



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Västermalms Atrium

Org. Nr. 769625-6085

**Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 – 2024-12-31**

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 2018-10-11 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 23 april 2024

Ordinarie:

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

Suppleanter:

Ibrahim Akkawi

Styrelse från ordinarie föreningsstämma den 23 april 2024

Ordinarie:

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

Suppleanter:

Jonas Bäckman
Rayhan Hoque

Per Aspegren, Angelica Marklund och Oscar Nordbrandt valdes för en period om 2 år, Jonas Bäckman och Rayhan Hoque 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 Monika Lindgren, KPMG AB, och som verksamhetsrevisor valdes Daniel Grünbaum för en period om 2 år.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:

Välmågan 7 i Stockholms kommun

Nybyggnadsår och värdeår 2014-2015

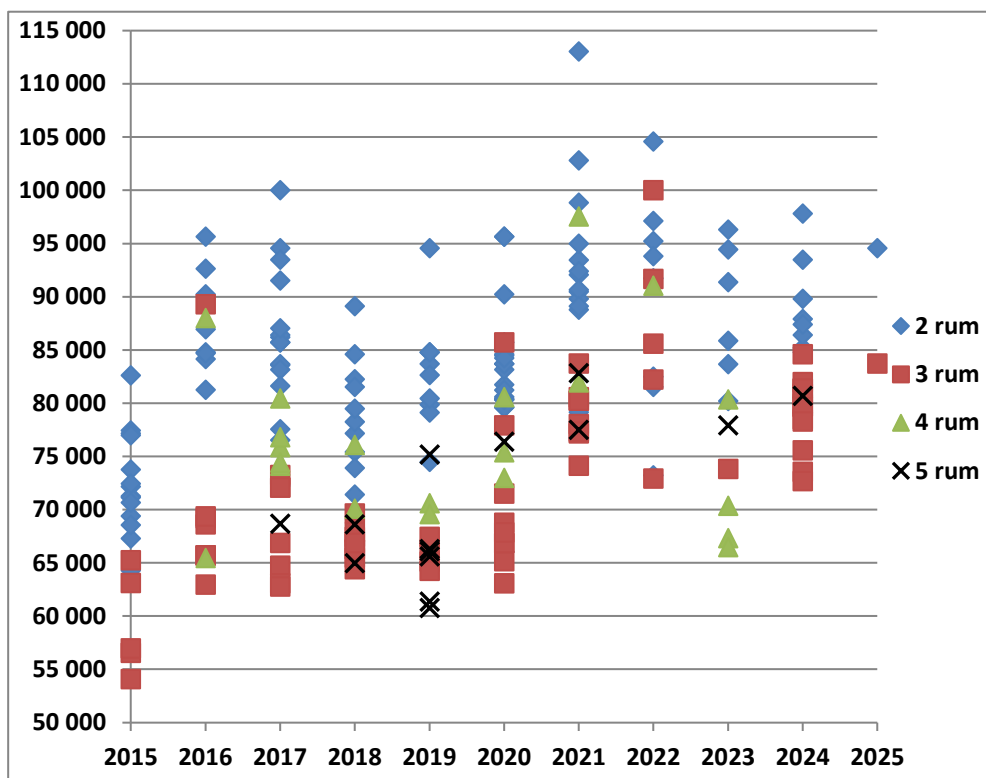
	Årets	Föregående år
Taxeringsvärde	787 400 000	787 400 000
Varav byggnader	403 400 000	403 400 000
Varav mark	384 000 000	384 000 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige 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 2025 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, Remodis
Försäkring	Gjensidige
Hissavtal	Trygga Hiss
Städning	Rahms Städ AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar per 2024-12-31 uppgick till 252 (f.å. 252). 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 räkenskapsåret

- Omläggning av ”stora lånet” på 120 Mkr där tidigare ränta om 0,65% ersattes med 4 lån med löptid 2-5 år och en genomsnittlig räntesats om 2,7%.
- Nytt avtal med Ownit på 5 år där TV-utbudet exkluderades, och i samband med detta reducerade kostnaden med nästan 60%.
- Genomförde upphandling av ekonomisk och teknisk förvaltning – Fastum fick återigen uppdraget – och beräknas ge en kraftig årlig kostnadsbesparing från 2025.
- Uppförde under våren en pergola på innergården.
- I december gick vår betalningsoperatör för laddboxar – Eways AB – i konkurs, och vi har i bokslutet reserverat det totala beloppet som Eways AB är skyldiga brf Västermalms Atrium.

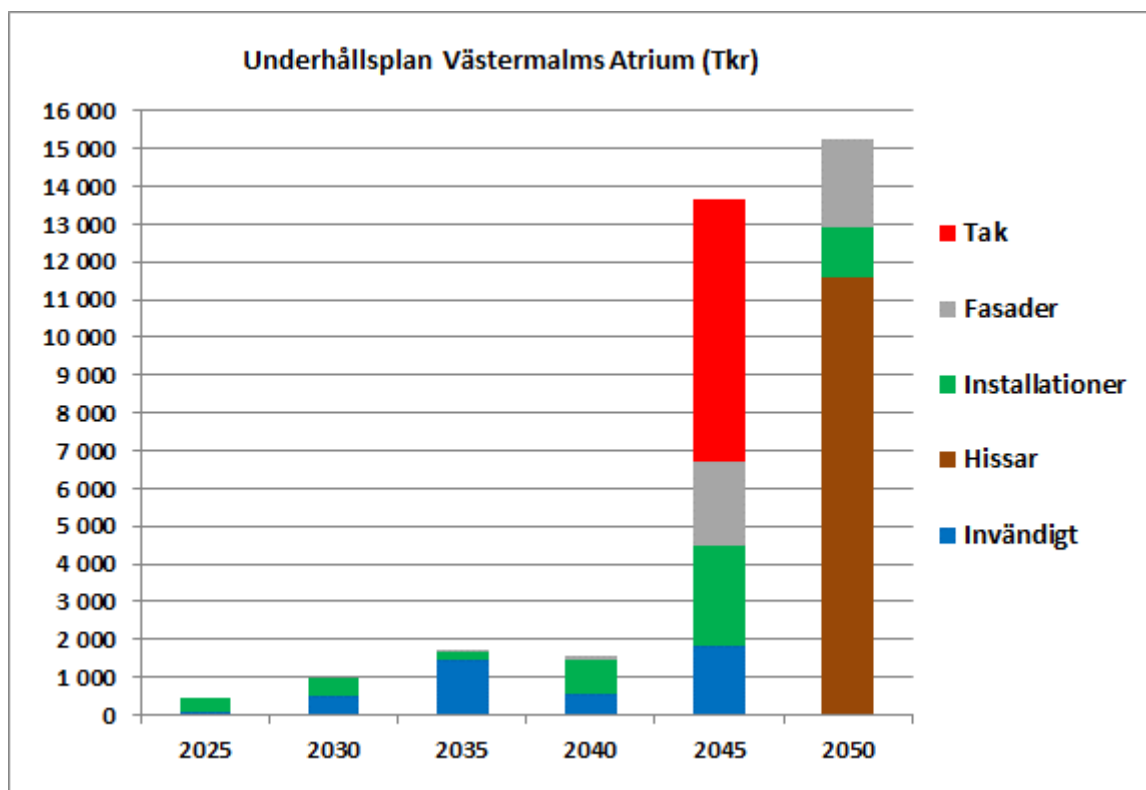
- Ytterligare 6 medlemmar utnyttjade möjligheten till frivillig inbetalning av återstående kapitalbelopp för andelstal 2, och vi är nu 53 lägenheter som endast betalar avgiften för andelstal 1.
- Under året kompletterade vi förtida terminssäkring av el och nu är 85% av 2025 års beräknade elförbrukning till ett pris som är något lägre än för 2024, och för 2026 och 2027 har vi upphandlat 60% respektive 40% till ytterligare något lägre än för 2025. Då nätleverantören Ellevio har höjt sina priser kraftigt över inflationen räknar vi med i stort sett oförändrade totala elkostnader för åren 2025-2027 jämfört med 2024.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Under första kvartalet har ytterligare 30 laddboxar installerats då samtliga tidigare laddplatser var uthyrda och vi bedömer en fortsatt efterfrågeökning. I samband med detta passade vi också på att byta betalningsoperatör, som till skillnad från de allra flesta betalningsoperatörer, inte tar förskottsbetalning från medlemmar som de några månader senare återför till föreningen. Med det nya systemet kommer medlemmar debiteras av föreningen via månadsavin.

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 25 åren.
- Jämför man underhållsplanen (ca 275kr/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 2050 om det skulle göras idag skulle hamna på ca 9 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 50 dagar innan påföljande kvartalsskifte att inbetala sin kapitalandel (eller 50% av den om man har ”låg”, se nästa stycke) som andelstal 2 utgör. Ytterligare 6 lägenheter utnyttjade denna möjlighet under 2024 vilket medför att **53 lägenheter ej har andelstal 2, och därmed en årsavgift i intervallet 292-354 kr/kvm exkl broadband/telefon.**

Räkneexemp. "typ-2:a" på 46 kvm				Räkneexempel på 3/4 86-87,5 kvm			
0	143 000	286 000	Andelstal 2 i kronor	0	214 500	429 000	Andelstal 2 i kronor
0,000%	0,444%	0,889%	Andelstal 2	0,000%	0,667%	1,333%	Andelstal 2
1 291	2 512	3 736	Avgift 2024	2 174	4 008	5 839	Avgift 2024
0	417	834	Räntekostn Andel 2	0	626	1 251	Räntekostn Andel 2
0	999	2 000	Amort. Andel 2	0	1 501	2 999	Amort. Andel 2
103	103	103	Höjn andel 1	173	173	173	Höjn andel 1
1 394	2 810	4 228	Avgift 2025	2 347	4 473	6 598	Avgift 2025
8%	12%	13%	Ändr %	8%	12%	13%	Ändr %
-50%			Ändr % inbet	-48%			Ändr % inbet
364	733	1 103	Avgift per kvm	326	621	915	Avgift per kvm
21	52	7	Antal 2:or totalt	14	37	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" erhöill ett andelstal 2 som utgör skillnaden mellan den individuella lägenhetens upplåtelseavgift och priset om lägenheten skulle sålts med andel "hög". Av föreningens 165 lägenheter är det 12 st som ursprungligen såldes med upplåtelseavgift "hög", och resterande med antingen "medel" eller "låg".

Avgiftsberäkningen för andelstal 2 är den genomsnittliga räntekostnaden som föreningen har för sina lån. Kapitalunderlaget för andelstal 2 är 45 miljoner kronor, och är ett lån som föreningen gett till de ursprungliga köparna för att de valt att betala ett lägre belopp i köpeskilling.

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

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

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

per kvm	Snitt	Max	Min	
Avgift 1	320	354	291	Varierar beroende på andelstal 1
Avgift 2		674	0	Varierar beroende på andelstal 2
Sum avgift		946	293	Enskild lägenhet max/min
Lån avgift 1	8 733	9 648	7 959	Varierar beroende på andelstal 1
Lån avgift 2		6 296	0	Varierar beroende på andelstal 2
Sum lån	10 704	15 944	7 986	Enskild lägenhet max/min
Bredb/Tel	1 188	1 188	1 188	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 från 2025.
2. Låneräntor enligt gällande räntebindningstider, och därefter baserat på en styrränta om 2,75-3,00%
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 årsavgiften per kvm bostadsyta inkluderande bredbandskostnaden.

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

Föreningens ekonomi – Flerårsprognos

- Positiva kostnadsavvikelser för 2024 jämfört med prognos blev i huvudsak räntekostnaderna som blev ca 400 Tkr lägre än prognos.
- Negativa kostnadsavvikelser blev värme med ca 100 Tkr samt reserverad kundförlust Eways AB om ca 100 Tkr.
- Vi räknar med att amorteringarna för de närmaste 5 åren kommer uppgå till ca 13 Mkr, ej inberäknat de amorteringar som följer via frivilliga kapitalinsatser.
- 2025 års planerade underhåll/investeringar avser laddboxar och OVK, och vi bedömer det planerade underhållet vara lågt de närmaste 5 åren.
- Då vi nu kommit under 10 000 kr/kvm i lån (brf+lokalyta), ej ser några större underhållskostnader de närmaste 15 åren, drar vi ner på sparandet från att tidigare år regelmässigt ligga över 300 kr/kvm till att lägga oss i intervallet 200-250 kr/kvm de närmaste åren, exklusive förtidsamorteringar av andelstal 2.
- Vi bedömer och ser att intresset för att återbetala sitt andelstal 2-kapital i förtid succesivt ökar då de som har kvar sitt andelstal 2 redan hunnit amortera över 30% av beloppet, medförande att den avgiftssänkning som följer av att förtidsbetala ger en avkastningskalkyl på över 10% per år, och ökar för varje år (se exempel ovan i avsnittet om frivillig återbetalning).

Flerårsöversikt	Prognos							Ekon.	
Nyckeltal	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	plan
Årsavgift+BB/m2 brf.yta	617	605	592	578	565	555	556	507	647
LokalHyror/m2 brf.yta	220	215	212	209	206	245	276	259	220
Garage/förråd/samf./m2 brf.yta	173	170	166	163	159	155	144	147	151
Övr kostnader/m2 brf.yta	364	335	329	323	317	311	334	302	225
Räntekostnad/m2 brf.yta	312	304	295	286	283	288	142	123	630
Energikostnad/m2 brf+lokalyta	165	161	153	154	150	147	135	123	103
Räntekänslighet	16%	16%	17%	18%	19%	19%	20%	24%	23%
Årsavgifts andel av tot rör.intäkt	61%	61%	61%	61%	61%	58%	50%	55%	64%
Lån/m2 brf.yta	9 402	9 609	9 824	10 041	10 255	10 471	10 704	11 195	14 123
Lån/m2 brf+lokalyta	8 783	8 976	9 177	9 379	9 580	9 781	9 999	10 457	13 193
Sparande/m2 brf+lokalyta	219	256	234	231	224	250	361	340	52
Soliditet							84%	84%	79%

- **Räntekänslighet** definierad som föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter inkluderande månatlig amortering av andelstal 2.
- **Energikostnad** utgörs av föreningens kostnader för el, uppvärmning, varmvatten och är dividerat med bostadsrättsytan + uthyrd lokalyta.
- **Sparande** utgörs av justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll samt medlemmars obligatorisk amortering av sina kapitalandelar i andelstal 2)
- **Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter**, där ingår också den månatliga amorteringen av andelstal 2.

- **Årsavgift** är beräknad inklusive obligatorisk amortering för de som har andelstal 2 samt obligatorisk avgift för bredband och telefoni, men naturligtvis exklusive elintäkter då dessa utgörs av hushållsel och el för laddboxar och därmed ger en felaktig bild av energikostnaden för föreningen jämfört med föreningar där medlemmarna har egna elabonnemang.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	708 484	17 720	2 266	-16 352	-3 557
Kapitaltillskott		3 184			
Disposition av föregående års resultat			-835	-2 722	3 557
Årets resultat					-2 224
Belopp vid årets utgång	708 484	20 904	1 431	-19 074	-2 224

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-19 073 839
årets förlust	-2 223 717
	-21 297 556

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	366 855
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	-147 512
i ny räkning överföres	-21 516 899
	-21 297 556

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

Kommentar till årets förlust

Det negativa resultatet beror dels på de höga avskrivningarna (383 kr/kvm boyta), dels beroende på att den obligatoriska amorteringsdelen av avgiften för andelstal 2 inte redovisas som intäkt i resultaträkningen, och utgör drygt 2 Mkr per år.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	10 654 858	9 313 118
Övriga rörelseintäkter	3	89 865	637 367
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		10 744 723	9 950 484
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 818 575	-6 737 360
Övriga externa kostnader	5	-490 655	-326 468
Personalkostnader	6	-229 199	-248 798
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-4 691 931	-4 691 931
Summa rörelsekostnader		-11 230 360	-12 004 557
Rörelseresultat		-485 637	-2 054 073
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68 953	28 640
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 807 032	-1 531 732
Summa finansiella poster		-1 738 079	-1 503 092
Resultat efter finansiella poster		-2 223 717	-3 557 165
Årets resultat		-2 223 717	-3 557 165

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	840 277 409	844 969 340
Summa materiella anläggningstillgångar		840 277 409	844 969 340
Summa anläggningstillgångar		840 277 409	844 969 340
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		14 684	11 558
Övriga fordringar	8	1 363 831	1 603 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	212 762	335 330
Summa kortfristiga fordringar		1 591 277	1 950 239
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		741 223	929 790
Summa kassa och bank		741 223	929 790
Summa omsättningstillgångar		2 332 500	2 880 029
SUMMA TILLGÅNGAR		842 609 909	847 849 369

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		708 483 725	708 483 725
Kapitaltillskott	10	20 904 417	17 720 079
Fond för yttre underhåll		1 430 449	2 265 890
Summa bundet eget kapital		730 818 591	728 469 694
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-19 073 839	-16 352 116
Årets resultat		-2 223 717	-3 557 165
Summa ansamlad förlust		-21 297 556	-19 909 281
Summa eget kapital		709 521 035	708 560 413
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	120 000 000	0
Summa långfristiga skulder		120 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	10 888 000	136 888 888
Leverantörsskulder		363 769	538 578
Skatteskulder		16 800	55 300
Övriga skulder		11 682	3 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 808 623	1 803 833
Summa kortfristiga skulder		13 088 874	139 288 956
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		842 609 909	847 849 369

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 223 717	-3 357 165
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 691 931	4 691 931
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 468 214	1 134 766
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		25 580	-220 407
Förändring av kortfristiga skulder		-200 084	-14 082
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 293 710	928 461
Finansieringsverksamheten			
Kapitaltillskott	10	3 184 338	2 111 820
Amortering av lån		-6 000 000	-2 112 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 815 662	-180
Årets kassaflöde		-521 952	928 281
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början	14	2 481 430	1 553 149
Likvida medel vid årets slut	14	1 959 478	2 481 430

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

	2024	2023
Årsavgifter	3 794 813	3 368 838
Årsavgifter - Kapital *	499 818	284 980
Hyror lokaler momspliktiga	309 882	290 923
Hyror lokaler	3 053 950	2 869 129
Debiterad fastighetsskatt	10 307	10 307
Hyror garage	1 704 486	1 651 632
Övriga hyresintäkter	58 369	53 236
Kabel-TV intäkter	395 670	435 600
Elintäkter	794 458	325 680
Avgift andrahandsuthyrning	33 105	22 960
	10 654 858	9 313 116

* Ytterligare 3 184 338 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

	2024	2023
GA1 Lustgården	31 334	98 311
Övriga intäkter	58 531	13 068
Elprisstöd	0	525 988
	89 865	637 367

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	427 165	451 163
Markskötsel	97 030	61 266
Snöröjning	29 114	61 695
Städning	214 354	176 915
Förbrukningsmaterial	6 121	45 408
Mattvätt/Hyrmattor	47 165	41 820
Serviceavtal	139 245	201 256
Besiktningsskostnader	24 158	20 263
Bevakning	50 727	53 960
El	1 446 415	1 429 309
Värme	827 908	666 915
Vatten	473 473	366 328
Sophantering	434 738	378 812
Kabel-TV/Bredband	427 920	468 393
Fastighetsskatt	84 000	84 000
Ersättning till medlem elstöd	0	321 310
Försäkring	94 925	113 518
Reparationer	814 988	592 733
Planerat underhåll	147 512	1 202 296
Radonmätning	31 615	0
	5 818 573	6 737 361

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kreditupplysning	71 366	12 253
Tele- och datakommunikation	2 059	1 721
Bankkostnader	1 250	1 250
Förseningskostnader	0	60
Revisionsarvode extern revisor	31 250	30 574
Årsstämma och årsredovisning	6 943	39 547
Föreningsgemensamma kostnader	3 850	1 605
Förvaltningsarvode	228 749	190 265
Upprättande energideklaration	0	32 445
Förbrukningsinventarier	18 418	0
Underhållsplan	17 795	16 748
Reserverad förlust Eways (100%)	108 975	0
	490 655	326 468

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelse och internrevisor	174 402	174 403
Sociala kostnader	54 797	54 797
Justering uppbokat styrelsearvode 2022	0	19 598
	229 199	248 798

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	883 183 725	888 183 725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	883 183 725	883 183 725
Ingående avskrivningar	-38 214 385	-33 522 454
Årets avskrivningar	-4 691 931	-4 691 931
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 906 316	-38 214 385
Utgående redovisat värde	840 277 409	844 969 340
Taxeringsvärden byggnader	403 400 000	403 400 000
Taxeringsvärden mark	384 000 000	384 000 000
	787 400 000	787 400 000

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	24 326	25 923
Avräkningskonto Fastum AB	1 218 257	1 551 639
Momsfordran	121 248	25 789
	1 363 831	1 603 351

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	99 966	83 281
Kabel-TV/Bredband	32 670	62 559
Övriga serviceavtal	69 575	22 097
Övriga upplupna intäkter	10 551	167 392
	212 762	335 329

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 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	0,65	2024-10-30	0	120 000 000
Stadshypotek	4,441	2024-05-31	0	16 888 000
Stadshypotek	2,911	2025-05-30	10 888 000	0
Stadshypotek	2,730	2026-12-01	15 000 000	0
Stadshypotek	2,680	2027-12-01	35 000 000	0
Stadshypotek	2,660	2028-12-01	35 000 000	0
Stadshypotek	2,710	2029-12-01	35 000 000	0
			130 888 000	136 888 000
Kortfristig del av långfristig skuld			10 888 000	136 888 000

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.

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	174 700 000	174 700 000
	174 700 000	174 700 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	480 205	953 085
Felbetalningar	7 438	11 395
Upplupna räntor	566 006	129 583
El	182 149	202 788
Värme	89 653	104 604
Vatten	112 470	89 075
Sophantering	59 312	47 678
Förvaltning	51 157	14 425
Reparation	9 033	0
Extern revisor	22 000	22 000
Arvoden	174 403	174 403
Sociala avgifter	54 797	54 797
	1 808 623	1 803 833

Not 14 Likvida medel	2024-12-31	2023-12-31
----------------------	------------	------------

Handelsbanken	741 223	929 790
Avräkningskonto Fastum AB *	1 218 257	1 551 639
	1 959 480	2 481 429

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

Stockholm _____

Per Aspegren

Ewa Holmstedter

Alexander Johansson

Angelica Marklund

Oscar Nordbrandt

Vår revisionsberättelse har lämnats

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Daniel Grünbaum
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PER FREDRIK ASPEGREN

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Västermalms Atrium

Serienummer: e1c1282e112794[...]8f854eb507c95

IP: 82.183.xxx.xxx

2025-04-28 11:23:06 UTC



Per Alexander Johansson

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Västermalms Atrium

Serienummer: 82ec87cb552719[...]ac22ade4f2b72

IP: 82.183.xxx.xxx

2025-04-28 11:36:08 UTC



Bo Oskar Alexander Nordbrandt

Ledamot

På uppdrag av: Brf Västermalms Atrium

Serienummer: fe34c621fae51c[...]8446c9836f204

IP: 82.183.xxx.xxx

2025-04-28 13:18:09 UTC



ANGELICA MARKLUND

Ordförande

På uppdrag av: Brf Västermalms Atrium

Serienummer: e89f8d9de4d060[...]4efdf29658a46

IP: 192.44.xxx.xxx

2025-04-28 13:54:57 UTC



EWA RUTQVIST HOLMSTEDTER

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Västermalms Atrium

Serienummer: fdf7203b399233[...]ba0cf9e68a5a7

IP: 194.23.xxx.xxx

2025-04-28 14:25:13 UTC



DANIEL GRÜNBAUM

Förtroendevald revisor

Serienummer: 296412ecd10455[...]bc1d2e03efd94

IP: 82.183.xxx.xxx

2025-04-28 14:37:47 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MONIKA LINDGREN

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: KPMG AB

Serienummer: 3c90a02222de2a[...]c1b8e1a0e218c

IP: 90.224.xxx.xxx

2025-04-28 15:19:17 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.