningsbara verksamheter och att amortering prioriteras fram till dess detta uppnås
3. Om räntekostnader är dyrare om lån tas av föreningen än av dess medlemmar, skall ingen nyupplåning ske i föreningen, och amorteringar skall minst motsvara det långsiktiga underhålls- och reparationsbehovet, innevarande års löpande underhålls- och reparationskostnader borträknat.

Aktuell plan bygger på följande antaganden och målsättning

1. Inflationsantagande om 2% per år
2. Låneräntor se nedan tabell
3. De lån (122,5 Mkr) som ej utgörs av avgift 2 amorteras på 30 år

Den ekonomiska prognosen revideras årligen, och större avvikelser rapporteras och analyseras.

Låneränta		1,38%	1,45%	1,55%	1,58%	3,11%	3,60%	3,90%	4,20%	4,50%	4,65%	4,80%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Snittavgift per m2		563	535	535	558	638	666	687	708	729	756	778	797	808	820	832	844
Höjning		0%	0%	0%	5%	5%	2%	2%	2%	2%	4%	3%	2%	2%	2%	2%	2%
Inflation	2,0%	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Årsavgifter		6 881	6 536	6 545	6 828	7 798	8 140	8 396	8 656	8 917	9 243	9 512	9 740	9 881	10 025	10 172	10 322
Hyror lokaler		2 586	2 712	2 753	2 808	2 864	2 921	2 979	3 039	3 100	3 162	3 225	3 290	3 355	3 422	3 491	3 561
Garage		1 336	1 361	1 512	1 577	1 577	1 608	1 641	1 673	1 707	1 741	1 776	1 811	1 847	1 884	1 922	1 961
Övrigt		92	45	46	46	47	48	48	49	50	51	51	52	53	54	55	55
Räntenetto		-2 395	-2 434	-2 542	-2 522	-4 814	-5 472	-5 850	-6 216	-6 570	-6 673	-6 768	-6 950	-6 850	-6 725	-6 600	-6 475
Sum nettointäkt		8 500	8 220	8 314	8 737	7 472	7 245	7 215	7 201	7 204	7 524	7 796	7 943	8 287	8 661	9 040	9 423
Taxebu. kostn		928	958	977	997	1 017	1 037	1 058	1 079	1 100	1 122	1 145	1 168	1 191	1 215	1 239	1 264
Värme		787	550	620	633	645	658	671	685	698	712	727	741	756	771	787	802
Övrig drift		2 526	2 761	2 555	2 606	3 000	3 060	3 122	3 184	3 248	3 313	3 379	3 446	3 515	3 586	3 657	3 731
Driftskostnader		4 241	4 269	4 153	4 236	4 662	4 755	4 851	4 948	5 046	5 147	5 250	5 355	5 462	5 572	5 683	5 797
Planerat underhåll		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	655	668	681	695	709	723
Driftsres inkl räntor		4 259	3 951	4 162	4 502	2 810	2 489	2 364	2 254	2 157	2 376	1 891	1 920	2 143	2 394	2 647	2 903
Avskrivningar		4 691	4 691	4 691	4 691	4 691	4 691	4 691	4 691	4 691	4 691	4 691	4 691	4 691	4 691	4 691	4 691
Resultat		-432	-740	-529	-189	-1 881	-2 202	-2 327	-2 437	-2 534	-2 315	-2 800	-2 771	-2 548	-2 297	-2 044	-1 788
Amort kortf. S		-490	3 966	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering		5 200	4 000	4 000	4 500	3 000	2 000	2 000	2 000	2 500	2 500	2 000	2 000	2 500	2 500	2 500	3 000
Kassaflöde		-451	-4 015	162	2	-190	489	364	254	-343	-124	-109	-80	-357	-106	147	-97
Ingående kassa		5 636	5 185	1 170	1 332	1 333	1 143	1 633	1 997	2 251	1 908	1 784	1 675	1 594	1 238	1 132	1 279
Uttestående lån		167 500	163 500	159 500	155 000	152 000	150 000	148 000	146 000	143 500	141 000	139 000	137 000	134 500	132 000	129 500	126 500

5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%		
857	869	882	896	909	923	923	923	923	923	923	923	923	923	923	923	923	923	Avgift/kvm
2%	2%	2%	2%	2%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0% Pris/kvm
2032	2033	2034	2035	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	Inflation	
10 474	10 630	10 789	10 951	11 116	11 285	11 285	11 285	11 285	11 285	11 285	11 285	11 285	11 285	11 285	11 285	11 285	11 285	Årsavgifter
3 632	3 705	3 779	3 854	3 931	4 010	4 090	4 172	4 255	4 340	4 427	4 516	4 606	4 698	4 792	4 888	4 986	4 986	Hyror lokaler
2 000	2 040	2 081	2 122	2 165	2 208	2 252	2 297	2 343	2 390	2 438	2 486	2 536	2 587	2 639	2 691	2 745	2 745	Garage
56	57	58	59	60	61	62	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	71	Övrigt
-6 325	-6 175	-6 000	-5 825	-5 625	-5 425	-5 200	-4 975	-4 750	-4 525	-4 275	-4 025	-3 750	-3 475	-3 175	-2 875	-2 550	-2 550	Räntenetto
9 837	10 257	10 706	11 161	11 647	12 138	12 489	12 841	13 197	13 555	13 940	14 329	14 745	15 163	15 610	16 060	16 537	16 537	Sum nettointäkt
1 289	1 315	1 341	1 368	1 396	1 424	1 452	1 481	1 511	1 541	1 572	1 603	1 635	1 668	1 701	1 735	1 770	1 770	Taxebu. kostn
818	835	851	868	886	903	922	940	959	978	997	1 017	1 038	1 059	1 080	1 101	1 123	1 123	Värme
3 805	3 881	3 959	4 038	4 119	4 201	4 285	4 371	4 458	4 548	4 638	4 731	4 826	4 922	5 021	5 121	5 224	5 224	Fastskatt
5 913	6 031	6 152	6 275	6 400	6 528	6 659	6 792	6 928	7 066	7 208	7 352	7 499	7 649	7 802	7 958	8 117	8 117	Driftkostnader
738	752	767	783	798	814	1 310	1 336	1 363	1 390	1 418	1 446	1 475	1 505	1 535	1 566	1 597	1 597	Planerat underhåll
3 187	3 473	3 787	4 104	4 448	4 796	4 520	4 713	4 906	5 098	5 315	5 530	5 770	6 010	6 274	6 536	6 824	6 824	Driftres ink ränta
4 691	4 691	4 691	4 691	4 691	4 691	4 691	4 691	4 691	4 691	4 691	4 691	4 691	4 691	4 691	4 691	4 691	4 691	Avskrivningar
-1 504	-1 218	-904	-587	-243	105	-171	22	215	407	624	839	1 079	1 319	1 583	1 845	2 133	2 133	Resultat
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Amort kortf. S
3 000	3 500	3 500	4 000	4 000	4 500	4 500	4 500	4 500	5 000	5 000	5 500	5 500	6 000	6 000	6 500	6 000	6 000	Amortering
187	-27	287	104	448	296	20	213	406	98	315	30	270	10	274	36	824	824	Kassaflöde
1 182	1 369	1 342	1 629	1 733	2 182	2 478	2 498	2 711	3 117	3 215	3 530	3 560	3 831	3 841	4 114	4 151	4 151	Ingående kassa
123 500	120 000	116 500	112 500	108 500	104 000	99 500	95 000	90 500	85 500	80 500	75 000	69 500	63 500	57 500	51 000	45 000	45 000	Utestående lån

Varför prioriterar vi amorteringar framför avgiftssänkningar?

Vår bedömning är att den långsiktigt genomsnittliga räntenivån förmodligen kommer ligga kring 4-5%, och för att inte tvingas till kraftiga avgiftshöjningar i framtiden behöver storleken på lånen komma ner till en nivå där räntekostnaderna motsvaras av intäkter från lokal- och garagehyror. I ovan lagda prognos når vi detta om drygt 15 år.

Underhållsplan samt storlek på avskrivningar

Styrelsen håller på att ta fram en underhållsplan som sträcker sig minst 30 år framåt i syfte att erhålla en lång framförhållning för nödvändigt och önskvärt underhåll. I skrivande stund är inte planen färdig, men statistik från Statistiska Centralbyrån indikerar en nivå kring 100 kr/kvm och år, varför vi tror oss hamna i ett intervall om 100-150 kr/kvm i snitt de kommande 30 åren.

Tanken med avskrivningar samt avsättning till yttre underhåll är att dessa kostnadsposter skall motsvara det långsiktiga underhålls- och reparationsbehovet. Tyvärr är nuvarande avskrivningsregler alldeles för trubbiga varför nyproduktion som med vår egen oftast erhåller av byggaren avskrivningsbelopp som vida överstiger historiska nivåer eller vad byggaren själv tror. Styrelsens avsikt är att försöka få avskrivningarna att motsvara underhållsplanens kostnadsestimat i framtiden för att det bokföringsmässiga resultatet skall spegla verkligheten så bra som möjligt.

Föreningens ekonomi

Vår förenings ekonomi vilar på stabil grund baserad på det faktum att intäkterna från uthyrningsbara verksamheter motsvarar föreningens räntekostnader upp till en räntenivå om 2,4 % med nuvarande storlek på lånen. Utöver detta är fastigheten mycket värmeeffektiv, och större underhåll torde inte behövas de närmaste 10-20 åren varför föreningen har möjlighet att amortera på lånen utöver vad som behövs för förväntat underhåll.

Andelstal 2/Avgift 2

Vid försäljningsstarten 2013 erbjöd Skanska AB lägenhetsköparna 3 alternativ avseende insats ("låg, mellan och hög"), för att låta de framtida boende till viss del kunna styra hur stor andel av lån som skulle finnas i föreningen. För de lägenheter som inte tecknades tidigt fastställdes Skanska AB alternativ "mellan". Regleringen sker genom att för de lägenheter som inte tecknade sig för "hög" erhölet ett andelstal 2 som utgör skillnaden mellan den individuella lägenhetens insats och priset om lägenheten skulle sålts med andel "hög". Av föreningens 165 lägenheter är det 12 st som ursprungligen såldes med insats "hög", och resterande med antingen "medel" eller "låg".

Avgiftsberäkningen för andelstal 2 är den genomsnittliga räntekostnaden som föreningen har för sina lån.

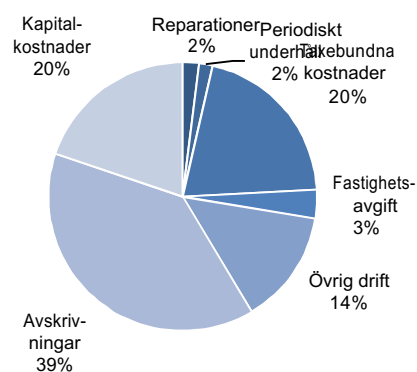
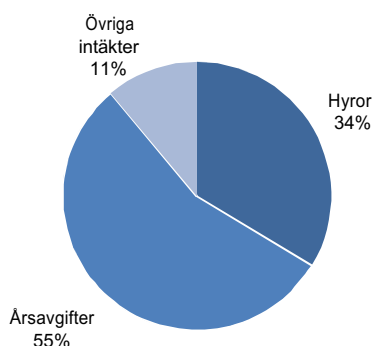
Kapitalunderlaget för andelstal 2 är 45 miljoner kronor, och som kan sägas vara ett lån som föreningen gett till de ursprungliga köparna för att de valt att betala ett lägre belopp i köpeskilling.

Styrelsen avser att återkomma till stämman med förslag om att de medlemmar som har andelstal 2, skall kunna betala in hela eller delar av underlaget, så kallad frivillig kapitalinsats, för att därigenom erhålla en lägre månadsavgift och samtidigt minska föreningens totala låneskuld.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 636 935	50 197
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	11 663 653	3 271 315
Finansiella intäkter	189	192
Minskning kortfristiga fordringar	177 226	83 071 151
Medlemsinsatser	0	632 152 579
Ökning av kortfristiga skulder	312 510	0
	12 153 577	718 495 238
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 009 877	659 908
Finansiella kostnader	2 395 744	281 048
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	85 052 774
Minskning av långfristiga skulder	5 200 000	535 822 397
Minskning av kortfristiga skulder	0	91 092 372
	12 605 621	712 908 499
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 184 892	5 636 935
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-452 044	5 586 738

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är skattebefriad från fastighetsavgift under 15 år efter värdeåret.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Den 16 juni överlämnade den byggande styrelsen till en ny styrelse i sin helhet bestående av medlemmar i föreningen. Trots att fastigheten var nybyggd och alla besiktningar godkända så fick styrelsen omedelbart ett antal frågor och åtgärder att hantera, där de viktigaste utgörs av följande:

- Förstärkning av skalskydd mot bakgrund av inbrott i garage och källarutrymmen, såsom kameraövervakning, byte av bevakningsleverantör, beställning av låsbar grind till innergård, brytskydd, genomgång av säkerhetskonsult.
- Kapacitetsökning av sophantering, införande av möjlighet att slänga grov- och el-sopor.
- Sänkt avgift 2 med ca 33% för år 2017 p g a lägre räntekostnader.
- Skapande av hemsida och facebook-grupp.
- Ta fram ekonomisk långsiktsprognos.
- Skyddsåtgärder för nedfallande föremål från balkonger till förskolan.
- Byte av städfirma har gjorts vid 2 tillfällen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 165 st

Överlåtelse under året: 13 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 260 st

Tillkommande medlemmar: 23 st

Avgående medlemmar: 25 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 258 st

Samtliga nya medlemmar hälsas välkomna i föreningen.

Vi föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	563	648
Lån/m ² totalyta	12 796	13 193
Elkostnad/m ² totalyta	105	
Värmekostnad/m ² totalyta	60	
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	
Kapitalkostnader/m ² totalyta	183	
Soliditet (%)	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-434	1 652
Nettoomsättning (tkr)	11 619	1 230

Ytuppgifter 12 228 m² bostäder och 862 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	660 885 000	0	0	660 885 000
Upplåtelseavgifter	47 598 725	0	0	47 598 725
Fond för yttre underhåll	366 855	0	366 855	0
S:a bundet eget kapital	708 850 580	0	366 855	708 483 725
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 284 759	0	1 284 759	0
Årets resultat	-433 710	-433 710	-1 651 614	1 651 614
S:a fritt eget kapital	851 049	-433 710	-366 855	1 651 614
S:a eget kapital	709 701 629	-433 710	0	710 135 339

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-433 710
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 284 759
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-366 855
summa balanserat resultat	<u>484 194</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

<u>198 393</u>
<u>682 587</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	11 618 865	1 230 182
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 788	2 041 134
Summa rörelseintäkter		11 663 653	3 271 315
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 624 329	-437 040
Övriga externa kostnader	Not 5	-305 547	-222 868
Personalkostnader	Not 6	-80 000	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 691 931	-678 937
Summa rörelsekostnader		-9 701 808	-1 338 845
RÖRELSERESULTAT		1 961 845	1 932 470
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		189	192
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 395 744	-281 048
Summa finansiella poster		-2 395 555	-280 856
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-433 710	1 651 614
ÅRETS RESULTAT		-433 710	1 651 614

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	877 812 857	882 504 788
Summa materiella anläggningstillgångar	877 812 857	882 504 788
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	877 812 857	882 504 788
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	27 970	9 942
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	9 562 463	9 562 309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	327 205	522 613
Summa kortfristiga fordringar	9 917 638	10 094 864
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	5 184 892	0
SBC klientmedel i SHB	0	5 636 935
Summa kassa och bank	5 184 892	5 636 935
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	15 102 529	15 731 799
SUMMA TILLGÅNGAR	892 915 386	898 236 587

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		708 483 725	708 483 725
Fond för yttre underhåll	Not 11	366 855	0
Summa bundet eget kapital		708 850 580	708 483 725
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 284 759	0
Årets resultat		-433 710	1 651 614
Summa fritt eget kapital		851 049	1 651 614
SUMMA EGET KAPITAL		709 701 629	710 135 339
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	167 300 000	172 400 000
Summa långfristiga skulder		167 300 000	172 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del avskulder till kreditinstitut	Not 12	200 000	300 000
Leverantörsskulder		540 322	197 506
Skatteskulder		1 311 839	1 621 808
Övriga skulder		12 574 937	12 634 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 286 660	947 814
Summa kortfristiga skulder		15 913 758	15 701 248
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		892 915 386	898 236 587

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	120	100

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	5 401 030	646 432
Årsavgifter - Kapital	1 044 667	125 088
Hysesbortfall	-87 133	-18 156
Hyror lokaler momspliktiga	261 962	28 422
Hyror lokaler	2 411 412	278 067
Hyror garage	1 335 739	170 328
Kabel-TV intäkter	434 720	0
Elintäkter	769 206	0
Överlåtelse/pantsättning	43 993	0
Avgift andrahandsuthyrning	3 322	0
Öresutjämning	-53	0
	11 618 865	1 230 182

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Kabel-TV intäkter	0	52 030
Elintäkter	0	85 344
Fastighetsskatt	0	9 484
Kompensation för senarelagd avräkningsdag	0	1 652 000
Övriga intäkter	44 788	242 277
	44 788	2 041 134

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	286 087	44 141
	Fastighetsskötsel beställning	17 964	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	48 500	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 683	0
	Snöröjning/sandning	26 003	5 063
	Städning entreprenad	129 722	14 925
	Städning enligt beställning	10 000	0
	Bevakning	140 164	0
	Sophantering	5 410	0
	Serviceavtal	16 203	4 455
	Förbrukningsmateriel	145 964	0
		834 700	68 584
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	56 508	7 928
	Förskola	2 200	0
	Gemensamma utrymmen	2 206	0
	Entré/trapphus	20 407	0
	Lås	2 294	0
	Installationer	45 826	0
	VVS	13 115	0
	Värmeanläggning/undercentral	2 365	0
	Elinstallationer	3 348	0
	Hiss	65 470	0
	Tak	305	0
	Skador/klotter/skadegörelse	988	0
	Vattenskada	28 642	0
		243 674	7 928
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	137 824	
	Entré/trapphus	60 569	0
		198 393	0
	Taxebundna kostnader		
	El	1 374 904	149 856
	Värme	786 524	91 693
	Vatten	155 174	20 238
	Sophämtning/renhållning	167 058	12 124
		2 483 660	273 911
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	105 204	12 141
	Kabel-TV	336 699	52 054
		441 903	64 195
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	422 000	22 422
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 624 329	437 040

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Medlemsinformation	2 692	0
	Tele- och datakommunikation	1 368	0
	Inkassering avgift/hyra	1 201	344
	Revisionsarvode extern revisor	50 750	1 507
	Förvaltningsarvode	155 287	17 634
	Administration	19 998	0
	Korttidsinventarier	5 894	0
	Konsultarvode	15 494	0
	Övriga driftskostnader	52 863	203 383
		305 547	222 868
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 500	0
	Sociala kostnader	19 500	0
		80 000	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	4 691 931	678 937
		4 691 931	678 937
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	883 183 725	320 152 013
	Nyanskaffningar	0	563 031 712
	Utgående anskaffningsvärde	883 183 725	883 183 725
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-678 937	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 691 931	-678 937
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 370 868	-678 937
	Planenligt restvärde vid årets slut	877 812 857	882 504 788
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	320 152 013	320 152 013
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	310 000 000	110 000 000
	Taxeringsvärde mark	205 200 000	140 800 000
		515 200 000	250 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	473 000 000	232 200 000
	Lokaler	42 200 000	18 600 000
		515 200 000	250 800 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR		2016-12-31	2015-12-31	
	Skattekonto		214	0	
	Avräkning övrigt		9 562 249	9 562 309	
			9 562 463	9 562 309	
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2016-12-31	2015-12-31	
	Försäkring		108 642	95 328	
	Förvaltningsarvode		155 753	37 842	
	Fastighetsskötsel		6 875	92 691	
	Sophämtning		0	13 092	
	Reparationer		0	55 669	
	Snöröjning		0	13 728	
	Övriga kostnader		0	1 184	
	Bredband		0	99 000	
	Kabeltv		55 935	99 099	
	Upplupen intäkt överlåtelse		0	14 980	
			327 205	522 613	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2016-12-31	2015-12-31	
	Vid årets början		0	0	
	Reservering enligt stadgar		366 855	0	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0	
	Vid årets slut		366 855	0	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	SEB	1,590 %	80 000 000	80 000 000	2019-11-28
	SEB	1,590 %	40 000 000	40 000 000	2019-11-28
	SEB	1,060 %	20 000 000	20 000 000	2017-11-28
	SEB	1,140 %	27 500 000	27 700 000	2016-11-28
	SEB	0,000 %	0	5 000 000	2016-11-28
	Summa skulder till kreditinstitut		167 500 000	172 700 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	-300 000	
			167 300 000	172 400 000	

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	174 700 000	174 700 000


Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	60 500	0
	Sociala avgifter	19 500	0
	Ränta	27 123	45 342
	Revisionsarvode	32 000	12 500
	Värme	66 335	65 754
	El	155 622	102 879
	Förutbetalda avgifter och hyror	787 756	471 699
	Underhåll utfört 2016	137 824	0
	Vatten	0	67 127
	Städning	0	10 413
	Elavläsning	0	133 725
	Övrigt	0	38 375
		1 286 660	947 814

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 11 / 5 2017



Niklas Andersson
Ordförande



Per Aspegren
Vice ordförande



Jacob Friberg
Sekreterare



Sibel Demiroglu
Ledamot



Angelica Marslund
Ledamot

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Västermalms Atrium, org. nr 769625-6085

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västermalms Atrium för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Västermalms Atrium för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 12 maj 2017



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Effendy Yu
Förtroendevald revisor

