



ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen Västermalms Atrium

Org. Nr. 769625-6085

**Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 – 2025-12-31**

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:

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

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 29 april 2025

Ordinarie:

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

Suppleanter:

Jonas Bäckman
Rayhan Houque

Styrelse från ordinarie föreningsstämma den 29 april 2025

Ordinarie:

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

Suppleanter:

Jonas Bäckman
Kristian Andersson Skott

Ewa Holmstedter och Alexander Johansson valdes för en period om 2 år, Jonas Bäckman och Kristian Andersson Skott valdes för en period av 1 år, där Kristian lämnade styrelsen i december 2025 på grund av flytt. Per Aspegren, Angelica Marklund och Oscar Nordbrandt 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 Brf Revisorerna genom Johan Wahlström och som verksamhetsrevisor Daniel Grünbaum ett år kvar.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:

Välmågan 7 i Stockholms kommun

Nybyggnadsår och värdeår 2014-2015

	Årets	Föregående år
Taxeringsvärde	684 800 000	787 400 000
Varav byggnader	399 800 000	403 400 000
Varav mark	285 000 000	384 000 000

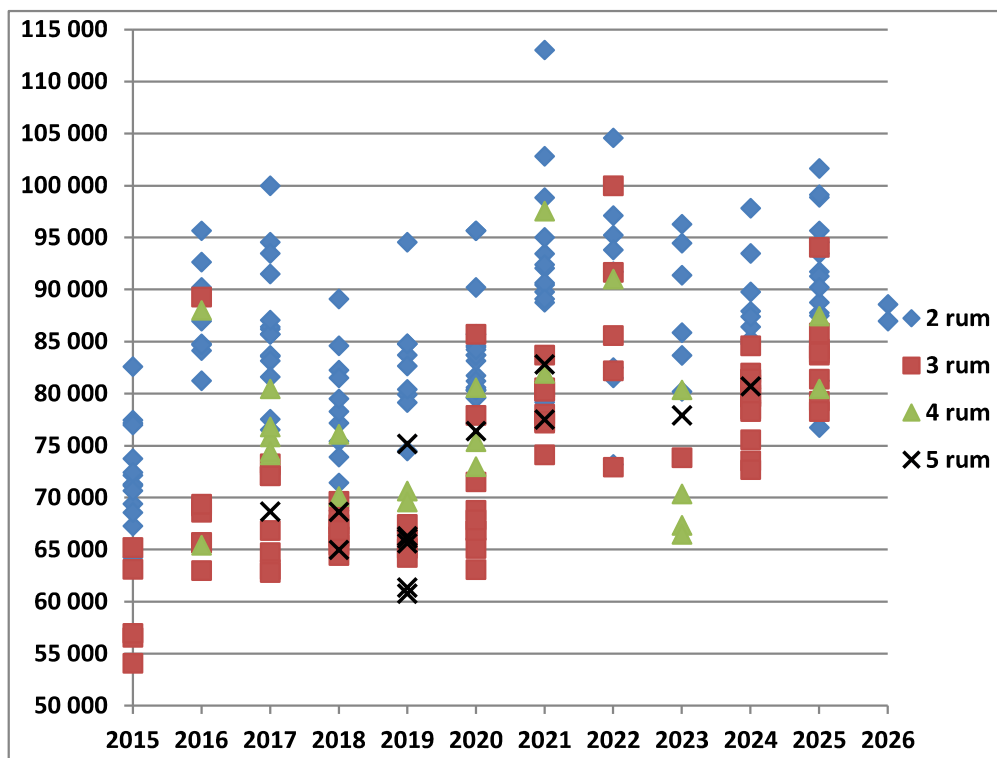
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige EXKLUSIVE bostadsrättstillägg, samt ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

Fastigheten är del (andel 342/698) av samfälligheten GA:1, som förvaltar Lustgårdsgatan (snöröjning, städning, parkering).

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 2026 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 2025-12-31 uppgick till 243 (f.å. 252). Antal överlåtelser som skett under året är 24 st.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

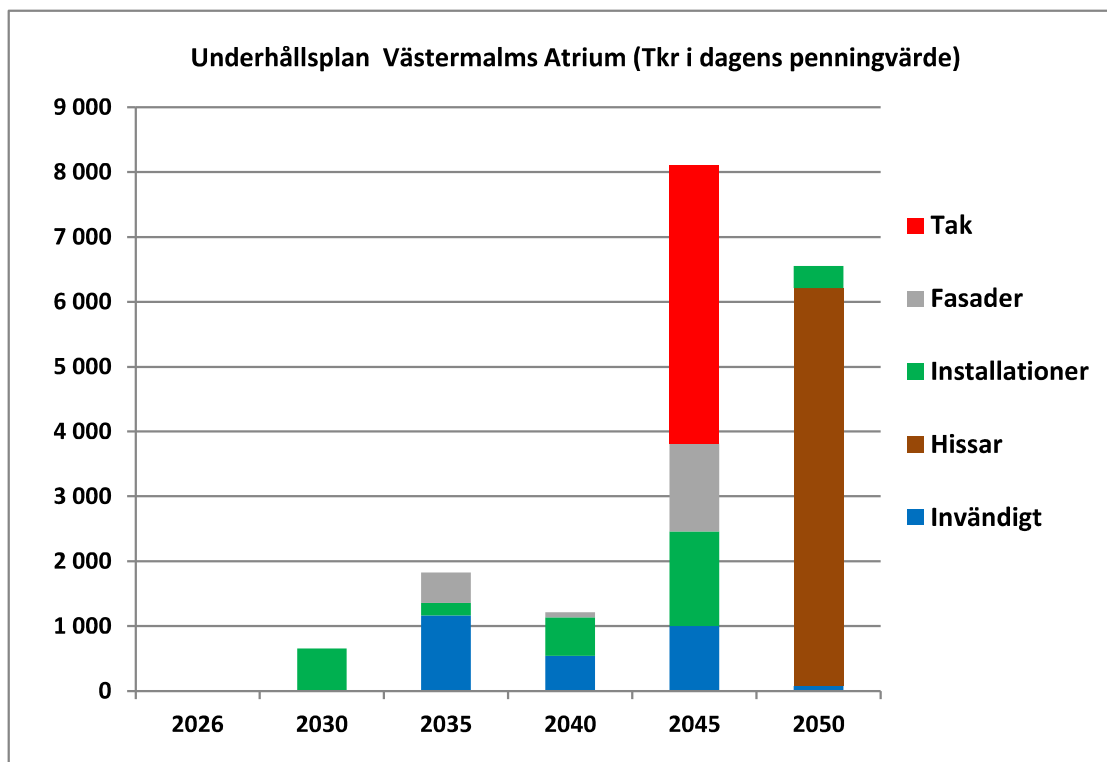
- Under första kvartalet har ytterligare 30 laddboxar installerats då samtliga tidigare laddplatser var uthyrda och vi bedömer en fortsatt efterfrågeökning. I samband med detta passade vi också på att byta betalningsoperatör, som till skillnad från många betalningsoperatörer, inte tar förskottsbetalning från medlemmar som de några månader senare återför till föreningen. Nu debiteras medlemmar av föreningen via månadsavin.
- Ytterligare 3 medlemmar utnyttjade möjligheten till frivillig inbetalning av återstående kapitalbelopp för andelstal 2, och vi är nu 56 lägenheter som endast betalar avgiften för andelstal 1.
- Vid årsskiftet 2024/25 tecknades nytt hyresavtal med Pysslingen Förskolor och Skolor AB. Se info under avsnitt Föreningens ekonomi – Flerårsprognos.
- Under året kompletterade vi förtida terminssäkring av el och nu är 85% av 2026 års beräknade elförbrukning till ett pris som likvärdigt med 2025, och för 2027 och 2028 har vi upphandlat 60% respektive 40% till liknande nivåer.
- Extra föreningsstämma hölls den 7 september och enda beslutspunkten var val av extern revisor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Då entrémattorna var i behov av utbyte efter 7 års användning undersökte vi alternativ till nuvarande leverantör, och fastnade för att utöka och utvidga den ursprungliga lösningen med nedsänkta mattor. Fördelarna med de nedsänkta mattorna är dels att de stoppar mer av grus och småsten (vilket är det som vanligtvis får hissarna att sluta fungera) än vanlig matta, samt att kostnaden blir väsentligen lägre än om vi köpt nya mattor. Vi hoppas även att kostnaden för återstart av hissarna går ner. Installation av nya mattor beräknas ske i januari 2026.
- Inför årsskiftet beslöt styrelsen att erbjuda de lägenheter som har markiser monterade av byggherren bortmontering utan kostnad, då dessa markiser kräver service/underhåll och besiktningar för att eliminera/minimera risk för nedfallande markisdetaljer på förskolan.
- I december 2024 infördes vissa lättnader för bygglov avseende balkonginglasning. Mot denna bakgrund beslutade styrelsen att ånyo ansöka om bygglov med hjälp av balkonginglasningsföretag med vilka vi skriver ramavtal med, och som kan utnyttjas av medlemmar givet att bygglov beviljas. Räkna med beslut innan årsskiftet 2026.

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. Se nedan diagram
- För 2026 ändras avskrivningsreglerna från tidigare K2-regler till det nya K3-regleverket innebärande en betydligt mer rättvisande bild av fastighetens avskrivningsbehov. De nya avskrivningarna hämtas nu ifrån underhållsplanen och kommer därmed mer att spegla de förväntade underhållskostnaderna framgent. Vi räknar med att avskrivningsbehovet kommer minska med drygt 1 Mkr från 2026 jämfört med tidigare.



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 även av att amorteringsbehovet minskar med den lägre skuldsättningen.

Exklusive andelstal 2 har samtliga lägenheter en belåning understigande 9 600 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 3 lägenheter utnyttjade denna möjlighet under 2025 vilket medför att **56 lägenheter ej har andelstal 2, och därmed en årsavgift i intervallet 307-372 kr/kvm exkl bredband.**

Räkneexemp. "typ-2:a" på 46 kvm			Räkneexempel på 3/4 86-87,5 kvm			
0	131 000	262 000	Andelstal 2 i kronor	0	196 500	Andelstal 2 i kronor
0,000%	0,444%	0,889%	Andelstal 2	0,000%	0,667%	Andelstal 2
1 441	2 863	4 186	Avgift 2025	2 349	4 333	Avgift 2025
0	291	583	Räntekostn Andel 2	0	437	Räntekostn Andel 2
0	999	2 000	Amort. Andel 2	0	1 501	Amort. Andel 2
4	4	4	Ownit	4	4	Ownit
69	69	69	Höjn andel 1	115	115	Höjn andel 1
1 514	2 804	4 097	Avgift 2026	2 468	4 406	Avgift 2026
5%	-2%	-2%	Ändr %	5%	2%	Ändr %
-46%			Ändr % inbet	-44%		Ändr % inbet
395	731	1 069	Avgift per kvm	342	611	Avgift per kvm
24	49	7	Antal 2:or totalt	14	37	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" erhöles 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. Föreningen har år 2018 ändrat stadgarna så att medlemmar kan erbjudas 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	337	372	307	Varierar beroende på andelstal 1
Avgift 2		713	0	Varierar beroende på andelstal 2
Sum avgift		1 085	308	Enskild lägenhet max/min
Lån avgift 1	8 618	9 521	7 854	Varierar beroende på andelstal 1
Lån avgift 2		6 024	0	Varierar beroende på andelstal 2
Sum lån	10 386	15 545	7 881	Enskild lägenhet max/min
Bredb/Tel	1 248	1 248	1 248	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 250 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 2026 exkl kommunicerade höjningar från Ellevio, Stockholm Exergi och Stockholm Vatten och Avlopp.
2. Låneräntor enligt gällande räntebindningstider, och därefter baserat på en styrränta om ca 2,75%
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 samt amorteringsdelen av andelstal 2.

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

Föreningens ekonomi – Flerårsprognos

- För 2025 blev det inga större prognosavvikelser för intäkter och kostnader med undantag av nya momsregler (omsättningsbaserad metod) innebar att föreningen kunde erhålla 130 000 kr retroaktivt för åren 2019-2024.
- De minskade hyresintäkterna för 2025 och 2026 beror på omförhandlat avtal med Pysslingen Förskolor och Skolor AB. Det nya avtalet gäller för perioden juli 2025 till juni 2030.
- Vi räknar med att amorteringarna för de närmaste 5 åren kommer uppgå till ca 15 Mkr, ej inberäknat de amorteringar som följer via frivilliga kapitalinsatser.
- 2026 års planerade underhåll/investeringar avser främst nedsänkta entrémattor, 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 kring 250 kr/kvm de närmaste åren, exklusive förtidsamorteringar av andelstal 2.
- Vi bedömer 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 35% 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	Ekon.			Prognos	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos
Nyckeltal	plan	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Årsavgift+BB/m2 brf.yta	647	556	556	564	573	583	594	608
LokalHyror/m2 brf.yta	220	276	240	208	211	214	218	222
Garage/förråd/m2 brf.yta	151	144	157	164	166	169	172	176
Övr kostnader/m2 brf.yta	225	351	288	315	303	308	314	342
Räntekostnad/m2 brf.yta	630	142	282	277	277	277	298	306
Energikostnad/m2 brf+lokalyta	103	135	140	146	150	156	160	163
<i>Boende elförbrukning IMD</i>	51	90	98	97	102	105	111	116
Räntekänslighet	23%	20%	19%	19%	18%	17%	16%	16%
Årsavgifts andel av tot rör.intäl	64%	60%	59%	60%	60%	60%	60%	60%
Lån/m2 brf.yta	14 123	10 704	10 386	10 141	9 895	9 650	9 405	9 159
Lån/m2 brf+lokalyta	13 193	9 999	9 702	9 473	9 244	9 014	8 785	8 556
Sparande/m2 brf+lokalyta	52	362	266	238	250	257	247	232
Soliditet	79%	84%	85%	85%	85%	86%	86%	86%

- **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, V/A och är dividerat med bostadsrättsytan + uthyrd lokalyta. *Lägger man till boendes hushållskonsumtion inkl. elbilsaddning erhålles Energikostnad enligt Bokföringsnämndens rekommendation.*
- **Sparande** utgörs av justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll minus engångsintäkt moms 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	20 904	1 430	-19 074	-2 224
Kapitaltillskott		2 481			
Disposition av föregående års resultat			219	-2 443	2 224
Årets resultat					-3 573
Belopp vid årets utgång	708 484	23 385	1 649	-21 517	-3 573

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-21 516 899
årets förlust	-3 573 064
	-25 089 963

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	366 855
av fond för yttre underhåll ianspråkats	-451 105
i ny räkning överföres	-25 005 713
	-25 089 963

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	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	10 680 583	10 654 858
Övriga rörelseintäkter	3	437 759	89 865
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 118 342	10 744 723
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 888 082	-5 818 575
Övriga externa kostnader	5	-395 645	-490 655
Personalkostnader	6	-241 202	-229 199
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-4 713 307	-4 691 931
Summa rörelsekostnader		-11 238 236	-11 230 360
Rörelseresultat		-119 894	-485 637
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 391	68 953
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 496 561	-1 807 032
Summa finansiella poster		-3 453 170	-1 738 079
Resultat efter finansiella poster		-3 573 064	-2 223 717
Årets resultat		-3 573 064	-2 223 717

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	835 585 478	840 277 409
Inventarier, verktyg och installationer	8	211 812	0
Summa materiella anläggningstillgångar		835 797 290	840 277 409
Summa anläggningstillgångar		835 797 290	840 277 409
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 620	14 684
Övriga fordringar	9	873 878	1 363 831
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	153 978	212 762
Summa kortfristiga fordringar		1 032 476	1 591 277
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 059 359	741 223
Summa kassa och bank		1 059 359	741 223
Summa omsättningstillgångar		2 091 835	2 332 500
SUMMA TILLGÅNGAR		837 889 125	842 609 909

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		708 483 725	708 483 725
Kapitaltillskott	11	23 385 803	20 904 417
Fond för yttre underhåll		1 649 792	1 430 449
Summa bundet eget kapital		733 519 320	730 818 591
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-21 516 899	-19 073 839
Årets resultat		-3 573 064	-2 223 717
Summa ansamlad förlust		-25 089 963	-21 297 556
Summa eget kapital		708 429 357	709 521 035
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	105 000 000	120 000 000
Summa långfristiga skulder		105 000 000	120 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	22 000 000	10 888 000
Leverantörsskulder		316 633	363 769
Skatteskulder		44 900	16 800
Övriga skulder		38 775	11 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	2 059 460	1 808 623
Summa kortfristiga skulder		24 459 768	13 088 874
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		837 889 125	842 609 909

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 573 064	-2 223 717
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 713 307	4 691 931
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 140 243	2 468 214
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		214 422	25 580
Förändring av kortfristiga skulder		258 893	-200 084
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 613 558	2 293 710
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-233 187	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-233 187	0
Finansieringsverksamheten			
Kapitaltillskott	11	2 481 386	3 184 338
Amortering av lån		-3 888 000	-6 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 406 614	-2 815 662
Årets kassaflöde		-26 243	-521 952
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början	15	1 959 480	2 481 430
Likvida medel vid årets slut	15	1 933 237	1 959 478

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

	2025	2024
Årsavgifter	3 935 094	3 794 813
Årsavgifter - Kapital *	641 628	499 818
Hyror lokaler momspliktiga	314 761	309 882
Hyror lokaler	2 611 700	3 053 950
Debiterad fastighetsskatt	10 307	10 307
Hyror garage	1 855 616	1 704 486
Övriga hyresintäkter	68 545	58 369
Kabel-TV intäkter	196 577	395 670
Elintäkter	1 009 203	794 458
Avgift andrahandsuthyrning	37 152	33 105
	10 680 583	10 654 858

* Ytterligare 2 481 386 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

	2025	2024
GA1 Lustgården	78 729	31 334
Övriga intäkter	228 521	58 531
Återbetalning moms	130 509	0
	437 759	89 865

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	208 780	427 165
Markskötsel	73 892	97 030
Snöröjning	34 718	29 114
Städning	175 130	214 354
Förbrukningsmaterial	26 053	6 121
Mattvätt/Hyrmattor	50 572	47 165
Serviceavtal	172 265	139 245
Besiktningkostnader	28 170	24 158
Bevakning	0	50 727
El	1 479 471	1 446 415
Värme	854 612	827 908
Vatten	523 039	473 473
Sophantering	452 430	434 738
Kabel-TV/Bredband	209 940	427 920
Fastighetsskatt	137 300	84 000
Försäkring	141 775	94 925
Reparationer	829 966	814 988
Planerat underhåll	451 106	147 512
Radonmätning	31 615	31 615
Myndighetskrav	7 250	0
	5 888 084	5 818 573

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Hantering medlemsansökan förvaltare	81 098	71 366
Tele- och datakommunikation	2 409	2 059
Bankkostnader	2 200	1 250
Förseningskostnader	600	0
Revisionsarvode extern revisor	31 875	31 250
Årsstämma och årsredovisning	2 980	6 943
Föreningsgemensamma kostnader	11 744	3 850
Förvaltningsarvode	182 825	228 749
Förbrukningsinventarier	44 408	18 418
Underhållsplan	8 985	17 795
Konstaterad förlust	26 522	108 975
	395 646	490 655

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelse och internrevisor	183 467	174 402
Sociala kostnader	57 735	54 797
	241 202	229 199

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	883 183 725	883 183 725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	883 183 725	883 183 725
Ingående avskrivningar	-42 906 316	-38 214 385
Årets avskrivningar	-4 691 931	-4 691 931
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 598 247	-42 906 316
Utgående redovisat värde	835 585 478	840 277 409
Taxeringsvärden byggnader	399 800 000	403 400 000
Taxeringsvärden mark	285 000 000	384 000 000
	684 800 000	787 400 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	233 187	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	233 187	0
Årets avskrivningar	-21 376	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 376	0
Utgående redovisat värde	211 811	0

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	0	24 326
Avräkningskonto Fastum AB	873 878	1 218 257
Momsfordran	0	121 248
	873 878	1 363 831

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	105 113	99 966
Kabel-TV/Bredband	32 670	32 670
Övriga serviceavtal	16 195	69 575
Övriga upplupna intäkter	0	10 551
	153 978	212 762

Not 11 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 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,272	2026-05-29	9 000 000	10 888 000
Stadshypotek	2,730	2026-12-01	13 000 000	15 000 000
Stadshypotek	2,680	2027-12-01	35 000 000	35 000 000
Stadshypotek	2,660	2028-12-01	35 000 000	35 000 000
Stadshypotek	2,710	2029-12-01	35 000 000	35 000 000
			127 000 000	130 888 000
Kortfristig del av långfristig skuld			22 000 000	10 888 000

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

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	174 700 000	174 700 000
	174 700 000	174 700 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	964 879	480 205
Felbetalningar	9 563	7 438
Upplupna räntor	239 050	566 006
El	175 799	182 149
Värme	103 783	89 653
Vatten	124 671	112 470
Sophantering	70 249	59 312
Förvaltning	2 904	51 157
Underhåll	77 119	0
Reparation	34 242	9 033
Extern revisor	22 000	22 000
Arvoden	178 900	174 403
Sociala avgifter	56 300	54 797
	2 059 459	1 808 623

Not 14 Likvida medel

2025-12-31

2024-12-31

Handelsbanken

1 059 359

741 223

Avräkningskonto Fastum AB *

873 878

1 218 257

1 933 237

1 959 480

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

Årsredovisningen har beslutats 2026-03-02

Per Aspegren

Ewa Holmstedter

Alexander Johansson

Angelica Marklund

Oscar Nordbrandt

Vår revisionsberättelse har lämnats

Johan Wahlström
Brf Revisoerna Stockholm AB

Daniel Grünbaum
Förtroendevald revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Västermalms_Atrium.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-05 22:53:07

Dokumentet är undertecknat av:

 ANGELICA MARKLUND (19841211XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-02 12:27:14
 Per Alexander Johansson (19880826XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-02 16:33:05
 JOHAN WAHLSTRÖM (19840304XXXX) Revisor	2026-04-05 22:53:07
 EWA RUTQVIST HOLMSTEDTER (19660414XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-02 18:39:29
 Bo Oskar Alexander Nordbrandt (19790202XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-05 13:56:53
 PER FREDRIK ASPEGREN (19591001XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-02 12:19:31
 DANIEL GRÜNBAUM (19791222XXXX) Förtroendevald revisor	2026-04-02 12:27:09



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Västermalms_Atrium.pdf (851729 byte)

0D22E62CB6C7F1D9DC0BF2A3A6149562D5159E308D027DDCBCEF54AD86099625B3E11487A54D4A05208C
DCC08C27B0B233FBA7BAC94D9542B709F50528C612C6

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen 2025 för Västermalms Atrium. 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 2025 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

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 god revisionsred 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 använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.



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 Västermalms Atrium år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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. 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen eller 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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. 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Brf Revisorerna Stockholm AB

Johan Wahlström

Föreningsvald intern revisor

Daniel Grünbaum



Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-07 10:48:43

Dokumentet är undertecknat av:

 DANIEL GRÜNBAUM (19791222XXXX) Föreningsvald intern revisor	2026-04-07 08:48:01
 JOHAN WAHLSTRÖM (19840304XXXX) Revisor	2026-04-07 10:48:43



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (521032 byte)

60987B5CE9CAAF0A5A10CCBAA89555EAAAFDB7AA1ED34CEF754134F34C244346CD5D960DCA4D478C7941E
F24C149BCD90CC955E9BC9D473BF69A67981B72DC5CD

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support