

Bostadsrättsföreningen Västermalms Atrium  
769625-6085



# ÅRSREDOVISNING 2017

**Bostadsrättsföreningen Västermalms Atrium**

Org. Nr. 769625-6085

**Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för  
räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31**



## 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 2017-10-09 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Välmågan 7 i Stockholms kommun  
Warfvings väg 15-23, Lustgårdsgatan  
14-20, 112 51 Stockholm

#### Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 12 juni 2016

##### **Ordinarie:**

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

##### **Suppleanter:**

Alexander Johansson

#### Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 12 juni 2016

##### **Ordinarie:**

Angelica Marklund	Ordförande
Per Aspegren	V ordf./kassör
Oscar Nordbrandt	Ledamot
Jerker Forsell	Ledamot/sekreterare
Rosita Mahzouni	Ledamot

##### **Suppleanter:**

Alexander Johansson  
Hanna Fellman  
Niklas Andersson

Jerker Forsell avsade sig uppdraget i december 2017, och Hanna Fellman inträdde som sekreterare och ordinarie ledamot.

Styrelsen har avhållit 11 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

##### **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 Sibel Demirool.

## Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Vålmågan 7 i Stockholms kommun

Nybyggnadsår och värdeår 2014-2015

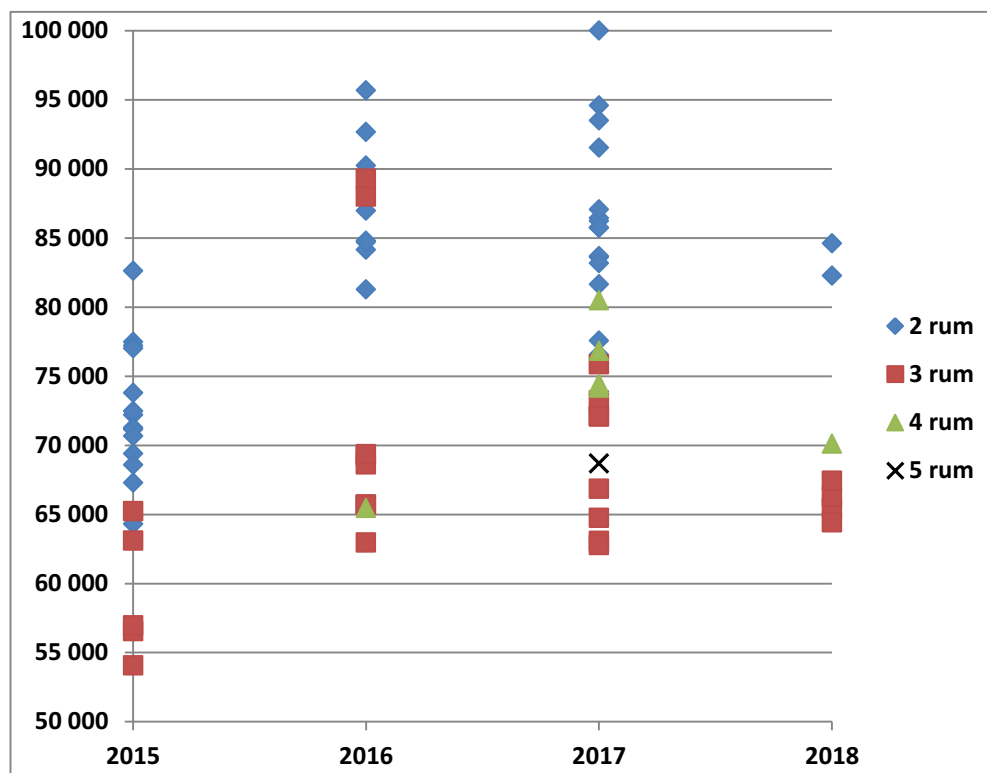
	Årets	Föregående år
Taxeringsvärde	250 800 000	250 800 000
Varav byggnader	110 000 000	110 000 000
Varav mark	140 800 000	140 800 000

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. Den totala boytan uppgår till 12 228,5 kvm och lokalarean till 861,5 kvm.

Lägenhetsfördelning är 80 st 2 rok, 42 st 3 rok, 26 st 4 rok, 12 st 5 rok, 3 st 6 rok, 2 st 7 rok.

## Försäljningspriser 2015 - april 2018 per kvadratmeter



## Hyresgäster

	Momspliktig	Yta kvm
Kemtvättsgruppen Stockholm AB	Ja	40
Pellegrini Stockholm AB	Ja	70
Pysslingen Förskolor och Skolor AB	Nej	751

## Förvaltning och större leverantörsavtal

Ekonomisk förvaltning	Adex/Fastum
Teknisk förvaltning	Adex Fastighetsutveckling AB
Kabel-TV och bredband	Ownit
Värme	Fortum
El	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

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar per 2017-21-31 uppgick till 260 (f.å. 258). Antal överlåtelser som skett under året är 30 st. Samtliga nya medlemmar hälsas välkomna i föreningen.

Vid 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)

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Följande större aktiviteter påbörjades och/eller fullföljdes:

- Leverans av låsta grindar till innegården.
- Installation av fjärrstyrning portlås där medlem kan öppna port momentant eller under begränsad tid för besökande
- Bytt teknisk respektive ekonomisk förvaltare.
- Installerat 20 st el-laddplatser i garaget med bidrag från Naturvårdsverket.
- Gjort en 50-årig underhållsplan.
- Genomfört 2-årsbesiktning av allmänna utrymmen och medlemslägenheter.
- Installerat automatiska dörröppnare i samtliga portentréer.
- Gjort stadgeändring som möjliggör för medlemmar att göra frivilliga kapitalinsatser syftandes till att ej behöva betala "avgift 2 – Kapitalavgift".
- Installerat samkoppling av den elektriska tillsatsvärmerna i lägenheterna med övrig hushållsel, då användningen av eltillsatsvärmerna varierar stort mellan enskilda lägenheter.
- I samband med ovan punkt reducerat månadsavgift 1 med 4,6 % fr o m 1 april 2018.

## 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 (118,5 Mkr) som ej utgörs av avgift 2 amorteras på 29 år
4. Årsavgift 1 höjs endast för att kompensera för inflation givet att räntekostnaderna ej ökar mer än i nedan tabell (årsavgift 2 följer räntekostnaden för respektive lägenhets inestående upplåtelseavgift).

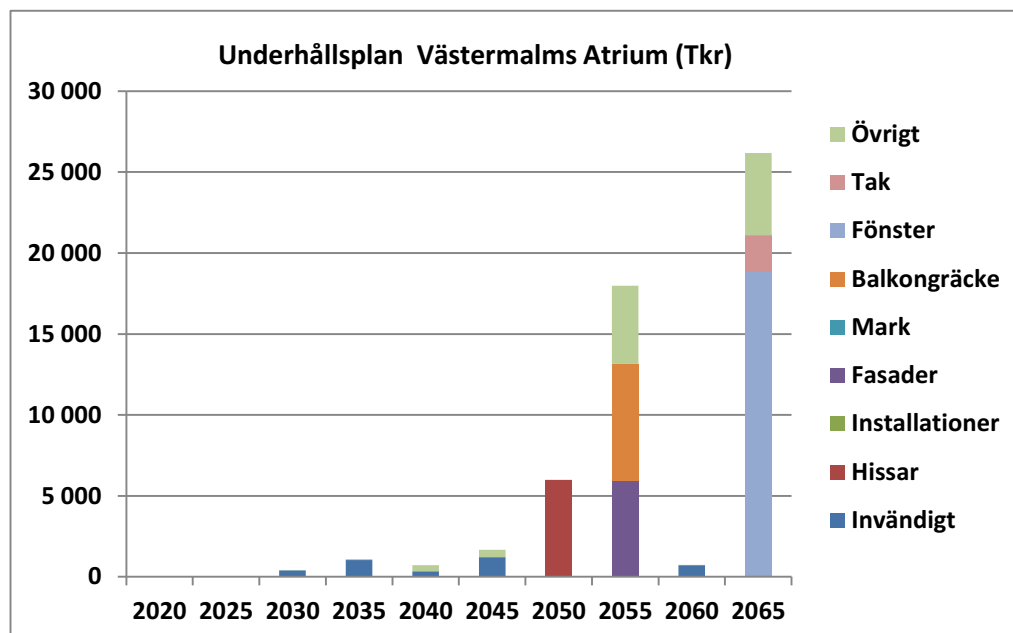
Den ekonomiska prognosen revideras årligen, och större avvikelser rapporteras och analyseras.

	Ek.plan													
Låneränta	4,40%		1,38%	1,45%	1,45%	1,51%	2,61%	3,10%	3,21%	3,75%	4,00%	4,25%	4,50%	4,50%
Snittavgift per m2	648	647	563	534	520	522	572	599	612	642	661	680	699	710
Avgiftsändring	0%	-13,9%	-5,3%	0,0%	-4,1%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Inflation	2,0%	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
Årsavgifter	7 926	772	6 881	6 068	6 359	6 382	6 990	7 320	7 487	7 847	8 079	8 313	8 550	8 676
Hyror lokaler	2 685	306	2 586	2 703	2 890	2 948	3 007	3 067	3 128	3 191	3 255	3 320	3 386	3 454
Garage	1 848	2 193	1 336	1 336	1 444	1 469	1 577	1 608	1 641	1 673	1 707	1 741	1 776	1 811
Övrigt	0	0	92	241	330	145	147	149	152	154	156	159	161	163
Räntenetto	-7 700	-281	-2 395	-2 429	-2 366	-2 402	-4 064	-4 720	-4 800	-5 494	-5 760	-6 035	-6 278	-6 165
<b>Sum nettointäkt</b>	<b>4 759</b>	<b>2 990</b>	<b>8 500</b>	<b>7 919</b>	<b>8 657</b>	<b>8 542</b>	<b>7 658</b>	<b>7 425</b>	<b>7 607</b>	<b>7 371</b>	<b>7 436</b>	<b>7 497</b>	<b>7 595</b>	<b>7 940</b>
Taxebu. kostn	700	182	928	1 031	1 093	902	920	938	957	976	996	1 016	1 036	1 057
Värme	848	92	787	524	510	520	531	541	552	563	574	586	598	609
Övrig drift	2 547	386	2 328	3 042	2 672	2 725	2 920	3 070	3 132	3 194	3 258	3 323	3 390	3 457
<b>Driftskostnader</b>	<b>4 095</b>	<b>660</b>	<b>4 043</b>	<b>4 597</b>	<b>4 275</b>	<b>4 148</b>	<b>4 370</b>	<b>4 550</b>	<b>4 641</b>	<b>4 734</b>	<b>4 828</b>	<b>4 925</b>	<b>5 023</b>	<b>5 124</b>
Planerat underhåll	0	0	198	471	495	0	7	0	0	0	0	74	0	0
<b>Driftsres ink räntor</b>	<b>664</b>	<b>2 330</b>	<b>4 259</b>	<b>2 851</b>	<b>3 887</b>	<b>4 394</b>	<b>3 280</b>	<b>2 875</b>	<b>2 966</b>	<b>2 637</b>	<b>2 608</b>	<b>2 498</b>	<b>2 572</b>	<b>2 816</b>
Avskrivningar	5 686	679	4 692	4 692	4 692	4 692	4 692	4 692	4 692	4 692	4 692	4 692	4 692	4 692
<b>Resultat</b>	<b>-5 022</b>	<b>1 651</b>	<b>-433</b>	<b>-1 842</b>	<b>-805</b>	<b>-298</b>	<b>-1 412</b>	<b>-1 817</b>	<b>-1 726</b>	<b>-2 055</b>	<b>-2 084</b>	<b>-2 194</b>	<b>-2 120</b>	<b>-1 876</b>
Amort kortf. S	0	-3 256	-490	3 894	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering	300	0	5 200	4 000	4 000	4 000	3 000	3 000	3 000	2 500	2 000	2 500	2 500	3 000
<b>Kassaflöde</b>	<b>364</b>	<b>5 586</b>	<b>-451</b>	<b>-5 043</b>	<b>-113</b>	<b>394</b>	<b>280</b>	<b>-125</b>	<b>-34</b>	<b>137</b>	<b>608</b>	<b>-2</b>	<b>72</b>	<b>-184</b>
Ingående kassa	664	50	5 636	5 185	141	28	422	703	578	544	681	1 289	1 287	1 359
<b>Utestående lån</b>	<b>172 700</b>	<b>172 700</b>	<b>167 500</b>	<b>163 500</b>	<b>159 500</b>	<b>155 500</b>	<b>152 500</b>	<b>149 500</b>	<b>146 500</b>	<b>144 000</b>	<b>142 000</b>	<b>139 500</b>	<b>137 000</b>	<b>134 000</b>

## Underhållsplan samt storlek på avskrivningar

Styrelsen har tagit fram en underhållsplan 50 år framåt i syfte att erhålla en lång framförhållning för nödvändigt och önskvärt underhåll. Statistik från Statistiska Centralbyrån indikerar en nivå kring 140kr/kvm och år, inkluderande reparationer, varför vi tror oss hamna i ett intervall om 100-150 kr/kvm i snitt de kommande 50 åren.

Jämför man underhållsplanen (ca 90kr/kvm/år) jämte prognosticerade årliga reparationer och akuta underhåll i intervallet 15-65kr/kvm/år med storleken på avskrivningarna (358 kr/kvm) ser man en mycket stor diskrepans. Detta kommer av att avskrivningar baseras på bokföringsmässigt totalt anskaffningsbelopp, och inte tar hänsyn till att inre underhåll hanteras av medlemmar, att byggarens vinst ingår i anskaffningskostnaden, och att över tiden så kostnadsförs en stor del av underhållet/reparationerna årligen och därmed bärs av den ordinarie avgiften.



## Föreningens ekonomi

Vår förenings ekonomi vilar på stabil grund baserad på det faktum att intäkterna från uthyrningsbara ytor och lokaler motsvarar föreningens räntekostnader upp till en räntenivå om ca 2,5 % med nuvarande storlek på lånen. Utöver detta är fastigheten mycket värme-effektiv, och större underhåll torde inte behövas de närmaste 20-30 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 köpeskillning ("låg, mellan och hög"), för att låta köparna till viss del kunna styra hur stor andel av lån som skulle finnas i föreningen. För de lägenheter som inte tecknades tidigt fastställde 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 upplåtelseavgift och priset om lägenheten skulle sålts med andel "hög". Av föreningens 165 lägenheter är det 12 st som ursprungligen såldes med upplåtelseavgift "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 köpeskillning.

Vi har nu ändrat i stadgarna så att styrelsen årligen kan erbjuda medlemmar att betala in sin andel av kapitalunderlaget genom frivillig kapitalinsats, för att därigenom erhålla en lägre månadsavgift och samtidigt minska föreningens totala låneskuld. Uppgift om varje lägenhets andelstal 2 är i den ekonomiska planen som kan laddas ner från föreningens hemsida.

### Väsentliga nyckeltal

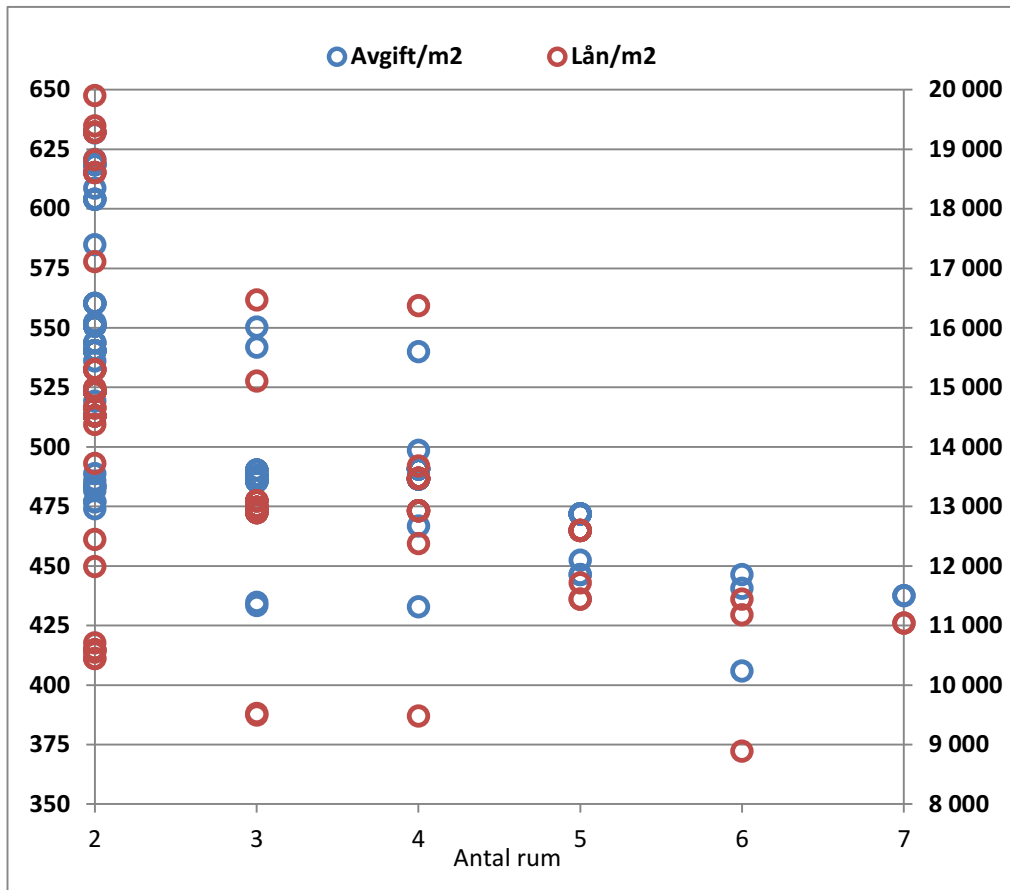
I anslutning till årsredovisningen brukar det ofta anges diverse nyckeltal såsom avgift och låneskuld beräknat per kvm boyta. I regel är varje lägenhets nyckeltal mycket likt det snitt som räknas fram, men då brf Västermalms Atrium har ett extra andelstal (se stycket ovan), så kan lägenheternas individuella nyckeltal skilja sig åt rejält, och vi rekommenderar medlemmar och lägenhetsmäklare att även ha koll på enskild lägenhets nyckeltal.

Nedan tabell visar värdena på den lägenhet som har lägst respektive högst belopp per kvm samt genomsnittliga värden.

per kvm	Snitt	Max	Min	
Avgift 1	422	466	385	Varierar beroende på andelstal 1
Avgift 2	57	143	0	Varierar beroende på andelstal 2
<b>Sum avgift</b>	<b>479</b>	<b>609</b>	<b>387</b>	<b>Enskild lägenhet max/min</b>
Lån avgift 1	9 690	10 706	8 832	Varierar beroende på andelstal 1
Lån avgift 2	3 680	9 197	0	Varierar beroende på andelstal 2
<b>Sum lån</b>	<b>13 371</b>	<b>19 902</b>	<b>8 891</b>	<b>Enskild lägenhet max/min</b>
TV/Bband	2 640	2 640	2 640	Fast avgift per lägenhet/år

Nedan diagram visar lägenheternas enskilda avgift och del i föreningens lån, mätt som kr/kvm, sorterat efter antal rum. De lägenheter som ligger under 11 000 kr/kvm i lån är de vilka ej har något andelstal 2.





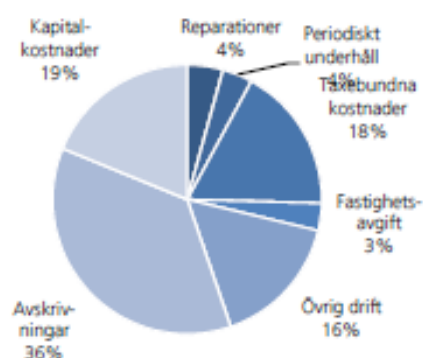
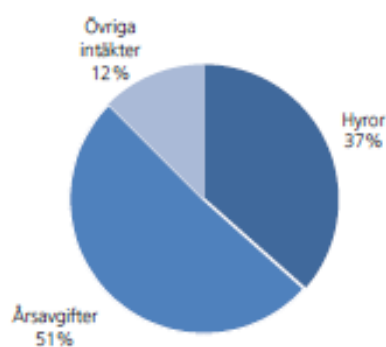
### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta	534	563	647
LokalHyror/m2 totalyta	207	198	194
Garage/förrådhyror/m2 totalyta	102	102	96
Elkostnad/m2 totalyta	49	46	
Värmekostnad/m2 totalyta	40	60	58
Räntekostnad/m2 totalyta	186	178	178
Lån/m2 bostadsrättsyta	13 371	13 698	14 123
Kassaflöde/m2 totalyta före ändring fordringar/skulder	218	325	178

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 184 892</b>	<b>5 636 935</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	11 053 752	11 663 653
Finansiella intäkter	2 434	189
Minskning kortfristiga fordringar	9 264 581	177 226
Ökning av kortfristiga skulder	0	312 510
	<b>20 320 767</b>	<b>12 153 577</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 774 616	5 009 877
Finansiella kostnader	2 431 502	2 395 744
Minskning av långfristiga skulder	4 000 000	5 200 000
Minskning av kortfristiga skulder	13 158 413	0
	<b>25 364 530</b>	<b>12 605 621</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>141 128</b>	<b>5 184 892</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-5 043 763</b>	<b>-452 044</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna  
Kassa och Bank

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	660 885 000	0	0	660 885 000
Upplåtelseavgifter	47 598 725	0	0	47 598 725
Fond för yttre underhåll	535 317	0	168 462	366 855
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>709 019 042</b>	<b>0</b>	<b>168 462</b>	<b>708 850 580</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	682 587	0	-602 172	1 284 759
Årets resultat	-1 841 863	-1 841 863	433 710	-433 710
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 159 276</b>	<b>-1 841 863</b>	<b>-168 462</b>	<b>851 049</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>707 859 766</b>	<b>-1 841 863</b>	<b>0</b>	<b>709 701 629</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 841 863
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	682 587
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 159 276</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-366 855
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	470 557
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 055 574</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	10 870 023	11 618 865
Övriga rörelseintäkter	Not 3	183 729	44 788
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 053 752</b>	<b>11 663 653</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-5 165 592	-4 624 329
Övriga externa kostnader	Not 5	-474 025	-305 547
Personalkostnader	Not 6	-134 999	-80 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 691 931	-4 691 931
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 466 547</b>	<b>-9 701 808</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>587 205</b>	<b>1 961 845</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 434	189
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 431 502	-2 395 744
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 429 068</b>	<b>-2 395 555</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 841 863</b>	<b>-433 710</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 841 863</b>	<b>-433 710</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	873 120 926	877 812 857
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>873 120 926</b>	<b>877 812 857</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>873 120 926</b>	<b>877 812 857</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	51 635	27 970
Övriga fordringar Not 9	422 176	9 562 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	179 246	327 205
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>653 057</b>	<b>9 917 638</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	141 128	5 184 892
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>141 128</b>	<b>5 184 892</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>794 185</b>	<b>15 102 529</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>873 915 111</b>	<b>892 915 386</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		708 483 725	708 483 725
Fond för yttre underhåll	Not 11	535 317	366 855
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>709 019 042</b>	<b>708 850 580</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		682 587	1 284 759
Årets resultat		-1 841 863	-433 710
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 159 276</b>	<b>851 049</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>707 859 766</b>	<b>709 701 629</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	163 300 000	167 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>163 300 000</b>	<b>167 300 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	200 000	200 000
Leverantörsskulder		535 887	540 322
Skatteskulder		844 000	1 311 839
Övriga skulder		109 067	12 574 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 066 391	1 286 660
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 755 345</b>	<b>15 913 758</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>873 915 111</b>	<b>892 915 386</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2017	2016
Byggnader	120	120

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	5 399 352	5 401 030
Årsavgifter - Kapital	233 817	1 044 667
Hysesbortfall	0	-87 133
Hyor lokaler momspliktiga	264 771	261 962
Hyor lokaler	2 438 416	2 411 412
Hyor parkering	6 150	0
Hyor garage	1 329 937	1 335 739
Kabel-TV intäkter	434 500	434 720
Elintäkter	705 799	769 206
Överlåtelse/pantsättning	55 077	43 993
Avgift andrahandsuthyrning	2 240	3 322
Öresutjämning	-35	-53
	<b>10 870 023</b>	<b>11 618 865</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	647	0
GA1 Lustgården	111 815	0
Övriga intäkter	71 267	44 788
	<b>183 729</b>	<b>44 788</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	255 192	286 087
	Fastighetskötsel beställning	29 430	17 964
	Fastighetskötsel gård entreprenad	0	48 500
	Fastighetskötsel gård beställning	0	8 683
	Snöröjning/sandning	12 499	26 003
	Städning entreprenad	231 665	129 722
	Städning enligt beställning	9 094	10 000
	Mattvätt/Hyrmattor	51 174	0
	Bevakning	218 112	140 164
	Soppantering	2 108	5 410
	Serviceavtal	61 269	16 203
	Förbrukningsmateriel	11 995	145 964
		<b>882 538</b>	<b>834 700</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	96 852	56 508
	Förskola	0	2 200
	Gemensamma utrymmen	7 708	2 206
	Tvättstuga	1 663	0
	Soppantering/återvinning	21 892	0
	Källare	2 966	0
	Entré/trapphus	93 516	20 407
	Lås	53 682	2 294
	Installationer	0	45 826
	VVS	11 317	13 115
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 365
	Ventilation	10 309	0
	Elinstallationer	112 113	3 348
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 433	0
	Hiss	53 016	65 470
	Tak	0	305
	Fasad	29 975	0
	Balkonger/altaner	6 490	0
	Garage/parkering	7 593	0
	Skador/klotter/skadegörelse	30 823	988
	Vattenskada	0	28 642
		<b>552 348</b>	<b>243 674</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	137 824
	Entré/trapphus	0	60 569
	Ventilation	101 918	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	41 710	0
	Mark/gård/utemiljö	326 929	0
		<b>470 557</b>	<b>198 393</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	1 342 253	1 374 904
	Värme	524 211	786 524
	Vatten	162 915	155 174
	Sophämtning/renhållning	228 005	167 058
	Grovsopor	4 134	0
		<b>2 261 518</b>	<b>2 483 660</b>



	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	119 210	105 204
	Självrisk	22 100	0
	Kabel-TV	435 321	336 699
		<b>576 631</b>	<b>441 903</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>422 000</b>	<b>422 000</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>5 165 592</b>	<b>4 624 329</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	750	0
	Medlemsinformation	14 448	2 692
	Tele- och datakommunikation	1 068	1 368
	Inkassering avgift/hyra	5 375	1 201
	Hysesförluster	1 801	0
	Revisionsarvode extern revisor	11 875	50 750
	Föreningskostnader	3 337	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 555	0
	Förvaltningsarvode	295 185	155 287
	Administration	124 071	19 998
	Korttidsinventarier	4 372	5 894
	Konsultarvode	8 188	15 494
	Övriga driftskostnader	0	52 863
		<b>474 025</b>	<b>305 547</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	102 873	60 500
	Sociala kostnader	32 126	19 500
		<b>134 999</b>	<b>80 000</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	4 691 931	4 691 931
		<b>4 691 931</b>	<b>4 691 931</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	883 183 725	883 183 725
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>883 183 725</b>	<b>883 183 725</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 370 868	-678 937
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 691 931	-4 691 931
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 062 799</b>	<b>-5 370 868</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>873 120 926</b>	<b>877 812 857</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	320 152 013	320 152 013
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	310 000 000	310 000 000
	Taxeringsvärde mark	205 200 000	205 200 000
		<b>515 200 000</b>	<b>515 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	473 000 000	473 000 000
	Lokaler	42 200 000	42 200 000
		<b>515 200 000</b>	<b>515 200 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	422 176	214
	Avräkning övrigt	0	9 562 249
		<b>422 176</b>	<b>9 562 463</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Försäkring	116 247	108 642
	Kabel-TV	56 124	55 935
	Förvaltningsarvode	0	155 753
	Fastighetsskötsel	6 875	6 875
		<b>179 246</b>	<b>327 205</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	366 855	0
	Reservering enligt stämmobeslut	366 855	366 855
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-198 393	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>535 317</b>	<b>366 855</b>

**Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
EE	1,140 %	27 300 000	27 500 000	2018-11-28
EE	1,590 %	80 000 000	80 000 000	2019-11-28
EE	1,590 %	40 000 000	40 000 000	2019-11-28
EE	0,660 %	16 200 000	20 000 000	2018-11-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>163 500 000</b>	<b>167 500 000</b>	
<u>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</u>		<u>200 000</u>	<u>-200 000</u>	
		<b>163 300 000</b>	<b>167 300 000</b>	

De fem år beräknas nu den till kreditinstitut uppgår till 163 500 000 kr.

**Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsintäckningar	174 700 000	174 700 000

**Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2017-12-31	2016-12-31
El	150 850	155 600
Värme	69 432	66 335
Extern revisor	22 000	32 000
Arvodet	102 500	60 500
Sociala avgifter	32 500	19 500
Ränta	19 245	27 123
Avgifter och yror	669 864	787 756
Utereräll	0	137 824
	<b>1 066 391</b>	<b>1 286 660</b>

Stockholm

25/9 2018

Angelica Marklund  
Ordförande

Hanna Fellman  
Ledamot/sekreterare

Rosita Mahzouni  
Ledamot

Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor, KPMG

Per Aspegren  
Vice ordförande/kassör

Oscar Nordbrandt  
Ledamot

Effendy Yu  
Förtroendevald revisor

# 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 2017.

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 2017 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 revisionssed 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 revisorssed 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 upplyser, 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed 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 revisorers 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 överträdelser 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 25 april 2018

Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

Effendy Yu  
Förtroendevald revisor





## **ÅRSBERÄTTELSE 2017**

Bostadsrättsföreningen Västermalms Atrium

769625-6085