



Årsredovisning 2020

Bostadsrättsföreningen Västermalms Atrium

Org. Nr. 769625-6085

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning
för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

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 28 april 2020

Ordinarie:

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

Suppleanter:

Pär Iggström
Ramnath Lakshmanan

Styrelse från ordinarie föreningsstämma den 28 april 2020

Ordinarie:

Angelica Marklund Ordförande
Per Aspegren V ordf/kassör
Hanna Fellman Ledamot/sekreterare
Oscar Nordbrandt Ledamot
Alexander Johansson Ledamot

Suppleanter:

Ewa Holmstedter
Pär Iggström
Mikael Werneholm

Angelica Marklund och Per Aspegren valdes för en period om 2 år jämte suppleanterna, medan övriga valdes för en period om ett år eller hade ett år kvar. Hanna Fellman avgick i januari 2020 p g a flytt och hon ersattes av Ewa Holmstedter som sekreterare
Styrelsen har avhållit 11 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 om 2 år.

Valberedning har utgjorts av Tina Borglund och Stefan André.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Välmågan 7 i Stockholms kommun

Nybyggnadsår och värdeår 2014-2015

	Årets	Föregående år
Taxeringsvärde	759 600 000	759 600 000
Varav byggnader	487 600 000	487 600 000
Varav mark	272 000 000	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 - mars 2021 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	XLNT Allservice AB
Bilpool	Elbilio

Medlemsinformation

Antalet medlemmar per 2020-21-31 uppgick till 255 (f.å. 257). Antal överlåtelser som skett under året är 18 st.

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Följande större aktiviteter påbörjades och/eller fullföljdes:

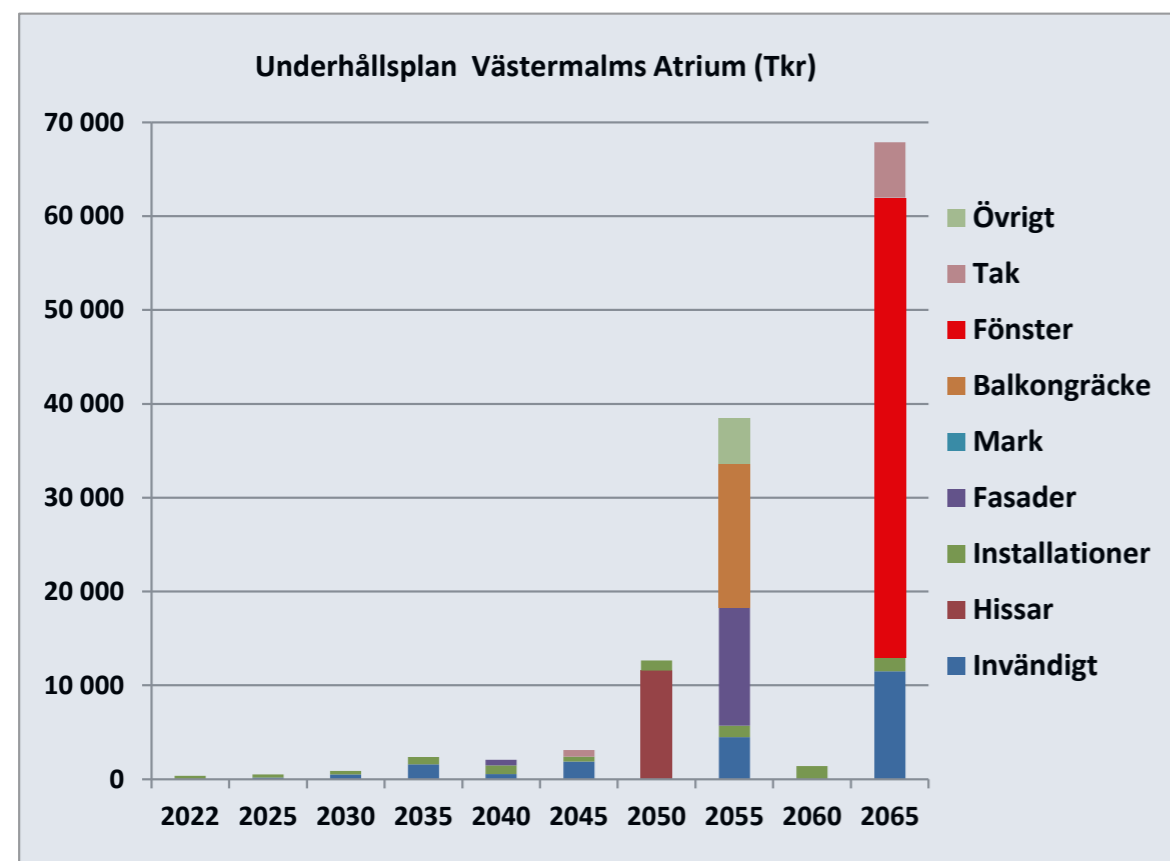
- Höjt årsavgift 1 med knappt 4% från januari 2021, motsvarande beräknade löpande driftkostnadsökningar.
- Mindre sänkning av avgift andelstal 2 (räntekostnadsdelen) från januari 2021.
- Från april 2020 fördelas amorteringar mellan andelstal 1 och 2. Tidigare skedde all amortering på lån tillhörande andelstal 1. Då all avgift för andelstal 2 som inte avser räntekostnader blir till amortering medförande minskning av kapitalunderlaget för andelstal 2, redovisas denna del av avgiften inte som en intäkt utan som ett kapitaltillskott.
- Beslutat om möjlighet till frivillig återbetalning av andelstal 2 månaden före varje kvartals sista månad.
- Genom frivilliga kapitalinsatser på 7,7 Mkr (se nedan avsnitt om frivilliga kapitalinsatser) amorterades 9 Mkr av föreningens lån under 2020.
- Genomfört 5-års garantibesiktning med Skanska AB.
- Med assistans av medlemmar inköpt och planterat nya växter på innergården.
- Inskaffat utomhusmöbler till innergården.
- Infört bokningsmöjlighet för hyra av föreningens poolbil.

- Genomfört projekt med uppfräschning av entréerna.
- Installerat ytterligare 17 laddboxar i garaget och erhållit statligt stöd med halva investeringen.
- Omförhandlat avtalet med Ownit där vi nu erhåller 250 Mbit för oförändrad kostnad, samt erhåller nya tjänstefördelare som installeras februari 2021.
- Installerat hjärtstartare i garaget för snabbast åtkomst från alla portar.
- Blåljuskod för inpassering åter installerad.
- Blev "testpilot" för installation av livsmedelsautomat från Convini.

Underhållsplan samt storlek på avskrivningar

Styrelsen följer löpande en underhållsplan 50 år framåt i syfte att erhålla en lång framförhållning för nödvändigt och önskvärt underhåll.

Jämför man underhållsplanen (ca 200kr/kvm/år) jämte prognosticerade årliga reparationer och akuta underhåll i intervallet 15-65kr/kvm/år med storleken på avskrivningarna (358 kr/kvm) ser man en mycket stor diskrepans. Detta kommer av att avskrivningar baseras på bokföringsmässigt totalt anskaffningsbelopp, och inte tar hänsyn till att inre underhåll hanteras av medlemmar, att byggarens vinst ingår i anskaffningskostnaden, och att över tiden så kostnadsförs en stor del av underhållet/reparationerna årligen och därmed bärs av den ordinarie avgiften.



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

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

Möjligheterna till kraftigt sänkta årsavgifter kommer inte enbart från minskade räntekostnader, utan även att amorteringsbehovet minskar med den lägre skuldsättningen.

Exklusive andelstal 2 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 30-40 åren. Resterande amortering avser andelstal 2.

Samtliga lägenheter som har andelstal 2 erbjuds en månad innan påföljande kvartalsskifte att inbetala sin kapitalandel som andelstal 2 utgör. 26 lägenheter utnyttjade denna möjlighet under 2020 vilket medför att **38 lägenheter ej har andelstal 2, och därmed en årsavgift i intervallet 200-250 kr/kvm exkl TV/bredband/telefon.**

Räkneexemp. "typ-2:a" på 46 kvm			
0	191 000	382 000	Andelstal 2 i kronor
0,000%	0,444%	0,889%	Andelstal 2
914	2 043	3 173	Avgift 2020
0	96	191	Räntekostn Andel 2
0	999	2 000	Amort. Andel 2
34	34	34	Höjn andel 1
948	2 043	3 139	Avgift 2021
4%	0%	-1%	Ändr %
-54%			Ändr % inbet
247	533	819	Avgift per kvm
17	50	11	Antal 2:or totalt

Vad är andelstal 2/Avgift 2?

Vid försäljningsstarten 2013 erbjöd Skanska AB lägenhetsköparna 3 alternativ avseende köpeskilling ("låg, mellan och hög"), för att låta köparna till viss del kunna styra hur stor andel av lån som skulle finnas i föreningen. För de lägenheter som inte tecknades tidigt fastställde Skanska AB alternativ "mellan". Regleringen sker genom att för de lägenheter som inte tecknade sig för "hög" 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	226	250	206	Varierar beroende på andelstal 1
Avgift 2		501	0	Varierar beroende på andelstal 2
Sum avgift		751	206	Enskild lägenhet max/min
Lån avgift 1	9 159	10 119	8 347	Varierar beroende på andelstal 1
Lån avgift 2		8 854	0	Varierar beroende på andelstal 2
Sum lån	12 103	18 972	8 376	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 driftkostnaderna 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%	0,63%	0,65%	0,98%	2,50%	2,75%	
Snittavgift per m2	648	647	563	534	520	515	464	462	469	477	492	573	582	
Inflation	2,0%	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
Årsavgifter	7 926	772	6 881	6 068	6 360	6 300	5 674	5 644	5 738	5 831	6 011	7 003	7 118	
Hyror lokaler	2 685	306	2 586	2 703	2 823	2 724	2 755	2 812	2 868	2 925	2 984	3 043	3 104	
Garage	1 848	152	1 336	1 336	1 364	1 501	1 561	1 619	1 651	1 684	1 718	1 752	1 787	
Övrigt	0	2 041	92	241	149	85	249	50	51	52	53	54	55	
Räntenetto	-7 700	-281	-2 395	-2 429	-2 348	-2 232	-1 123	-878	-894	-896	-1 292	-3 170	-3 376	
Sum nettointäkt	4 759	2 990	8 500	7 919	8 348	8 378	9 116	9 247	9 414	9 597	9 473	8 683	8 689	
Taxebu. kostn	700	182	928	1 031	1 367	791	1 172	1 055	1 076	1 098	1 120	1 142	1 165	
Värme	848	92	787	524	482	498	475	500	510	520	531	541	552	
Övrig drift	2 547	386	2 328	3 042	3 289	2 816	2 908	2 604	2 687	2 621	2 655	2 840	2 751	
Driftskostnader	4 095	660	4 043	4 597	5 138	4 105	4 555	4 159	4 273	4 238	4 305	4 523	4 468	
Planerat underhåll	0	0	198	471	287	633	1 976	100	0	0	0	108	0	
Driftsres ink räntor	664	2 330	4 259	2 851	2 923	3 640	2 585	4 988	5 141	5 359	5 168	4 051	4 221	
Avskrivningar	5 686	679	4 692	4 692	4 692	4 692	4 692	4 692	4 692	4 692	4 692	4 692	4 692	
Resultat	-5 022	1 651	-433	-1 842	-1 769	-1 052	-2 107	296	449	667	476	-641	-471	
Ändring KS/KF	0	-3 256	-490	3 894	200	307	-205	-200	0	0	0	0	0	
Amortering	300	0	5 200	4 000	3 500	3 000	9 000	5 200	5 000	5 500	5 488	4 061	4 061	
Kassaflöde	364	5 586	-451	-5 043	-777	333	1 490	-12	141	-141	-320	-10	160	
Ingående kassa	664	50	5 636	5 185	141	-636	-303	1 187	1 175	1 315	1 174	854	844	
Uttestående lån	172 700	172 700	167 500	163 500	160 000	157 000	148 000	142 800	137 800	132 300	126 812	122 751	118 690	

Den mycket goda ekonomin har fortsatt förbättras, och under året har medlemmar gjort frivilliga kapitalinsatser om 7,7 Mkr och de lån som ränteomsattes och amorterades får räntekostnaden sänkt med ca 200 Tkr för 2021 p g a räntenedgången. Vi räknar med att amorteringarna för de närmaste 4 åren kommer uppgå till ca 20 Mkr, ej inberäknat de amorteringar som följer via frivilliga kapitalinsatser. Detta medför att vi ej räknar med avgiftshöjningar utöver inflation fram till mitten av 20-talet. 2020-2022 års planerade underhåll avser främst uppfräschning entréer och innergård samt ytterligare 17 laddboxar i garaget utfördes till största delen under 2020 varför det planerade underhållet bedöms vara lågt de närmaste 5 åren.

Flerårsöversikt	Prognos							Ekon. plan
	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	
Nyckeltal								
Årsavgift+TV/Bb/m2 brf.yta	462	464	515	520	534	563	647	647
LokalHyror/m2 brf.yta	230	224	223	231	221	211	208	220
Garage/förråd/samf./m2 brf.yta	132	128	123	120	117	117	103	151
Elkostnad/m2 brf.yta	39	34	22	59	52	50		41
Värmekostnad/m2 brf.yta	41	39	41	39	43	64	62	69
Räntekostnad/m2 brf.yta	72	92	183	192	199	191	191	630
Övr kostnader/m2 brf.yta	260	310	273	321	281	217	358	225
Invest. Plan u-håll/m2 brf.yta	8	146	52	25	39	16	0	0
Lån/m2 brf.yta	11 694	12 103	12 839	13 085	13 371	13 698	14 123	14 123
Kassaflöde fö amort/m2 brf.yta	419	856	302	239	233	348	191	54

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	708 483 725	0	798 470	-3 190 991	-1 052 083
Kapitaltillskott		9 379 155			
Disposition av föregående års resultat:				-1 052 083	1 052 083
Avsättning till yttre fond			366 855	-366 855	
Årets resultat					-3 787 281
Belopp vid årets utgång	708 483 725	9 379 155	1 165 325	-4 609 929	-3 787 281

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 609 929
årets förlust	-3 787 281
	-8 397 210
behandlas så att till reservfond avsättes i ny räkning överföres	366 855
	-8 764 065
	-8 397 210

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	8 966 207	11 736 626
Övriga rörelseintäkter	3	230 151	67 146
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		9 196 358	11 803 772
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-6 569 325	-5 519 456
Övriga externa kostnader	5	-452 818	-273 201
Personalkostnader	6	-146 398	-139 499
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-4 691 931	-4 691 931
Summa rörelsekostnader		-11 860 472	-10 624 087
Rörelseresultat		-2 664 114	1 179 685
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 029	1 332
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 124 196	-2 233 100
Summa finansiella poster		-1 123 166	-2 231 768
Resultat efter finansiella poster		-3 787 281	-1 052 083
Årets resultat		-3 787 281	-1 052 083

Balansräkning

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	859 045 133	863 737 064
Summa materiella anläggningstillgångar		859 045 133	863 737 064

Summa anläggningstillgångar		859 045 133	863 737 064
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		5 746	32 723
Övriga fordringar	8	0	353 383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	342 642	167 717
Summa kortfristiga fordringar		348 388	553 823

Kassa och bank

Kassa och bank		1 186 688	0
Summa kassa och bank		1 186 688	0
Summa omsättningstillgångar		1 535 076	553 823

SUMMA TILLGÅNGAR		860 580 209	864 290 887
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		708 483 725	708 483 725
Kapitaltillskott	10	9 379 155	0
Fond för yttre underhåll		1 165 325	798 470
Summa bundet eget kapital		719 028 205	709 282 195

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-4 609 929	-3 190 991
Årets resultat		-3 787 281	-1 052 083
Summa fritt eget kapital		-8 397 210	-4 243 074
Summa eget kapital		710 630 995	705 039 121

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	120 000 000	156 800 000
Summa långfristiga skulder		120 000 000	156 800 000

Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit		0	303 186
Övriga skulder till kreditinstitut	11	28 000 000	200 000
Leverantörsskulder		292 394	295 685
Skatteskulder		9 240	0
Övriga skulder		103 035	14 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 544 545	1 637 901
Summa kortfristiga skulder		29 949 214	2 451 766

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		860 580 209	864 290 887
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 787 281	-1 052 083
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 691 931	4 691 931
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		904 650	3 639 848
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		205 435	180 922
Förändring av kortfristiga skulder		634	-488 290
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 110 719	3 332 480
Finansieringsverksamheten			
Kapitaltillskott	10	9 379 155	0
Amortering av lån		-9 000 000	-3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		379 155	-3 000 000
Årets kassaflöde		1 489 874	332 480
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		-303 186	-635 666
Likvida medel vid årets slut		1 186 688	-303 186

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

	2020	2019
Årsavgifter	3 318 492	5 265 408
Årsavgifter - Kapital *	241 712	599 416
Hyror lokaler momspliktiga	238 655	250 536
Hyror lokaler	2 495 808	2 451 804
Debiterad fastighetsskatt	20 710	22 087
Hyror garage	1 491 194	1 435 230
Övriga hyresintäkter	69 419	65 542
Kabel-TV intäkter	435 600	435 600
Elintäkter	635 837	1 193 062
Avgift andrahandsuthyrning	18 780	17 941
	8 966 207	11 736 626

* Ytterligare 1 757 155 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

	2020	2019
GA1 Lustgården	35 551	67 146
Erhållna statliga bidrag	187 000	0
Övriga intäkter	7 600	0
	230 151	67 146

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	397 401	349 956
Markskötsel	7 610	9 638
Snöröjning	0	9 403
Städning	350 154	279 190
Förbrukningsmaterial	27 637	35 769
Mattvätt/Hyrmattor	42 284	52 855
Serviceavtal	245 562	132 146
Besiktningkostnader	9 081	11 355
Bevakning	17 756	116 983
El	1 174 844	1 458 817
Värme	475 363	497 848
Vatten	247 849	248 071
Sophantering	384 887	277 026
Kabel-TV/Bredband	436 058	437 467
Bilpool	25 138	46 394
Fastighetsskatt	56 000	56 000
Försäkring	108 368	131 187
Reparationer	758 688	736 383
Planerat underhåll	1 804 645	632 968
	6 569 325	5 519 456

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Kreditupplysning	9 689	4 750
Medlemsinformation	1 119	0
Tele- och datakommunikation	1 337	1 327
Bankkostnader	10 717	0
Inkassokostnader	1 535	418
Revisionsarvode extern revisor	23 211	22 712
Årsstämma och årsredovisning	35 956	19 719
Föreningsgemensamma kostnader	20 563	3 113
Fritids- och trivselkostnader	22 880	0
Förvaltningsarvode	179 990	177 646
Administration	6 160	9 029
Förbrukningsinventarier	68 428	11 712
Underhållsplan	15 233	15 025
Konsultarvode	56 000	7 750
	452 818	273 201

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelse och internrevisor	111 973	106 148
Sociala kostnader	34 425	33 351
	146 398	139 499

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	883 183 725	883 183 725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	883 183 725	883 183 725
Ingående avskrivningar	-19 446 661	-14 754 730
Årets avskrivningar	-4 691 931	-4 691 931
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 138 592	-19 446 661
Utgående redovisat värde	859 045 133	863 737 064
Taxeringsvärden byggnader	487 600 000	487 600 000
Taxeringsvärden mark	272 000 000	272 000 000
	759 600 000	759 600 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	0	3 208
Skattefordran enligt ny taxering	0	350 175
	0	353 383

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	84 657	100 672
Kabel-TV/Bredband	56 158	56 124
Bevakning	1 408	1 326
Övriga serviceavtal	13 419	6 930
Upplupna statliga bidrag	187 000	0
Övriga upplupna intäkter		2 665
	342 642	167 717

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 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	-----	-----	0	26 900 000
SEB	-----	-----	0	10 100 000
Stadshypotek	0,65	2024-10-30	120 000 000	120 000 000
Stadshypotek	0,25	2021-11-30	28 000 000	0
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-28 000 000	-200 000
			120 000 000	156 800 000

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	174 700 000	174 700 000
	174 700 000	174 700 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	813 663	929 309
Felbetalningar	103 819	101 796
Upplupna räntor	71 028	81 456
El	156 863	114 985
Värme	55 184	54 090
Vatten	62 127	59 251
Sophantering	41 525	39 273
Förvaltning	41 565	54 044
Snöröjning	0	3 663
Reparation	30 750	37 852
Extern revisor	22 000	22 000
Arvoden	107 500	103 500
Sociala avgifter	33 500	33 000
Övrigt	5 021	3 682
	1 544 545	1 637 901

Stockholm 23/3 - 2021


Per Aspegren


Ewa Holmstedter


Alexander Johansson



Angelica Marklund


Oscar Nordbrandt

Vår revisionsberättelse har lämnats den

7 april 2021


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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Västermalms Atrium för år 2020.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Solna den 7 april 2021

KPMG AB

Catrin Moberg

Auktoriserad revisor



Årsredovisning 2020

Bostadsrättsföreningen Västermalms Atrium

Org. Nr. 769625-6085