



Årsredovisning 2021

Bostadsrättsföreningen Västermalms Atrium

Org. Nr. 769625-6085

**Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning
för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31**

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

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 27 april 2021

Ordinarie:

Angelica Marklund Ordförande
Per Aspegren V ordf./kassör
Oscar Nordbrandt Ledamot
Ewa Holmstedter Ledamot/sekreterare
Alexander Johansson Ledamot

Suppleanter:

Pär Iggström
Mikael Werneholm

Styrelse från ordinarie föreningsstämma den 27 april 2021

Ordinarie:

Angelica Marklund Ordförande
Per Aspegren V ordf./kassör
Ewa Holmstedter Ledamot/sekreterare
Oscar Nordbrandt Ledamot
Alexander Johansson Ledamot

Suppleanter:

Pär Iggström (avgick aug p g a flytt)
Mikael Werneholm (avgick under hösten)

Ewa Holmstedter och Alexander Johansson valdes för en period av 2 år, Oscar Nordbrandt valdes för en period om ett år, och Angelica Marklund och Per Aspegren har ett år kvar. Styrelsen har avhållit 13 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av 2 styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Revisor har varit Catrin Moberg, KPMG AB, och som verksamhetsrevisor har Daniel Grünbaum 1 år kvar.

Valberedningens ledamöter har flyttat under året.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Värmågan 7 i Stockholms kommun

Nybyggnadsår och värdeår 2014-2015

	Årets	Föregående år
Taxeringsvärde	759 600 000	759 600 000
Varav byggnader	487 600 000	487 600 000
Varav mark	272 000 000	272 000 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar EXKLUSIVE bostadsrättstillägg, samt ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

Fastigheten består av tre byggnader varav två flerbostadshus med 14 våningsplan i hus 1, 15 våningsplan i hus 2, totalt 165 lägenheter och 2 lokaler för kommersiell uthyrning, samt en byggnad för förskoleverksamhet. 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 - mars 2022 per kvadratmeter



	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	Fastum
Teknisk förvaltning	Fastum Teknik AB
Kabel-TV och bredband	Ownit
Värme	Stockholm Exergi
El	Ellevio AB
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Stockholm Vatten, Veolia
Försäkring	Moderna Försäkringar
Hissavtal	Trygga Hiss
Städning	XLNT Allservice AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar per 2021-12-31 uppgick till 256 (f.å. 255). Antal överlåtelse som skett under året är 24 st.

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)

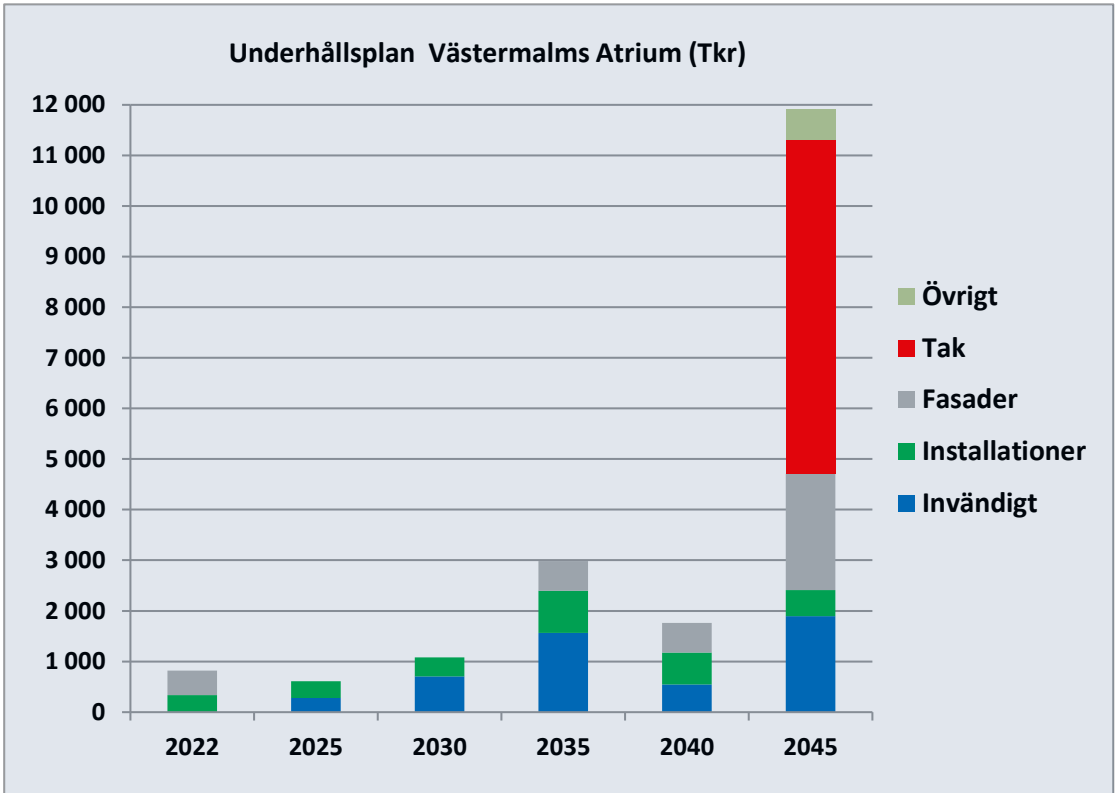
Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Följande större aktiviteter påbörjades och/eller fullföljdes:

- Höjt årsavgift 1 med 3,6 % från januari 2022, motsvarande beräknade löpande driftkostnadsökningar, och andelstal 2 fick en mindre sänkning på grund av något minskad räntekostnad från januari 2022.
- Ytterligare 3 lägenheter har inbetalt kapitalinsatser om totalt ca 1 Mkr (se nedan avsnitt om frivilliga kapitalinsatser) och det är nu 40 lägenheter som ej har kvar andelstal 2.
- Förstärkning av skalskyddet inkluderande nya lås (Iloq) till allmänna utrymmen jämte komplettering av ytterligare brytskydd. Med det nya låssystemet kan eventuella borttappade eller stulna nycklar elektroniskt spärras och därmed ej användas. De nya nycklarna ersätter även tidigare brickor/taggar, vilket också minskar risken vid förlust av brickor/taggar.
- Avvecklat försöket med poolbil på grund av för höga kostnader och framväxt av alternativ såsom Aimo.

Underhållsplan samt storlek på avskrivningar

- Styrelsen följer löpande en underhållsplan 50 år framåt i syfte att erhålla en lång framförhållning för nödvändigt och önskvärt underhåll. Diagrammet nedan visar planen för de närmaste dryga 20 åren.
- Jämför man underhållsplanen (ca 200kr/kvm/år exkl stambyte) 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.
- Underhållsplanen är beräknad utifrån ett årligt inflationsantagande om 2 %, vilket betyder att summan för 2045 om det skulle göras idag skulle hamna på ca 8 Mkr, dvs två tredjedelar av vad diagrammet utvisar.



Möjlighet till frivillig återbetalning av underliggande kapital för andelstal 2 möjliggör en halvering av avgiftsnivån för de lägenheter som belastas med andelstal 2.

Möjligheterna till kraftigt sänkta årsavgifter kommer inte enbart från minskade räntekostnader, utan framförallt av att amorteringsbehovet minskar med den lägre skuldsättningen.

Exklusive andelstal 2 har samtliga lägenheter en belåning understigande 10 000 kr/kvm, vilket betyder att amorteringstakten på andelstal 1 kan sänkas ner till 150 kr/kvm. I syfte att stimulera utnyttjandet av möjligheten att genom frivillig kapitalinsats inbetala andelstal 2, har avgiftsstrukturen ändrats så att andelstal 1 från april 2020 belastas med en amortering motsvarande ca 150 kr/kvm för att visa på den avgiftsnivå som är långsiktigt hållbar vid en skuldsättningsnivå understigande 10 000 kr/kvm och ringa underhållsbehov de närmaste 20 åren. Resterande amortering avser andelstal 2. Samtliga lägenheter som har andelstal 2 erbjuds en månad innan påföljande kvartalsskifte att inbetala sin kapitalandel som andelstal 2 utgör. 28 lägenheter utnyttjade denna möjlighet under 2020 och 2021 vilket medför att **40 lägenheter ej har andelstal 2, och därmed en årsavgift i intervallet 200-260 kr/kvm exkl TV/bredband/telefon.**

Räkneexemp. "typ-2:a" på 46 kvm				Räkneexempel på 3/4 86-87,5 kvm			
0	179 000	358 000	Andelstal 2 i kronor	0	268 500	537 000	Andelstal 2 i kronor
0,000%	0,444%	0,889%	Andelstal 2	0,000%	0,667%	1,333%	Andelstal 2
948	2 043	3 140	Avgift 2021	1 590	3 235	4 892	Avgift 2021
0	90	179	Räntekostn Andel 2	0	134	269	Räntekostn Andel 2
0	999	2 000	Amort. Andel 2	0	1 501	2 999	Amort. Andel 2
34	34	34	Höjn andel 1	58	58	58	Höjn andel 1
982	2 071	3 162	Avgift 2022	1 648	3 283	4 915	Avgift 2022
4%	1%	1%	Ändr %	4%	1%	0%	Ändr %
-53%			Ändr % inbet	-50%			Ändr % inbet
256	540	825	Avgift per kvm	229	455	682	Avgift per kvm
18	55	7	Antal 2:or totalt	15	35	2	Antal 3/4:or totalt

Vad är andelstal 2/Avgift 2?

Vid försäljningsstarten 2013 erbjöd Skanska AB lägenhetsköparna 3 alternativ avseende köpeskilling ("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" erhöill 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 är ett lån som föreningen gett till de ursprungliga köparna för att de valt att betala ett lägre belopp i köpeskilling. 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.

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 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	235	259	214	Varierar beroende på andelstal 1
Avgift 2		592	0	Varierar beroende på andelstal 2
Sum avgift		851	215	Enskild lägenhet max/min
Lån avgift 1	9 037	9 984	8 236	Varierar beroende på andelstal 1
Lån avgift 2		6 640	0	Varierar beroende på andelstal 2
Sum lån	11 694	16 624	8 264	Enskild lägenhet max/min
TV/Bband	2 640	2 640	2 640	Fast avgift per lägenhet/år

Finansiella riktlinjer och mål

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:

- Intäkterna skall alltid täcka löpande kostnader och därutöver ett långsiktigt underhålls- och reparationsbehov om minst 150 kr/kvm boyta inkluderat löpande underhåll.
- Ambitionen är att räntekostnaderna vid 4,5 % ränta skall täckas av intäkter från uthyrningsbara verksamheter och att amortering prioriteras fram till dess detta uppnås och/eller föreningens lån understiger 10 000 kr/kvm bostadsrättsyta.
- Om räntekostnader är dyrare om lån tas av föreningen än av dess medlemmar, skall ingen nyupplåning ske i föreningen.

Aktuell prognos bygger på följande antaganden och målsättning

- Inflationsantagande om 2 % per år
- Låneräntor se nedan tabell
- Planerat underhåll utanför underhållsplanen avser förbättringar och investeringar.
- Årsavgift 1 höjs för att kompensera för förväntad inflation avseende driftskostnaderna och räntekostnader som belastar andelstal 1. Årsavgift 2 påverkas endast av dess andel av räntekostnaderna samt beslutad amorteringsnivå.
- Till skillnad från den formella resultaträkningen visas i prognosen de kapitalinsatser som blir återstoden från årsavgiften för andelstal 2 efter räntekostnader, under intäkter årsavgifter, då det speglar den reella årsavgiften medlemmarna betalar.

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

Föreningens ekonomi

	Ek.plan												
Låneränta	4,40%	1,38%	1,45%	1,44%	1,39%	0,71%	0,59%	0,63%	0,76%	1,06%	2,50%	2,75%	3,00%
Snittavgift per m2	648	563	534	520	515	464	461	465	474	488	582	592	600
Höjning pga drift	0%	0,0%	0,0%	-4,1%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	19,8%	2,0%	2,0%
Inflation	2,0%	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Årsavgifter	7 926	6 881	6 068	6 360	6 300	5 675	5 639	5 687	5 802	5 970	7 120	7 236	7 340
Hyror lokaler	2 685	2 586	2 703	2 823	2 724	2 755	2 783	2 839	2 895	2 953	3 012	3 073	3 134
Garage	1 848	1 336	1 336	1 364	1 501	1 561	1 616	1 648	1 681	1 715	1 749	1 784	1 820
Övrigt	0	92	241	149	85	249	106	208	108	110	112	115	117
Räntenetto	-7 700	-2 395	-2 429	-2 348	-2 232	-1 123	-868	-897	-1 053	-1 418	-3 216	-3 427	-3 619
Sum nettointäkt	4 759	8 500	7 919	8 348	8 378	9 117	9 276	9 485	9 434	9 330	8 779	8 780	8 793
Taxebu. kostn	700	928	1 031	1 367	791	1 172	1 549	965	1 170	1 193	1 217	1 242	1 266
Värme	848	787	524	482	498	475	499	520	530	541	552	563	574
Övrig drift	2 547	2 328	3 042	3 289	2 816	2 908	3 441	2 477	2 823	2 835	2 891	2 905	2 941
Driftskostnader	4 095	4 043	4 597	5 138	4 105	4 555	5 489	3 962	4 523	4 569	4 660	4 709	4 781
Planerat underhåll	0	198	471	287	633	1 976	650	816	0	174	439	0	0
Driftsres ink räntor	664	4 259	2 851	2 923	3 640	2 586	3 137	4 707	4 911	4 587	3 680	4 071	4 011
Avskrivningar	5 686	4 692	4 692	4 692	4 692	4 692	4 692	4 692	4 692	4 692	4 692	4 692	4 692
Resultat	-5 022	-433	-1 842	-1 769	-1 052	-2 106	-1 555	15	219	-105	-1 012	-621	-681
Ändring KS/KF	0	-490	3 894	200	307	-205	-686	100	0	0	0	0	0
Amortering	300	5 200	4 000	3 500	3 000	9 000	5 000	4 800	4 788	4 788	4 001	4 001	4 001
Kassaflöde	364	-451	-5 043	-777	333	1 491	-215	-193	123	-201	-321	70	10
Ingående kassa	664	5 636	5 185	141	-636	-303	1 188	973	780	903	702	381	451
Utestående lån	172 700	167 500	163 500	160 000	157 000	148 000	143 000	138 200	133 412	128 624	124 623	120 622	116 621

- Den fortsatt mycket gynnsamma kombinationen av låga räntor och stora hyresintäkter medför att vi kan ha fortsatt låga avgifter de närmaste åren samtidigt som vi håller en hög amorteringstakt.
- Under 2021 har medlemmar gjort frivilliga kapitalinsatser om 1 Mkr.
- Vi räknar med att amorteringarna för de närmaste 4 åren kommer uppgå till ca 19 Mkr, ej inberäknat de amorteringar som följer via frivilliga kapitalinsatser.
- Detta medför att vi ej räknar med avgiftshöjningar utöver inflation fram till 2025.
- 2022 års planerade underhåll avser främst OVK och ny pumputrustning för fettavskiljaren, och vi bedömer det planerade underhållet vara lågt de närmaste 5 åren.
- För perioden 2025-2027 beror avgiftshöjningen utöver inflationen på prognosens ränteantagande.
- Den kraftiga nedgången av taxebundna kostnader för 2022 beror på slutavräkningen av hushållselen för november och december 2021 avräknas på april månads avi 2022.

Flerårsöversikt	9 (18)								Ekon.
	Prognos								
Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	plan
Årsavgift+TV/Bb/m2 brf.yta	464	461	464	515	520	534	563	647	647
LokalHyror/m2 brf.yta	232	228	224	223	231	221	211	208	220
Garage/förråd/samf./m2 brf.yta	139	136	128	123	120	117	117	103	151
Elkostnad/m2 brf.yta	54	55	34	22	59	52	50		41
Värmekostnad/m2 brf.yta	43	41	39	41	39	43	64	62	69
Räntekostnad/m2 brf.yta	70	71	92	183	192	199	191	191	630
Övr kostnader/m2 brf.yta	276	349	310	273	321	281	217	358	225
Invest. Plan u-håll/m2 brf.yta	16	53	146	52	25	39	16	0	0
Lån/m2 brf.yta	11 286	11 694	12 103	12 839	13 085	13 371	13 698	14 123	14 123
Kassaflöde fö amort/m2 brf.yta	402	391	856	302	239	233	348	191	54

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	708 483 725	9 379 155	1 165 325	-4 609 929	-3 787 281
Kapitaltillskott		3 132 793			
Disposition av föregående års resultat:				-3 787 281	3 787 281
Avsättning till yttre fond			366 855	-366 855	
Årets resultat					-3 776 907
Belopp vid årets utgång	708 483 725	12 511 948	1 532 180	-8 764 065	-3 776 907

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 764 065
årets förlust	-3 776 907
	-12 540 972

behandlas så att till reservfond avsättes	366 855
i ny räkning överföres	-12 907 827
	-12 540 972

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	8 733 097	8 966 207
Övriga rörelseintäkter	3	58 380	230 151
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 791 477	9 196 358
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-6 443 333	-6 569 325
Övriga externa kostnader	5	-373 000	-452 818
Personalkostnader	6	-195 443	-146 398
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-4 691 931	-4 691 931
Summa rörelsekostnader		-11 702 707	-11 860 472
Rörelseresultat		-2 911 231	2 664 114
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 080	1 029
Räntekostnader och liknande resultatposter		-866 756	-1 124 196
Summa finansiella poster		-865 676	-1 123 166
Resultat efter finansiella poster		-3 776 907	-3 787 281
Årets resultat		-3 776 907	-3 787 281

Balansräkning

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	854 353 202	859 045 133
Summa materiella anläggningstillgångar		854 353 202	859 045 133

Summa anläggningstillgångar		854 353 202	859 045 133
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		61 794	5 746
Övriga fordringar	8	4 978	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	167 809	342 642
Summa kortfristiga fordringar		234 581	348 388

Kassa och bank

Kassa och bank		973 290	1 186 688
Summa kassa och bank		973 290	1 186 688
Summa omsättningstillgångar		1 207 871	1 535 076

SUMMA TILLGÅNGAR		855 561 073	860 580 209
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		708 483 725	708 483 725
Kapitaltillskott	10	12 511 948	9 379 155
Fond för yttre underhåll		1 532 180	1 165 325
Summa bundet eget kapital		722 527 853	719 028 205

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-8 764 065	-4 609 929
Årets resultat		-3 776 907	-3 787 281
Summa fritt eget kapital		-12 540 972	-8 397 210
Summa eget kapital		709 986 881	710 630 995

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	120 000 000	120 000 000
Summa långfristiga skulder		120 000 000	120 000 000

Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit		0	0
Övriga skulder till kreditinstitut	11	23 000 000	28 000 000
Leverantörsskulder		496 240	292 394
Skatteskulder		2 100	9 240
Övriga skulder		70 790	103 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 005 062	1 544 545
Summa kortfristiga skulder		25 576 339	29 949 214

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		855 561 073	860 580 209
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys

Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 776 907	-3 787 281
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 691 931	4 691 931
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	915 024	904 650
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	113 807	205 435
Förändring av kortfristiga skulder	624 978	634
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 653 809	1 110 719
Finansieringsverksamheten		
Kapitaltillskott	3 132 793	9 379 155
Amortering av lån	-5 000 000	-9 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 867 207	379 155
Årets kassaflöde	-213 398	1 489 874
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 186 688	-303 186
Likvida medel vid årets slut	973 290	1 186 688

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	2 769 324	3 318 492
Årsavgifter - Kapital *	210 510	241 712
Hyror lokaler momspliktiga	240 703	238 655
Hyror lokaler	2 519 736	2 495 808
Debiterad fastighetsskatt	22 092	20 710
Hyror garage	1 540 792	1 491 194
Övriga hyresintäkter	75 702	69 419
Kabel-TV intäkter	435 600	435 600
Elintäkter	870 668	635 837
Avgift andrahandsuthyrning	49 970	18 780
	8 733 097	8 966 207

* Ytterligare 2 222 793 kr har debiterats för amortering av lånen. Dessa har bokförts som kapitaltillskott och registrerats som individuella kapitaltillskott för berörda lägenheter. Detta kapitaltillskott är avdragsgillt vid uträkning av framtida försäljningsvinst.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
GA1 Lustgården	52 820	35 551
Erhållna statliga bidrag	0	187 000
Övriga intäkter	5 560	7 600
	58 380	230 151

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	479 217	397 401
Markskötsel	41 756	7 610
Snöröjning	41 676	0
Städning	300 829	350 154
Förbrukningsmaterial	27 310	27 637
Mattvätt/Hyrmattor	43 472	42 284
Serviceavtal	178 617	245 562
Besiktningkostnader	21 556	9 081
Bevakning	85 677	17 756
El	1 853 009	1 174 844
Värme	498 532	475 363
Vatten	273 868	247 849
Sophantering	292 779	384 887
Kabel-TV/Bredband	435 719	436 058
Bilpool	27 535	25 138
Fastighetsskatt	56 000	56 000
Försäkring	94 411	108 368
Reparationer	582 344	758 688
Planerat underhåll	1 108 997	1 804 645
	6 443 334	6 569 325

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Kreditupplysning	9 958	9 689
Medlemsinformation	4 860	1 119
Tele- och datakommunikation	1 496	1 337
Bankkostnader	6 758	10 717
Inkassokostnader	2 613	1 535
Revisionsarvode extern revisor	22 712	23 211
Årsstämma och årsredovisning	33 813	35 956
Föreningsgemensamma kostnader	85 523	20 563
Fritids- och trivselkostnader	0	22 880
Förvaltningsarvode	170 841	179 990
Administration	1 132	6 160
Förbrukningsinventarier	1 841	68 428
Underhållsplan	15 874	15 233
Konsultarvode	17 579	56 000
	373 000	452 818

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelse och internrevisor	147 746	111 973
Sociala kostnader	46 697	34 425
	194 443	146 398

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	883 183 725	883 183 725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	883 183 725	883 183 725
Ingående avskrivningar	-24 138 592	-19 446 661
Årets avskrivningar	-4 691 931	-4 691 931
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 830 523	-24 138 592
Utgående redovisat värde	854 353 202	859 045 133
Taxeringsvärden byggnader	487 600 000	487 600 000
Taxeringsvärden mark	272 000 000	272 000 000
	759 600 000	759 600 000

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	4 978	0
	4 978	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	88 043	84 657
Kabel-TV/Bredband	56 124	56 158
Bevakning	0	1 408
Övriga serviceavtal	20 489	13 419
Upplupna statliga bidrag	0	187 000
Övriga upplupna intäkter	3 153	0
	167 809	342 642

Not 10 Kapitaltillskott

Förutom direkt inbetalda kapitaltillskott redovisas även kapitalavgifter som är avsedda för amorteringen som direkt kapitaltillskott. Dessa registreras per lägenhet. Kapitaltillskottet är avdragsgillt vid lägenhetsförsäljning.

Not 11 Skulder till kreditinstitut

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

Långivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	0,65	2024-10-30	120 000 000	120 000 000
Stadshypotek	0,24	2022-11-30	23 000 000	28 000 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-23 000 000	-28 000 000
			120 000 000	120 000 000

Not 12 Ställda säkerheter

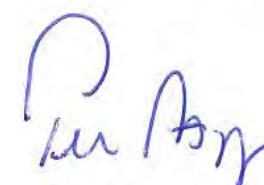
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	174 700 000	174 700 000
	174 700 000	174 700 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	933 656	813 663
Felbetalningar	111 092	103 819
Upplupna räntor	69 773	71 028
El	395 496	156 863
Värme	69 740	55 184
Vatten	66 589	62 127
Sophantering	46 106	41 525
Förvaltning	66 565	41 565
Snöröjning	3 020	0
Reparation	30 625	30 750
Extern revisor	22 000	22 000
Arvoden	144 880	107 500
Sociala avgifter	45 520	33 500
Övrigt	0	5 021
	2 005 062	1 544 545

Stockholm

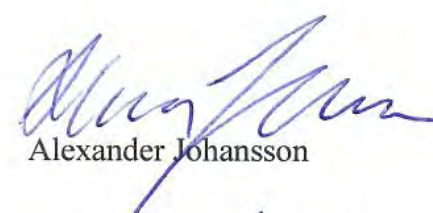
1/3-2022



Per Aspegren



Ewa Holmstedter



Alexander Johansson



Angelica Marklund



Oscar Nordbrandt

Vår revisionsberättelse har lämnats den

24 mars 2022



Catrin Moberg
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Daniel Grünbaum
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västermalms Atrium för år 2021.

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 2021 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.

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 misstag.

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 misstag. 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 misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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.

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.

- 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.

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 Bostadsrättsföreningen Västermalms Atrium för år 2021 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 fortlopande 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 revisorsers 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.

Stockholm den 24 mars 2022



Catrin Moberg
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Daniel Grunbaum
Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2021

Bostadsrättsföreningen Västermalms Atrium

Org. Nr. 769625-6085