



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Västermalms Atrium
Org. Nr. 769625-6085

**Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 – 2022-12-31**

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 26 april 2022

Ordinarie:

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

Suppleanter:

Pär Iggström (avgick aug 2021 pga flytt)
Mikael Werneholm (avgick höst 2021)

Styrelse från ordinarie föreningsstämma den 26 april 2022

Ordinarie:

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

Suppleanter:

Ibrahim Akkawi

Per Aspegren, Angelica Marklund och Oscar Nordbrandt valdes för en period av 2 år, Ibrahim Akkawi valdes för en period av 1 år, Ewa Holmstedter och Alexander Johansson har ett år kvar. Styrelsen har avhållit 8 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 valdes Daniel Grünbaum för en period av 2 år.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:

Välmågan 7 i Stockholms kommun

Nybyggnadsår och värdeår 2014-2015

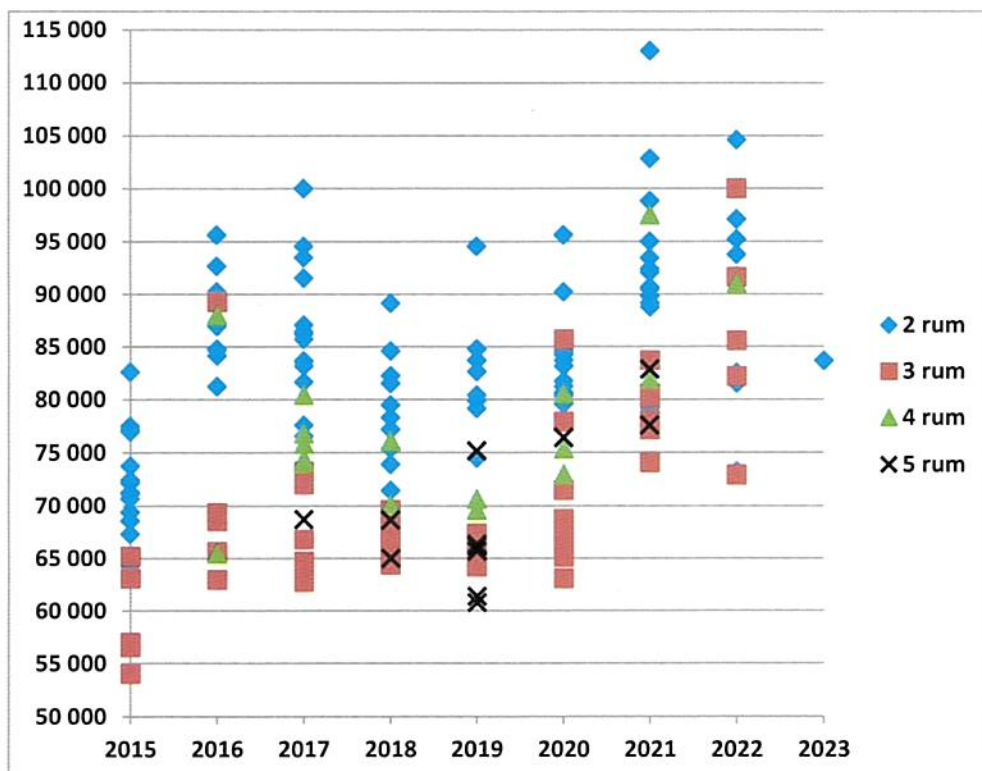
	Årets	Föregående år
Taxeringsvärde	787 400 000	759 600 000
Varav byggnader	403 400 000	487 600 000
Varav mark	384 000 000	272 000 000

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 - feb 2023 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 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	Rahms Städ AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar per 2022-12-31 uppgick till 251 (f.å. 256). Antal överlåtelse som skett under året är 14 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

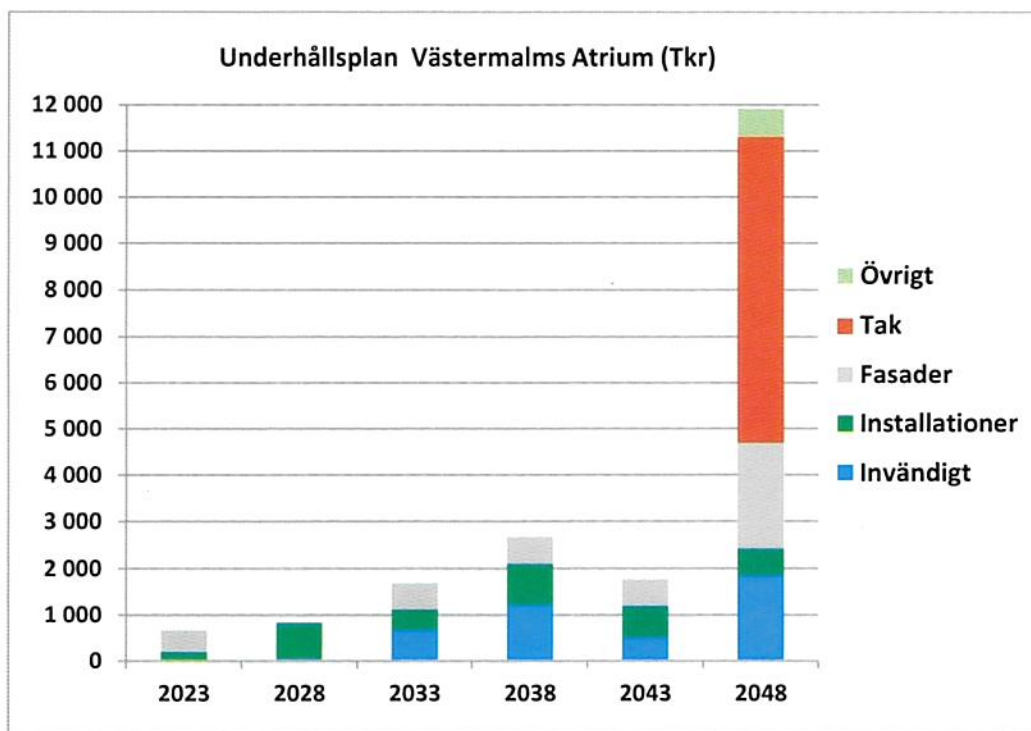
- Höjt årsavgift 1 med 17 % från november 2022 för att täcka framför allt de kraftigt höjda elkostnaderna, men också ökad inflation övriga driftskostnadsökningar, och andelstal 2 höjdes med ca 3 % motsvarande beräknad ökning av räntekostnaderna.
- Ytterligare 5 lägenheter har inbetalt kapitalinsatser om totalt drygt 1 Mkr (se nedan avsnitt om frivilliga kapitalinsatser) och det är nu 43 lägenheter som ej har kvar andelstal 2, och 2 färre lägenheter med maximal andelstal 2.
- Genomförde planenlig OVK.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Elstöd för hushållselen utbetalades i förskott på mars månads avgiftsavi 2023.
- Stamspolning utfördes under januari 2023.

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 2048 om det skulle göras idag skulle hamna på drygt 7 Mkr, dvs 60% 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 (eller 50% av den om man har "låg", se nästa stycke) som andelstal 2 utgör. Ytterligare 4 lägenheter utnyttjade denna möjlighet under 2022 vilket medför att **42 lägenheter ej har andelstal 2, och därmed en årsavgift i intervallet 250-300 kr/kvm exkl TV/bredband/telefon.**

Räkneexemp. "typ-2:a" på 46 kvm				Räkneexempel på 3/4 86-87,5 kvm			
0	167 000	334 000	Andelstal 2 i kronor	0	250 500	501 000	Andelstal 2 i kronor
0,000%	0,444%	0,889%	Andelstal 2	0,000%	0,667%	1,333%	Andelstal 2
982	2 071	3 162	Avgift 2022	1 648	3 283	4 915	Avgift 2022
0	135	270	Räntekostn Andel 2	0	202	405	Räntekostn Andel 2
0	999	2 000	Amort. Andel 2	0	1 501	2 999	Amort. Andel 2
171	171	171	Höjn andel 1	288	288	288	Höjn andel 1
1 153	2 287	3 423	Avgift 2023	1 936	3 640	5 341	Avgift 2023
17%	10%	8%	Ändr %	17%	11%	9%	Ändr %
-50%			Ändr % inbet	-47%			Ändr % inbet
301	597	893	Avgift per kvm	269	505	741	Avgift per kvm
19	53	8	Antal 2:or totalt	14	35	1	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" 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 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	275	304	251	Varierar beroende på andelstal 1
Avgift 2		626	0	Varierar beroende på andelstal 2
Sum avgift		931	252	Enskild lägenhet max/min
Lån avgift 1	8 955	9 893	8 162	Varierar beroende på andelstal 1
Lån avgift 2		7 679	0	Varierar beroende på andelstal 2
Sum lån	11 367	17 573	8 189	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 boyta 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.
5. 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%	0,69%	1,04%	1,35%	3,25%	3,25%	3,25%
Snittavgift per m2	648	563	534	520	515	464	461	472	516	570	656	659	662
Höjning pga drift	0%	0,0%	0,0%	-4,1%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	9,2%	10,5%	15,1%	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	5 773	6 306	6 969	8 018	8 059	8 101
Hyror lokaler	2 685	2 586	2 703	2 823	2 724	2 755	2 783	2 861	3 171	3 330	3 396	3 464	3 533
Garage	1 848	1 336	1 336	1 364	1 501	1 561	1 616	1 675	1 725	1 800	1 890	1 928	1 966
Övrigt	0	92	241	149	85	249	106	185	289	125	125	128	130
Räntenetto	-7 700	-2 395	-2 429	-2 348	-2 232	-1 123	-868	-991	-1 445	-1 825	-4 257	-4 127	-3 997
Sum nettointäkt	4 759	8 500	7 919	8 348	8 378	9 117	9 276	9 503	10 046	10 398	9 172	9 451	9 733
Taxebu. kostn	700	928	1 031	1 367	791	1 172	1 549	1 330	1 791	1 686	1 720	1 754	1 789
Värme	848	787	524	482	498	475	499	563	600	618	630	643	656
Övrig drift	2 547	2 328	3 042	3 289	2 816	2 908	3 441	3 302	2 910	2 995	3 053	3 112	3 173
Driftskostnader	4 095	4 043	4 597	5 138	4 105	4 555	5 489	5 195	5 301	5 299	5 403	5 509	5 618
Planerat underhåll	0	198	471	287	633	1 976	650	517	280	24	439	0	0
Driftsres ink räntor	664	4 259	2 851	2 923	3 640	2 586	3 137	3 792	4 465	5 076	3 330	3 942	4 115
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	-900	-227	384	-1 362	-750	-577
Ändring KS/KF	0	-490	3 894	200	307	-205	-686	131	0	0	0	0	0
Amortering	300	5 200	4 000	3 500	3 000	9 000	5 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
Kassaflöde	364	-451	-5 043	-777	333	1 491	-215	580	465	1 076	-670	-58	115
Ingående kassa	664	5 636	5 185	141	-636	-303	1 188	973	1 553	2 019	3 094	2 424	2 366
Utestående lån	172 700	167 500	163 500	160 000	157 000	148 000	143 000	139 000	135 000	131 000	127 000	123 000	119 000

- Negativa kostnadsavvikelser för 2022 jämfört med prognos blev taxebundna kostnader som ökade med ca 350 Tkr mer än förväntat, och dito för räntekostnader som ökade med 150 Tkr mer än förväntat. Utöver detta har övriga driftskostnader ökat med ca 300 Tkr över prognos, framför allt beroende på omfattande hissreparationer.
- Under 2022 har medlemmar gjort frivilliga kapitalinsatser om drygt 1 Mkr.
- Vi räknar med att amorteringarna för de närmaste 4 åren kommer uppgå till ca 16 Mkr, ej inberäknat de amorteringar som följer via frivilliga kapitalinsatser.
- 2023 års planerade underhåll avser bland annat innergården, och vi bedömer det planerade underhållet vara lågt de närmaste 5 åren.
- Den prognosticerade avgiftshöjningen för 2024 beror i huvudsak på utvecklingen av elpriset (vi räknar just nu med oförändrat snittpris jämfört med 2022) och ränteutvecklingen, och är i dagsläget av naturliga skäl något osäker.

Flerårsöversikt	Prognos								Ekon.
Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	plan
Årsavgift+TV/BB/m2 brf.yta	516	472	461	464	515	520	534	563	647
LokalHyror/m2 brf.yta	259	234	228	224	223	231	221	211	220
Garage/förråd/samf./m2 brf.yta	145	141	136	128	123	120	117	117	151
Elkostnad/m2 brf.yta	83	83	55	34	22	59	52	50	41
Värmekostnad/m2 brf.yta	49	46	41	39	41	39	43	64	69
Räntekostnad/m2 brf.yta	118	81	71	92	183	192	199	191	630
Övr kostnader/m2 brf.yta	302	296	349	310	273	321	281	217	225
Invest. Plan u-håll/m2 brf.yta	23	42	53	146	52	25	39	16	0
Lån/m2 brf.yta	11 040	11 367	11 694	12 103	12 839	13 085	13 371	13 698	14 123

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	708 483 725	12 511 948	1 532 180	-8 764 065	-3 776 907
Kapitaltillskott		3 096 311			
Disposition av föregående års resultat:				-3 776 907	3 776 907
Avsättning till yttre fond			366 855	-366 855	
Årets resultat					-3 077 434
Belopp vid årets utgång	708 483 725	15 608 259	1 899 035	-12 907 827	-3 077 434

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 907 827
årets förlust	-3 077 434
	-15 985 261

behandlas så att	
till reservfond avsättes	366 855
i ny räkning överföres	-16 352 116
	-15 985 261

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	9 925 374	8 733 097
Övriga rörelseintäkter	3	169 682	58 380
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		10 095 056	8 791 477
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-6 968 807	-6 443 333
Övriga externa kostnader	5	-327 572	-373 000
Personalkostnader	6	-193 199	-195 443
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-4 691 931	-4 691 931
Summa rörelsekostnader		-12 181 509	-11 702 707
Rörelseresultat		-2 086 453	-2 911 231
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 925	1 080
Räntekostnader och liknande resultatposter		-994 906	-866 756
Summa finansiella poster		-990 981	-865 676
Resultat efter finansiella poster		-3 077 434	-3 776 907
Årets resultat		-3 077 434	-3 776 907

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	849 661 271	854 353 202
Summa materiella anläggningstillgångar		849 661 271	854 353 202
Summa anläggningstillgångar		849 661 271	854 353 202
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 680	61 794
Övriga fordringar	8	1 501 737	4 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	166 714	167 809
Summa kortfristiga fordringar		1 674 131	234 581
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		59 198	973 290
Summa kassa och bank		59 198	973 290
Summa omsättningstillgångar		1 733 329	1 207 871
SUMMA TILLGÅNGAR		851 394 600	855 561 073

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		708 483 725	708 483 725
Kapitaltillskott	10	15 608 259	12 511 948
Fond för yttre underhåll		1 899 035	1 532 180
Summa bundet eget kapital		725 991 019	722 527 853
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 907 827	-8 764 065
Årets resultat		-3 077 434	-3 776 907
Summa fritt eget kapital		-15 985 261	-12 540 972
Summa eget kapital		710 005 758	709 986 881
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			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	19 000 000	23 000 000
Leverantörsskulder		367 857	496 240
Skatteskulder		30 100	2 100
Övriga skulder		166 460	70 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 824 425	2 005 062
Summa kortfristiga skulder		21 388 842	25 576 339
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		851 394 600	855 561 073

Kassaflödesanalys	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 077 434	-3 776 907
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 691 931	4 691 931
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 614 497	915 024
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		54 514	113 807
Förändring av kortfristiga skulder		-185 464	624 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 483 547	1 653 809
Finansieringsverksamheten			
Kapitaltillskott	10	3 096 311	3 132 793
Amortering av lån		-4 000 000	-5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-903 689	-1 867 207
Årets kassaflöde		579 858	-213 398
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början	14	973 290	1 186 688
Likvida medel vid årets slut	14	1 553 148	973 290

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

	2022	2021
Årsavgifter	2 952 980	2 769 324
Årsavgifter - Kapital *	207 358	210 510
Hyror lokaler momspliktiga	261 027	240 703
Hyror lokaler	2 590 380	2 519 736
Debiterad fastighetsskatt	10 307	22 092
Hyror garage	1 621 643	1 540 792
Övriga hyresintäkter	53 423	75 702
Kabel-TV intäkter	435 600	435 600
Elintäkter	1 777 066	870 668
Avgift andrahandsuthyrning	15 590	49 970
	9 925 374	8 733 097

* Ytterligare 2 141 811 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

	2022	2021
GA1 Lustgården	50 471	52 820
Övriga intäkter	119 211	5 560
	169 682	58 380

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	418 933	479 217
Markskötsel	87 158	41 756
Snöröjning	42 531	41 676
Städning	300 064	300 829
Förbrukningsmaterial	178 892	27 310
Mattvätt/Hyrmattor	43 560	43 472
Serviceavtal	182 221	178 617
Besiktningsskostnader	15 632	21 556
Bevakning	900	85 677
El	2 483 927	1 853 009
Värme	562 904	498 532
Vatten	288 276	273 868
Sophantering	334 762	292 779
Kabel-TV/Bredband	435 888	435 719
Bilpool	0	27 535
Fastighetsskatt	84 000	56 000
Försäkring	95 118	94 411
Reparationer	897 396	582 344
Planerat underhåll	516 645	1 108 997
	6 968 807	6 443 334

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Kreditupplysning	11 849	9 958
Medlemsinformation	7 832	4 860
Tele- och datakommunikation	1 646	1 496
Bankkostnader	3 637	6 758
Inkassokostnader	363	2 613
Revisionsarvode extern revisor	26 830	22 712
Årsstämma och årsredovisning	43 548	33 813
Föreningsgemensamma kostnader	13 317	85 523
Fritids- och trivselkostnader	1 355	0
Förvaltningsarvode	197 281	170 841
Administration	0	1 132
Förbrukningsinventarier	1 158	1 841
Underhållsplan	16 257	15 874
Konsultarvode	2 500	17 579
	327 573	373 000

Not 6 Personalkostnader

	2021	2021
Styrelse och internrevisor	147 009	147 746
Sociala kostnader	46 190	46 697
	193 199	194 483

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	883 183 725	883 183 725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	883 183 725	883 183 725
Ingående avskrivningar	-28 830 523	-24 138 592
Årets avskrivningar	-4 691 931	-4 691 931
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 522 454	-28 830 523
Utgående redovisat värde	849 661 271	854 353 202
Taxeringsvärden byggnader	403 400 000	487 600 000
Taxeringsvärden mark	384 000 000	272 000 000
	787 400 000	759 600 000

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	7 787	4 978
Avräkningskonto Fastum AB	1 493 950	0
	1 501 737	4 978

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	77 829	88 043
Kabel-TV/Bredband	56 124	56 124
Övriga serviceavtal	30 761	20 489
Övriga upplupna intäkter	2 000	3 153
	166 714	167 809

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.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	0,65	2024-10-30	120 000 000	120 000 000
Stadshypotek	2,94	2023-11-30	19 000 000	23 000 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-19 000 000	-23 000 000
			120 000 000	120 000 000

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	174 700 000	174 700 000
	174 700 000	174 700 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	676 434	933 656
Felbetalningar	10 599	111 092
Upplupna räntor	113 102	69 773
El	460 110	395 496
Värme	81 834	69 740
Vatten	77 242	66 589
Sophantering	61 037	46 106
Förvaltning	41 565	66 565
Snöröjning	0	3 020
Reparation	90 102	30 625
Extern revisor	22 000	22 000
Arvoden	144 880	144 880
Sociala avgifter	45 520	45 520
	1 824 425	2 005 062

Not 14 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken	59 198	973 290
Avräkningskonto Fastum AB *	1 493 950	0
	1 553 148	973 290

*Avräkningskonto utgör en fordran på Fastum AB och redovisas i balansräkningen under Övriga Fordringar.

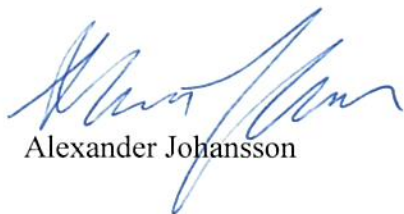
Stockholm 21/2 - 2023



Per Aspegren



Ewa Holmstedter



Alexander Johansson



Angelica Marklund



Oscar Nordbrandt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 april 2023



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 2022.

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 2022 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 utvärderar, 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. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Västermalms Atrium för år 2022 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 19 april 2023



Catrin Moberg
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Daniel Grunbaum
Förtroendevald revisor