



ÅRSREDOVISNING 2018

Bostadsrättsföreningen Västermalms Atrium
Org. Nr. 769625-6085

**Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 – 2018-12-31**

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, Lustgårdsgatan
14-20, 112 51 Stockholm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 12 juni 2017

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

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2018

Ordinarie:

Angelica Marklund	Ordförande
Per Aspegren	V ordf./kassör
Oscar Nordbrandt	Ledamot
Hanna Fellman	Ledamot/sekreterare
Niklas Andersson	Ledamot

Suppleanter:

Alexander Johansson
Ramnath Lakshmanan

Angelica Marklund och Per Aspegren valdes för en period om 2 år, medan övriga valdes för en period om ett år, eller hade ett år kvar.

Styrelsen har avhållit 7 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, Stefan Andrén, Madelene Stenlund och Martin

Hagenström.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:

Välmågan 7 i Stockholms kommun

Nybyggnadsår och värdeår 2014-2015

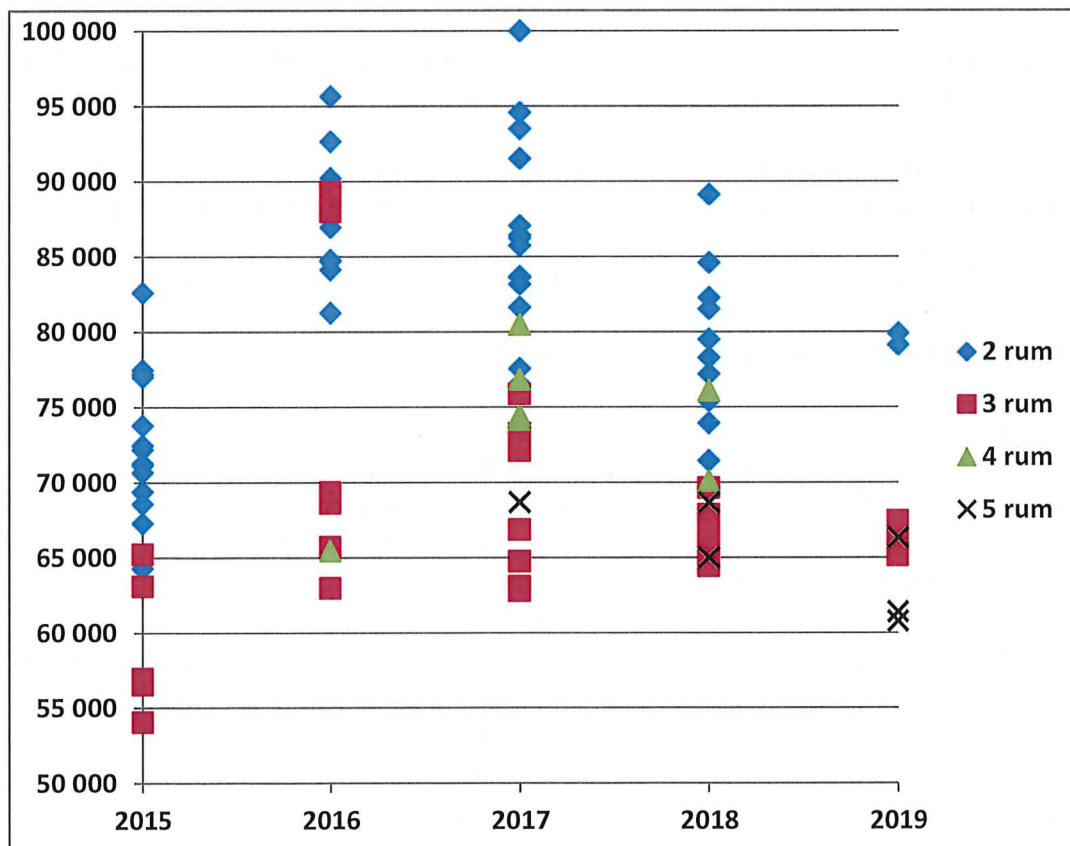
	Årets	Föregående år
Taxeringsvärde	250 800 000	250 800 000
Varav byggnader	110 000 000	110 000 000
Varav mark	140 800 000	140 800 000

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. 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 2019 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	Stockholm Exergi
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
Bilpool	Elbilio

Medlemsinformation

Antalet medlemmar per 2017-21-31 uppgick till 257 (f.å. 260). Antal överlåtelser som skett under året är 26 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

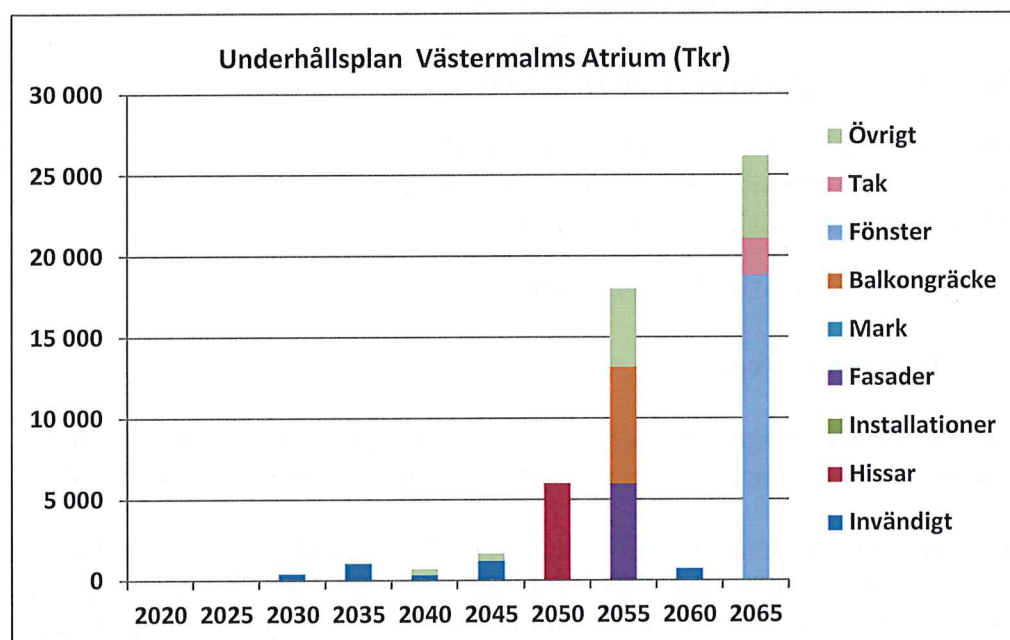
Följande större aktiviteter påbörjades och/eller fullföljdes:

- Installerat 20 st el-laddplatser i garaget med bidrag från Naturvårdsverket.
- Infört öppning av garageport via app för de som hyr garageplatser.
- Genomfört 2-årsbesiktning av allmänna utrymmen och medlemslägenheter.
- Installerat automatiska dörröppnare i samtliga portentréer.
- Installerat samkoppling av den elektriska tillsatsvärmen i lägenheterna med övrig hushållsel, då användningen av eltillsatsvärmen varierar stort mellan enskilda lägenheter.
- I samband med ovan punkt reducerat månadsavgift 1 med 4,6 % fr o m 1 april 2018.
- Höjt månadsavgift 1 med 2% f r o m 1 januari 2019 (kapitalavgift oförändrad)
- Fräschat upp källsorteringsrummen genom målning av väggar och tak.
- Ingått avtal med Elbilio om bilpool för föreningens medlemmar.

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.



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" 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 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 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	430	476	393	Varierar beroende på andelstal 1
Avgift 2	57	143	0	Varierar beroende på andelstal 2
Sum avgift	523	619	395	Enskild lägenhet max/min
Lån avgift 1	9 404	10 390	8 595	Varierar beroende på andelstal 1
Lån avgift 2	3 680	9 197	0	Varierar beroende på andelstal 2
Sum lån	13 085	19 586	8 628	Enskild lägenhet max/min
TV/Bband	2 640	2 640	2 640	Fast avgift per lägenhet/år

Ekonomisk/Finansiell långsiktspåprognos

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 minst 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 (115 Mkr) som ej utgörs av avgift 2 amorteras på 26 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%	1,44%	1,45%	1,81%	2,07%	2,10%	2,09%	2,17%	3,50%	4,00%	4,50%
Snittavgift per m2	648	647	563	534	520	515	541	560	570	578	591	649	677	706
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%	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Årsavgifter	7 926	772	6 881	6 068	6 360	6 299	6 619	6 845	6 965	7 073	7 222	7 938	8 282	8 628
Hyror lokaler	2 685	306	2 586	2 703	2 823	2 879	2 937	2 996	3 056	3 117	3 179	3 243	3 308	3 374
Garage	1 848	2 193	1 336	1 336	1 364	1 469	1 577	1 608	1 641	1 673	1 707	1 741	1 776	1 811
Övrigt	0	0	92	241	149	145	147	149	152	154	156	159	161	163
Räntenetto	-7 700	-281	-2 395	-2 429	-2 348	-2 314	-2 843	-3 194	-3 168	-3 082	-3 120	-4 918	-5 520	-6 098
Sum nettointäkt	4 759	2 990	8 500	7 919	8 348	8 479	8 437	8 405	8 646	8 935	9 144	8 163	8 006	7 879
Taxebu. kostn	700	182	928	1 031	1 367	1 037	1 058	1 079	1 100	1 122	1 145	1 168	1 191	1 215
Värme	848	92	787	524	482	550	561	572	584	595	607	619	632	644
Övrig drift	2 547	386	2 328	3 042	3 289	3 104	3 260	3 418	3 486	3 556	3 627	3 699	3 773	3 849
Driftskostnader	4 095	660	4 043	4 597	5 138	4 691	4 879	5 069	5 170	5 273	5 379	5 486	5 596	5 708
Planerat underhåll	0	0	198	471	287	800	207	0	0	0	0	74	0	0
Driftsres ink räntor	664	2 330	4 259	2 851	2 923	2 988	3 351	3 336	3 476	3 662	3 765	2 602	2 410	2 170
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
Resultat	-5 022	1 651	-433	-1 842	-1 769	-1 704	-1 341	-1 356	-1 216	-1 030	-927	-2 090	-2 282	-2 522
Amort kortf. S	0	-3 256	-490	3 894	200	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering	300	0	5 200	4 000	3 500	3 000	3 000	3 000	3 500	3 500	3 500	2 500	2 500	2 500
Kassaflöde	364	5 586	-451	-5 043	-777	-12	351	336	-24	162	265	102	-90	-330
Ingående kassa	664	50	5 636	5 185	141	-636	-648	-297	39	15	177	442	544	454
Utestående lån	172 700	172 700	167 500	163 500	160 000	157 000	154 000	151 000	147 500	144 000	140 500	138 000	135 500	133 000

Föreningens ekonomi

Den ekonomiska prognosen har ytterligare förbättrats det senaste året, och förbättringen beror främst på att tidigare förväntade räntehöjningar inte ser ut att förverkligas. I november har lån på 120 Mkr ränteomsättning, och vi räknar nu med att kunna binda dessa på en nivå om ca 2 % för de närmaste 4-5 åren. Detta medför att vi ej räknar med avgiftshöjningar utöver inflationen, även om ränteläget uppgår till 4 % i mitten av 20-talet. 2019 års planerade underhåll avser främst den Obligatoriska Ventilationskontrollen (OVK), men styrelsen planerar även för förbättringar av innergården och entréerna för 2019 och 2020.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019 prog	2018	2017	2016	2015	Ek plan
Årsavgift/m2 brf.yta	523	515	534	563	647	647
LokalHyror/m2 brf.yta	235	231	221	211	208	220
Garage/förråd/samf./m2 brf.yta	128	120	117	117	103	151
Elkostnad/m2 brf.yta	45	59	52	50		41
Värmekostnad/m2 brf.yta	45	39	43	64	62	69
Räntekostnad/m2 brf.yta	189	192	199	191	191	630
Övr kostnader/m2 brf.yta	342	345	281	217	358	225
Invest. Plan u-håll/m2 brf.yta	65	25	39	16	0	0
Lån/m2 brf.yta	12 839	13 085	13 371	13 698	14 123	14 123
Kassaflöde/m2 brf.yta	244	223	233	348	191	54

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	660 885 000	47 598 725	535 317	682 587	-1 841 863
Disposition av föregående års resultat:				-1 841 863	1 841 863
Avsättning till yttre fond			366 855	-366 855	
Ianspråktagas från yttre fond			-470 557	470 557	
Årets resultat					-1 768 562
Belopp vid årets utgång	660 885 000	47 598 725	431 615	-1 055 574	-1 768 562

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 055 574
årets förlust	-1 768 562
	-2 824 136
behandlas så att till reservfond avsättes	366 855
i ny räkning överföres	-3 190 991
	-2 824 136

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	11 417 260	10 870 024
Övriga rörelseintäkter	3	120 251	183 728
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 537 511	11 053 752
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 783 119	-5 165 592
Övriga externa kostnader	5	-340 498	-474 025
Personalkostnader	6	-142 805	-134 999
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-4 691 931	-4 691 931
Summa rörelsekostnader		-10 958 353	-10 466 547
Rörelseresultat		579 159	587 205
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 825	2 434
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 349 546	-2 431 502
Summa finansiella poster		-2 347 721	-2 429 068
Resultat efter finansiella poster		-1 768 562	-1 841 863
Årets resultat		-1 768 562	-1 841 863

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	868 428 995	873 120 926
Summa materiella anläggningstillgångar		868 428 995	873 120 926
Summa anläggningstillgångar		868 428 995	873 120 926
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 752	51 635
Övriga fordringar	8	422 187	422 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	309 806	179 246
Summa kortfristiga fordringar		734 745	653 057
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	141 128
Summa kassa och bank		0	141 128
Summa omsättningstillgångar		734 745	794 185
SUMMA TILLGÅNGAR		869 163 740	873 915 111

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		708 483 725	708 483 725
Fond för yttre underhåll		431 615	535 317
Summa bundet eget kapital		708 915 340	709 019 042
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 055 574	682 587
Årets resultat		-1 768 562	-1 841 863
Summa fritt eget kapital		-2 824 136	-1 159 276
Summa eget kapital		706 091 204	707 859 766
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	159 800 000	163 300 000
Summa långfristiga skulder		159 800 000	163 300 000
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit		635 666	0
Övriga skulder till kreditinstitut	10	200 000	200 000
Leverantörsskulder		420 287	535 887
Skatteskulder		474 750	844 000
Övriga skulder		15 516	109 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 526 317	1 066 391
Summa kortfristiga skulder		3 272 536	2 755 345
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		869 163 740	873 915 111

Kassaflödesanalys

Not

2018-01-01
-2018-12-31

2017-01-01
-2017-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 768 562

-1 841 863

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

4 691 931

4 691 931

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

2 923 369

2 850 068

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-81 688

9 264 581

Förändring av kortfristiga skulder

-118 475

-13 158 413

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 723 206

-1 043 764

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-3 500 000

-4 000 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-3 500 000

-4 000 000

Årets kassaflöde

-776 794

-5 043 764

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

141 128

5 184 892

Likvida medel vid årets slut

-635 666

141 128

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
-----------	-----

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	5 224 518	5 399 352
Årsavgifter - Kapital	699 954	233 817
Hyror lokaler momspliktiga	244 980	264 771
Hyror lokaler	2 397 396	2 438 416
Debiterad fastighetsskatt	181 092	0
Hyror garage	1 318 167	1 329 937
Övriga hyresintäkter	46 340	6 115
Kabel-TV intäkter	435 600	434 500
Elintäkter	839 759	705 799
Överlåtelse/pantsättning	9 277	55 077
Avgift andrahandsuthyrning	20 177	2 240
	11 417 260	10 870 024

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Fakturerade kostnader	5 000	647
GA1 Lustgården	107 751	111 815
Övriga intäkter	7 500	71 266
	120 251	183 728

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	407 152	284 622
Marskötsel	9 359	0
Snöröjning	7 340	12 499
Städning	259 152	242 867
Förbrukningsmaterial	19 382	11 995
Mattvätt/Hyrmattor	59 952	51 174
Serviceavtal	118 367	61 269
Besiktningsskostnader	56 624	0
Bevakning	188 856	218 112
El	1 565 166	1 342 253
Värme	482 252	524 211
Vatten	355 135	162 915
Sophantering	287 067	232 139
Kabel-TV/Bredband	435 888	435 321
Bilpool	38 518	0
Fastighetsskatt	422 000	422 000
Försäkring	127 341	119 210
Självrisk	0	22 100
Reparationer	385 055	552 348
Planerat underhåll	558 511	470 557
	5 783 117	5 165 592

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Kreditupplysning	6 250	750
Medlemsinformation	0	14 448
Tele- och datakommunikation	1 207	1 068
Inkassokostnader	500	5 375
Hysesförluster	0	1 801
Revisionsarvode extern revisor	22 269	11 875
Årsstämma och årsredovisning	20 608	0
Föreningskostnader	3 873	3 337
Fritids- och trivselkostnader	17 500	3 555
Förvaltningsarvode	159 882	295 185
Administration	8 531	124 071
Förbrukningsinventarier	57 634	4 372
Underhållsplan	42 244	0
Konsultarvode	0	8 188
	340 498	474 025

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelse och internrevisor	103 722	102 873
Övriga arvoden	4 800	0
Sociala kostnader	34 283	32 126
	142 805	134 999

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	883 183 725	883 183 725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	883 183 725	883 183 725
Ingående avskrivningar	-10 062 799	-5 370 868
Årets avskrivningar	-4 691 931	-4 691 931
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 754 730	-10 062 799
Utgående redovisat värde	868 428 995	873 120 926
Taxeringsvärden byggnader	310 000 000	310 000 000
Taxeringsvärden mark	205 200 000	205 200 000
	515 200 000	515 200 000

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	422 187	422 176
	422 187	422 176

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	122 035	116 247
Kabel-TV/Bredband	56 124	56 124
Bevakning	17 036	0
Övriga serviceavtal	11 551	6 875
Upplupna elintäkter	18 205	0
Upplupna statliga bidrag	77 355	0
Övriga upplupna intäkter	7 500	0
	309 806	179 246

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB	1,140	2020-11-28	27 100 000	27 300 000
SEB	1,590	2019-11-28	80 000 000	80 000 000
SEB	1,590	2019-11-28	40 000 000	40 000 000
SEB	0,670	2020-11-28	12 900 000	16 200 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-200 000	-200 000
			159 800 000	163 300 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	174 700 000	174 700 000
	174 700 000	174 700 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	968 214	669 864
Felbetalningar 2017	102 006	0
Upplupna räntor	19 181	19 245
El	189 478	150 850
Värme	65 835	69 432
Sophantering	10 686	0
Markskötsel	9 359	0
Snöröjning	3 058	0
Extern revisor	22 000	22 000
Arvoden	103 500	102 500
Sociala avgifter	33 000	32 500
	1 526 317	1 066 391

Stockholm 2019-03-18



Niklas Andersson



Hanna Fellman



Oscar Nordbrandt



Per Aspegren



Angelika Marklund

Vår revisionsberättelse har lämnats 20 mars 2019



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG



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 2018.

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 2018 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 revisionssed 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Au- diting (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 sä- kerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsent- lig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de en- skilt 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 om- döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. 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 ut- ifrån 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig infor- mation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 upp- märksamheten 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 iden- tifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revis- ionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovis- ningslagen 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 2018 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 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 fortlöpa 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 20 mars 2019



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Effendy Yu
Förtroendevald revisor

