ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsföreningen Västermalms Atrium

Org. Nr. 769625-6085

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

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 Warfvinges väg 15-23, Lustgårdsgatan 14-20, 112 51 Stockholm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 24 april 2019

Ordinarie:		*Suppleanter:*
Angelica Marklund	Ordförande	Alexander Johansson
Per Aspegren	V ordf./kassör	Ramnath Lakshmanan
Oscar Nordbrandt	Ledamot	
Hanna Fellman	Ledamot/sekreterare	
Niklas Andersson	Ledamot	

Styrelse från ordinarie föreningsstämma den 24 april 2019

Ordinarie:		*Suppleanter:*
Angelica Marklund	Ordförande	Ramnath Lakshmanan
Per Aspegren	V ordf/kassör	Pär Iggström
Hanna Fellman	Ledamot/sekreterare	
Oscar Nordbrandt	Ledamot	
Alexander Johansson	Ledamot	

Hanna Fellman och Alexander Johansson valdes för en period om 2 år, medan övriga valdes för en period om ett år eller hade ett år kvar.
Styrelsen har avhållit 10 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Firmatecknare:
Föreningens firma har tecknats av 2 styrelseledamöter i förening.

Revisorer
Revisor har varit Jan-Ove Brandt, KPMG AB.

Valberedning har utgjorts av Tina Borglund, Stefan Andrén och Mikael Werneholm

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Välmågan 7 i Stockholms kommun

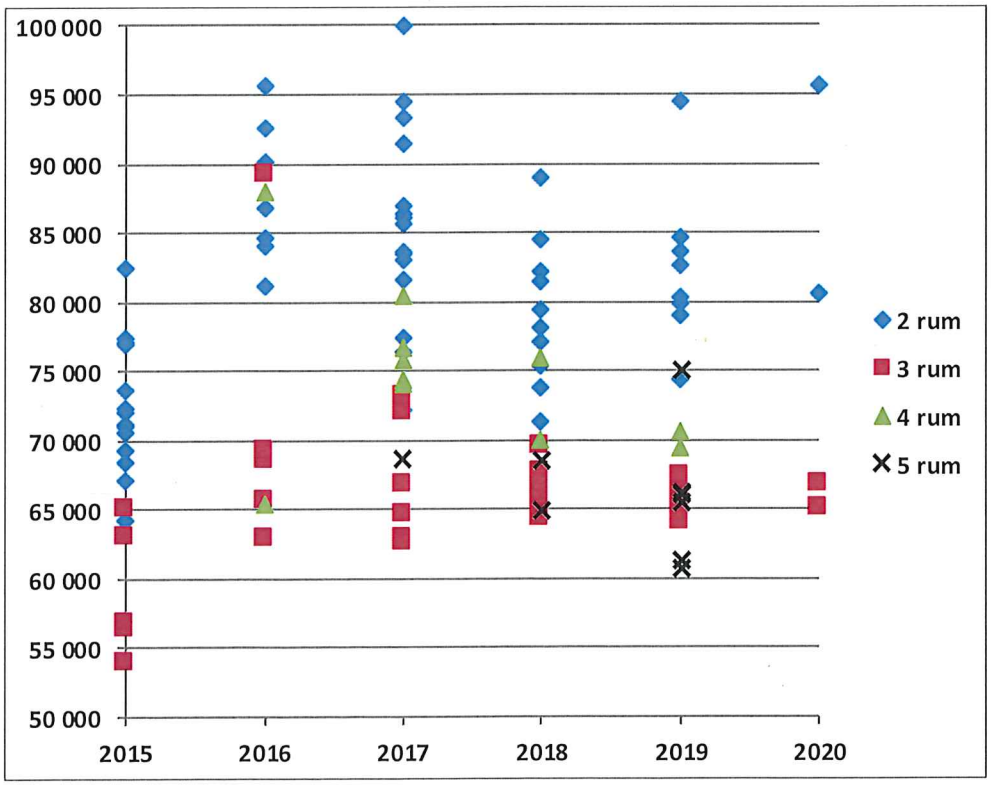
Nybyggnadsår och värdeår 2014-2015

	Årets	Föregående år
Taxeringsvärde	759 600 000	250 800 000
Varav byggnader	487 600 000	110 000 000
Varav mark	272 000 000	140 800 000

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 2020 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	Fastum
Teknisk förvaltning	Fastum Direkt AB
Kabel-TV och bredband	Ownit
Värme	Stockholm Exergi
El	Fortum och Ellevio
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Stockholm Vatten, Suez Recycling AB
Försäkring	Moderna Försäkringar
Hissavtal	Trygga Hiss
Städning	XLNT Allservice AB
Bilpool	Elbilio

Medlemsinformation

Antalet medlemmar per 2019-21-31 uppgick till 255 (f.å. 257). Antal överlåtelser som skett under året är 18 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 och efter räkenskapsåret

Följande större aktiviteter påbörjades och/eller fullföljdes:

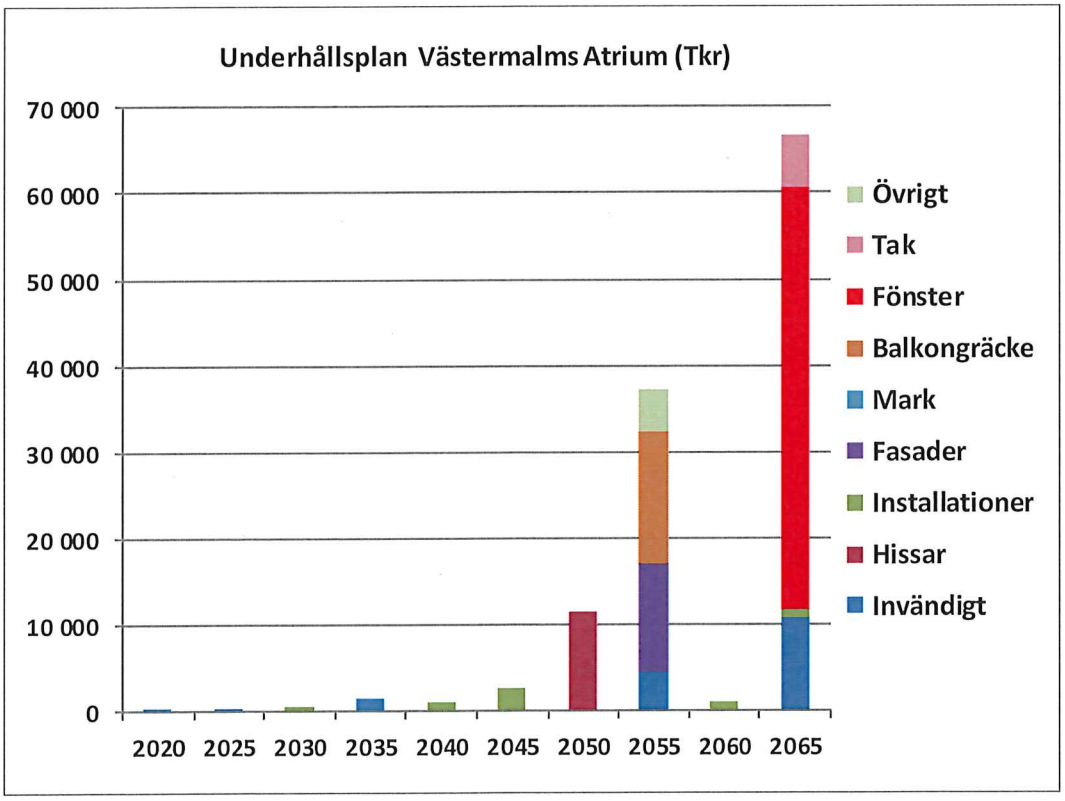
- Genomfört Obligatorisk Ventilationskontroll och rengöring av ventilation i allmänna utrymmen och medlemslägenheter.
- Höjt årsavgift 1 med 2% från januari 2019,
- Höjt årsavgift 1 med 2% från april 2020.
- Från april 2020 fördelas amorteringar mellan andelstal 1 och 2. Tidigare skedde all amortering på lån tillhörande andelstal 1.
- Halverad räntekostnad för andelstal 2 från april 2020 genom kraftigt sänkta räntekostnader på huvuddelen av föreningens lån.
- Beslutat om möjlighet till frivillig återbetalning av andelstal 2 med början 28 feb 2020.
- Upphandlat ny fastighetsförsäkring, MED BORTTAG AV BOSTADSRÄTTS-TILLÄGGET, besparing på ca 20% av försäkringskostnaden.
- Med hjälp av medlemmar inköpt och planterat nya växter på innergården.
- Beställt utomhusmöbler till innergården.

- Infört bokningsmöjlighet för hyra av föreningens poolbil.
- Ansökt om gemensamt bygglov för inglasning av balkonger.
- Påbörjat projekt med uppfräschning av entréerna.

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.

Jämför man underhållsplanen (ca 200kr/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.



Förändrad avgiftsstruktur och möjlighet till frivillig återbetalning av underliggande kapital för andelstal 2

Styrelsen konstaterar att föreningens kombination av höga lokalintäkter som i stort sett motsvarar driftskostnaderna, samt ett mycket lågt förväntat underhållsbehov de närmaste 20-30 åren, möjliggör kraftigt sänkta årsavgifter om föreningens lån kan minskas till under 10 000 kr/kvm.
Möjligheterna till kraftigt sänkta årsavgifter kommer inte enbart från minskade räntekostnader,

utan även att amorteringsbehovet minskar med den lägre skuldsättningen.

Exklusive andelstal 2 kommer samtliga lägenheter ha en belåning understigande 10 000 kr/kvm vid utgången av 2020, 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 30-40 åren. Resterande amortering belastar andelstal 2.
Samtliga 153 av 165 lägenheter som har andelstal 2 erbjöds per den 28 februari att inbetala sin kapitalandel som andelstal 2 utgör. 19 lägenheter utnyttjade denna möjlighet vilket medför att **31 lägenheter ej har andelstal 2, och därmed en årsavgift i intervallet 200-250 kr/kvm exkl TV/bredband/telefon.**

Räkneexemp. "typ-2:a" på 46 kvm			
0	200 000	400 000	Andelstal 2 i kronor
0,000%	0,444%	0,889%	Andelstal 2
2 023	**2 282**	**2 541**	**Avgift 2019**
0	-130	-259	Ränteändr Andel 2
0	999	2 000	Amort. Andel 2
-925	-925	-925	Amort. Andel 1
36	36	36	Höj 2% andel 1
1 134	**2 263**	**3 393**	**Avgift april 2020**
-44%	**-1%**	**34%**	**Ändr %**
Avgift för TV/Bredband/Tel inkluderad			
296	590	885	Avgift per kvm
15	52	11	Antal 2: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” erhöll 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	218	241	199	Varierar beroende på andelstal 1
Avgift 2	249	623	0	Varierar beroende på andelstal 2
Sum avgift	**468**	**925**	**216**	**Enskild lägenhet max/min**
Lån avgift 1	9 159	10 119	8 371	Varierar beroende på andelstal 1
Lån avgift 2	3 680	9 197	0	Varierar beroende på andelstal 2
Sum lån	**12 839**	**19 315**	**8 403**	**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:

1. Intäkterna skall alltid täcka löpande kostnader och därutöver ett långsiktigt underhålls- och reparationsbehov om minst 150 kr/kvm totalyta inkluderat löpande underhåll.
2. 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.
3. 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

1. Inflationsantagande om 2 % per år
2. Låneräntor se nedan tabell
3. Planerat underhåll utanför underhållsplanen avser förbättringar och investeringar.
4. 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.

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%	0,73%	0,71%	0,78%	0,83%	1,33%	3,00%	3,00%
Snittavgift per m2	648	647	563	534	520	515	479	481	487	496	504	623	632
Avgift andelstal 1	0%	0,0%	0,0%	0,0%	-4,1%	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**
Årsavgifter	7 926	772	6 881	6 068	6 360	6 300	5 863	5 886	5 957	6 062	6 167	7 619	7 724
Hyror lokaler	2 685	306	2 586	2 703	2 823	2 724	2 770	2 826	2 882	2 940	2 999	3 059	3 120
Garage	1 848	152	1 336	1 336	1 364	1 501	1 555	1 586	1 618	1 650	1 683	1 717	1 751
Övrigt	0	2 041	92	241	149	85	100	102	104	106	108	110	113
Räntenetto	-7 700	-281	-2 395	-2 429	-2 348	-2 232	-1 114	-1 046	-1 116	-1 143	-1 786	-3 896	-3 776
Sum nettointäkt	**4 759**	**2 990**	**8 500**	**7 919**	**8 348**	**8 378**	**9 174**	**9 354**	**9 446**	**9 615**	**9 172**	**8 609**	**8 931**
Taxebu. kostn	700	182	928	1 031	1 367	791	986	1 055	1 076	1 097	1 119	1 142	1 164
Värme	848	92	787	524	482	498	500	535	546	557	568	579	591
Övrig drift	2 547	386	2 328	3 042	3 289	2 816	2 438	2 368	2 548	2 454	2 503	2 693	2 601
Driftskostnader	**4 095**	**660**	**4 043**	**4 597**	**5 138**	**4 105**	**3 924**	**3 957**	**4 169**	**4 108**	**4 190**	**4 413**	**4 356**
Planerat underhåll	0	0	198	471	287	633	707	608	250	0	0	108	0
Driftsres ink räntor	**664**	**2 330**	**4 259**	**2 851**	**2 923**	**3 640**	**4 543**	**4 789**	**5 027**	**5 508**	**4 982**	**4 087**	**4 576**
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
Resultat	-5 022	1 651	-433	-1 842	-1 769	-1 052	-149	97	335	816	290	-605	-116
Amort kortf. S	0	-3 256	-490	3 894	200	307	0	0	0	0	0	0	0
Amortering	300	0	5 200	4 000	3 500	3 000	9 886	4 745	4 206	4 211	4 079	3 994	4 058
Kassaflöde	**364**	**5 586**	**-451**	**-5 043**	**-777**	**333**	**157**	**544**	**820**	**1 297**	**903**	**94**	**517**
Ingående kassa	664	50	5 636	5 185	141	-636	-303	-146	398	1 218	2 515	3 418	3 512
Utestående lån	**172 700**	172 700	167 500	163 500	160 000	157 000	147 114	142 369	138 163	133 952	129 873	125 879	121 821

Den ekonomiska prognosen har ytterligare förbättrats det senaste året, och förbättringen beror främst på att tidigare förväntade räntehöjningar inte förverkligats. I november 2020 har lån på 37 Mkr ränteomsättning. Vi räknar med att amorteringarna för de närmaste 4-5 åren kommer uppgå till över 20 Mkr, ej inberäknat de amorteringar som följer via frivilliga kapitalinsatser. Detta medför att vi ej räknar med avgiftshöjningar utöver inflation fram till mitten av 20-talet. 2020-2022 års planerade underhåll avser främst uppfräschning entréer och innergård samt ytterligare laddplatser i garaget.

Flerårsöversikt	Prognos						Ekon.
Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016	2015	plan
Årsavgift/m2 brf.yta	485	515	520	534	563	647	647
LokalHyror/m2 brf.yta	227	223	231	221	211	208	220
Garage/förråd/samf./m2 brf.yta	131	128	120	117	117	103	151
Elkostnad/m2 brf.yta	36	22	59	52	50		41
Värmekostnad/m2 brf.yta	41	41	39	43	64	62	69
Räntekostnad/m2 brf.yta	91	183	192	199	191	191	630
Övr kostnader/m2 brf.yta	244	273	321	281	217	358	225
Invest. Plan u-håll/m2 brf.yta	58	52	25	39	16	0	0
Lån/m2 brf.yta	12 031	12 839	13 085	13 371	13 698	14 123	14 123
Kassaflöde/m2 brf.yta	818	302	239	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	431 615	-1 055 574	-1 768 562
Disposition av föregående års resultat:				-1 768 562	1 768 562
Avsättning till yttre fond			366 855	-366 855	
Årets resultat					-1 052 083
Belopp vid årets utgång	**660 885 000**	**47 598 725**	**798 470**	**-3 190 991**	**-1 052 083**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 190 991
årets förlust	-1 052 083
	-4 243 074

behandlas så att	
till reservfond avsättes	366 855
i ny räkning överföres	-4 609 929
	-4 243 074

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	11 736 626	11 417 260
Övriga rörelseintäkter	3	67 146	120 251
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**11 803 772**	**11 537 511**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 519 456	-5 783 119
Övriga externa kostnader	5	-273 201	-340 498
Personalkostnader	6	-139 499	-142 805
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-4 691 931	-4 691 931
Summa rörelsekostnader		**-10 624 087**	**-10 958 353**
Rörelseresultat		**1 179 685**	**579 159**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 332	1 825
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 233 100	-2 349 546
Summa finansiella poster		**-2 231 768**	**-2 347 721**
Resultat efter finansiella poster		**-1 052 083**	**-1 768 562**
Årets resultat		**-1 052 083**	**-1 768 562**

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	863 737 064	868 428 995
Summa materiella anläggningstillgångar		**863 737 064**	**868 428 995**
Summa anläggningstillgångar		**863 737 064**	**868 428 995**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		32 723	2 752
Övriga fordringar	8	353 383	422 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	167 717	309 806
Summa kortfristiga fordringar		**553 823**	**734 745**
Summa omsättningstillgångar		**553 823**	**734 745**
SUMMA TILLGÅNGAR		**864 290 887**	**869 163 740**

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		708 483 725	708 483 725
Fond för yttre underhåll		798 470	431 615
Summa bundet eget kapital		**709 282 195**	**708 915 340**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 190 991	-1 055 574
Årets resultat		-1 052 083	-1 768 562
Summa fritt eget kapital		**-4 243 074**	**-2 824 136**
Summa eget kapital		**705 039 121**	**706 091 204**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	156 800 000	159 800 000
Summa långfristiga skulder		**156 800 000**	**159 800 000**
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit		303 186	635 666
Övriga skulder till kreditinstitut	10	200 000	200 000
Leverantörsskulder		295 685	420 287
Skatteskulder		0	474 750
Övriga skulder		14 994	15 516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 637 901	1 526 317
Summa kortfristiga skulder		**2 451 766**	**3 272 536**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**864 290 887**	**869 163 740**

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 052 083	-1 768 562
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 691 931	4 691 931
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**3 639 848**	**2 923 369**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		180 922	-81 688
Förändring av kortfristiga skulder		-488 290	-118 475
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**3 332 480**	**2 723 206**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-3 000 000	-3 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-3 000 000**	**-3 500 000**
Årets kassaflöde		**332 480**	**-776 794**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		-635 666	141 128
Likvida medel vid årets slut		**-303 186**	**-635 666**

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

	2019	2018
Årsavgifter	5 265 408	5 224 518
Årsavgifter - Kapital	599 416	699 954
Hyror lokaler momspliktiga	250 536	244 980
Hyror lokaler	2 451 804	2 397 396
Debiterad fastighetsskatt	22 087	181 092
Hyror garage	1 435 230	1 318 167
Övriga hyresintäkter	65 542	46 340
Kabel-TV intäkter	435 600	435 600
Elintäkter	1 193 062	839 759
Överlåtelse/pantsättning	0	9 277
Avgift andrahandsuthyrning	17 941	20 177
	11 736 626	**11 417 260**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	5 000
GA1 Lustgården	67 146	107 751
Övriga intäkter	0	7 500
	67 146	**120 251**

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	349 956	407 152
Markskötsel	9 638	9 359
Snöröjning	9 403	7 340
Städning	279 190	259 152
Förbrukningsmaterial	35 769	19 382
Mattvätt/Hyrmattor	52 855	59 952
Serviceavtal	132 146	118 367
Besiktningskostnader	11 355	56 624
Bevakning	116 983	188 856
El	1 458 817	1 565 166
Värme	497 848	482 252
Vatten	248 071	355 135
Sophantering	277 026	287 067
Kabel-TV/Bredband	437 467	435 888
Bilpool	46 394	38 518
Fastighetsskatt	56 000	422 000
Försäkring	131 187	127 341
Reparationer	736 383	385 055
Planerat underhåll	632 968	558 511
	5 519 456	**5 783 117**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Kreditupplysning	4 750	6 250
Tele- och datakommunikation	1 327	1 207
Inkassokostnader	418	500
Revisionsarvode extern revisor	22 712	22 269
Årsstämma och årsredovisning	19 719	20 608
Föreningskostnader	3 113	3 873
Fritids- och trivselkostnader	0	17 500
Förvaltningsarvode	177 646	159 882
Administration	9 029	8 531
Förbrukningsinventarier	11 712	57 634
Underhållsplan	15 025	42 244
Konsultarvode	7 750	0
	273 201	**340 498**

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelse och internrevisor	106 148	103 722
Övriga arvoden	0	4 800
Sociala kostnader	33 351	34 283
	139 499	**142 805**

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	883 183 725	883 183 725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**883 183 725**	**883 183 725**
Ingående avskrivningar	-14 754 730	-10 062 799
Årets avskrivningar	-4 691 931	-4 691 931
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-19 446 661**	**-14 754 730**
Utgående redovisat värde	**863 737 064**	**868 428 995**
Taxeringsvärden byggnader	487 600 000	310 000 000
Taxeringsvärden mark	272 000 000	205 200 000
	759 600 000	**515 200 000**

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	3 208	422 187
Skattefordran enligt ny taxering	350 175	0
	353 383	**422 187**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	100 672	122 035
Kabel-TV/Bredband	56 124	56 124
Bevakning	1 326	17 036
Övriga serviceavtal	6 930	11 551
Upplupna elintäkter	0	18 205
Upplupna statliga bidrag	0	77 355
Övriga upplupna intäkter	2 665	7 500
	167 717	**309 806**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB	1,140	2020-11-28	26 900 000	27 100 000
SEB	--------	----------	0	80 000 000
SEB	--------	----------	0	40 000 000
SEB	0,900	2020-11-28	10 100 000	12 900 000
Stadshypotek	0,65	2024-10-30	120 000 000	0
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-200 000	-200 000
			156 800 000	**159 800 000**

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	174 700 000	174 700 000
	174 700 000	**174 700 000**

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	929 309	968 214
Felbetalningar 2017	101 796	102 006
Upplupna räntor	81 456	19 181
El	114 985	189 478
Värme	54 090	65 835
Vatten	59 251	0
Sophantering	39 273	10 686
Förvaltning	54 044	0
Markskötsel	0	9 359
Snöröjning	3 663	3 058
Reparation	37 852	0
Extern revisor	22 000	22 000
Arvoden	103 500	103 500
Sociala avgifter	33 000	33 000
Övrigt	3 682	0
	1 637 901	**1 526 317**

Stockholm 2020-03-04

Angelica Marklund

Per Aspegren

Hanna Fellman

Alexander Johansson

Oscar Nordbrandt

Vår revisionsberättelse har lämnats 22 april 2022
KPMG
Jan-Ove Brandt
Auktoriserad 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 2019.

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 2019 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi 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 Brf Västermalms Atrium för år 2019 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår professionella 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 22 april 2020

KPMG AB

Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor