



Årsredovisning 2022



Brf Västermalmsterrassen

Org nr 769624-1293

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Västermalmsterrassen, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 23 juni 2020.

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar sedan år 2012 fastigheten Leendet 1 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus totalt 225 bostadsrätter samt 8 lokaler. Den totala boytan är 19 656,5 kvm och lokalytan 1 363,5 kvm.

Lägenhetsfördelning:

52 st 2 rum och kök

63 st 3 rum och kök

74 st 4 rum och kök

36 st 5 rum och kök

Verksamhet i lokalerna

	<u>Yta</u>	<u>Löptid</u>
Kiosk	40 kvm	2025-04-30
Café	49 kvm	2025-05-31
Pizzeria	54 kvm	2024-06-30
Frisör	59 kvm	2023-05-31
Rehab	62 kvm	2024-12-31
Restaurang	109 kvm	2025-03-31
Gym	203 kvm	2024-12-31
Förskola	785 kvm	2025-08-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. Ansvarsförsäkring är tecknad för styrelsen.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Leendet GA:1. Föreningens andel är 89%.
Samfälligheten förvaltar totalt 177 garageplatser tillsammans med Välbehaget (15 st) och Jublet (4 st).

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 1 300 800 000 kr, varav byggnadsvärdet är 672 200 000 kr och markvärde 628 600 000 kr. Värdeår är 2014.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Alova AB.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan upprättades 4 april 2014 av byggherren. Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 4 april 2017.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Föreningens ekonomi

Årets resultat blev 1 011 tkr och förklaras främst genom att intäkter ökat mer än kostnaderna jämfört med föregående år.

Intäkterna ökar genom att föreningen erhållit en engångsersättning på 600 tkr från försäkringsbolaget för skador i samband med översvämning 2021. Intäkterna för garageplatser räknas upp 2 % årligen medan lokalhyresintäkter räknas upp enligt index i hyresavtalet. I övrigt höjdes årsavgifterna från och med september månad i syfte att möta ökade leverantörskostnader och kommande räntehöjningar.

Föreningens sammanlagda kostnader ökar med 200 tkr jämfört med föregående år. Ökningen förklaras främst genom minskade kostnader för reparation och underhåll. De sammanlagda kostnader för reparation och underhåll uppgår till 1 900 tkr och inkluderar kostnader på 600 tkr för multiparken. Reparation för hissar ligger fortfarande på en hög nivå och uppgår till 420 tkr vilket är 22 % av föreningens sammanlagda reparationskostnader.

Föreningens största utgifter avser elförbrukning 2 700 tkr och räntekostnad 2 500 tkr.

Aktuell låneskuld på balansdagen uppgår till 222,4 miljoner kronor. Under året har 8 miljoner kronor amorterats. Föreningens kassa uppgår till 5,4 miljoner kronor. Nästkommande år kommer 153,7 miljoner kronor att refinansieras.

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Avläsningstjänster	Infometric
Blommor	AB Hässelby Blommor, Interflora Fresh
Brandskydd	SeQRus Brand & Utrymningsteknik AB
Ekonomisk förvaltning	Fastum AB
El	Fortum AB, Ellevio AB Energikundservice Sverige AB
Fastighetsskötsel	Alova AB
Trädgård	Alova AB
Försäkring	Brandkontoret
Hemsida	BRF NET Svenska Virtuella System, Loopia AB
Hiss	Schindler Hiss AB, Dekra Industrial AB
Jour	Securitas Jourmontör
Mattor	CWS-boco Sweden AB
Multipark	Berndsson hiss AB, Klaus Multiparking Nordic AB
Nycklar	AB Byggbeslag och säkerhet AB
Ozonaggregat	Interzon AB
Portkoder, garageapp	Säkerhetsvision i Stockholm AB, Parakey AB
Fastighetssystem	Schneider Electric Building AB
Sophämtning	Suez Recycling AB, Stockholm Vatten och Avfall
Städning	Finexa AB, Miljöhuset i Stockholm AB
TV & Bredband	Ownit Broadband AB
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall
Värme	Stockholm Exergi
Takskottning	MZ Plåt AB

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 589 680 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 31 maj 2022 haft följande sammansättning:

Håkan Andersson	Ordförande
Dejan Smiljanic	Ledamot
Helin Belge	Ledamot
Teresa Ewa Bengtsson	Ledamot
Torbjörn Utling	Ledamot
Gunnar Johanson	Suppleant
Irma Krupic	Suppleant
Rafic Dalle	Suppleant
Philippe Johansson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

Styrelsen har under året haft 13 (12) protokollförda sammanträden.

Revisor
Katrine Elbra
KPMG

Valberedning
Thomas Drevenlid
Renee Bersani
Josefin Eckman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under första kvartalet 2022 har en större reparation och service av multiparken genomförts. Föreningen har fått ersättning från föreningens försäkringsbolag för reparation som föranleddes av översvämningarna av garaget under sommaren 2021.

Ett nytt avtal med Fortum har tecknats, i syfte för att minimera elprisets volatilitet och på så sätt få en lägre elkostnad.

Styrelsen har löpande analyserat rådande räntemarknad samt hur inflationen skulle påverka föreningens kostnader (leverantörsfakturor) och simulerat hur ränteförändringen skulle kunna påverka föreningens ekonomi. Detta resulterade i att styrelsen beslutade att höja avgiften från och med september månad 2022.

För att minska skador och stillestånd på våra hissar har ett förebyggande arbete genomförts på prov. Syftet med arbetet är att minimera grusansamlingar i hissarnas dörrspår.

Mot slutet av året har 9 stycken nya förråd skapats med uthyrning från januari 2023.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 381 (376) medlemmar. Under året har 41 (55) medlemmar tillträtt samt 36 (62) medlemmar utträtt ur föreningen vid 24 (41) antal överlåtelser. 3 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Föregående års siffror inom parentes.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	19 475	18 474	17 962	18 071
Resultat efter finansiella poster	1 011	-300	136	28
Soliditet (%)	82	82	81	81
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*	485	463	446	446
Hyror/kvm hyresrättsyta	2 736	2 736	2 648	2 672
Lån/kvm bostadsrättsyta	11 316	11 723	12 130	12 537

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 19 656,5 kvm bostäder och 1 363,5 kvm lokaler.

Till årsavgifterna tillkommer fasta kostnader för el, vatten, tv och bredband.

*Aktuell årsavgift per 2022-12-31: 519 kr/kvm bostadsrättsyta

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Hyror/kvm

Föreningens hyresintäkter dividerat med uthyrd lokalyta av föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 045 160 000	10 219 500	3 073 215	4 476 167	-299 566	1 062 629 316
Disposition av föregående års resultat:			-699 664	400 098	299 566	0
Årets resultat					1 010 675	1 010 675
Belopp vid årets utgång	1 045 160 000	10 219 500	2 373 551	4 876 265	1 010 675	1 063 639 991

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 876 265
årets vinst	1 010 675
	5 886 940

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	589 680
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-276 942
i ny räkning överföres	5 574 202
	5 886 940

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	19 474 780	18 474 049
Övriga rörelseintäkter	3	714 533	231 138
Summa rörelseintäkter		20 189 313	18 705 187
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-8 171 420	-7 944 970
Övriga externa kostnader	5	-1 161 096	-927 119
Personalkostnader	6	-367 718	-362 524
Avskrivningar		-7 002 799	-7 218 959
Summa rörelsekostnader		-16 703 033	-16 453 572
Rörelseresultat		3 486 280	2 251 615
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		906	4 212
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 476 511	-2 555 393
Summa finansiella poster		-2 475 605	-2 551 181
Resultat efter finansiella poster		1 010 675	-299 566
Årets resultat		1 010 675	-299 566

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	1 285 926 798	1 292 929 597
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 285 926 798	1 292 929 597
Summa anläggningstillgångar		1 285 926 798	1 292 929 597
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		21 687	39 886
Övriga fordringar	10	5 563 804	3 517 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	364 657	340 068
Summa kortfristiga fordringar		5 950 148	3 897 323
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		904 532	906 082
Summa kassa och bank		904 532	906 082
Summa omsättningstillgångar		6 854 680	4 803 405
SUMMA TILLGÅNGAR		1 292 781 478	1 297 733 002

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 055 379 500	1 055 379 500
Fond för yttre underhåll		2 373 551	3 073 215
Summa bundet eget kapital		1 057 753 051	1 058 452 715
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 876 265	4 476 167
Årets resultat		1 010 675	-299 566
Summa fritt eget kapital		5 886 940	4 176 601
Summa eget kapital		1 063 639 991	1 062 629 316
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	68 750 000	222 430 000
Summa långfristiga skulder		68 750 000	222 430 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	153 680 000	8 000 000
Depositionsavgifter		421 498	419 998
Leverantörsskulder		595 062	388 098
Skatteskulder		1 492 570	1 252 940
Övriga skulder		109 711	118 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	4 092 646	2 493 659
Summa kortfristiga skulder		160 391 487	12 673 686
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 292 781 478	1 297 733 002

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 010 675	-299 566
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		7 002 799	7 218 959
Förändring skatteskuld/fordran		239 630	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		8 253 104	6 919 393
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		18 199	35 028
Förändring av kortfristiga fordringar		-124 115	-111 626
Förändring av leverantörsskulder		206 964	95 409
Förändring av kortfristiga skulder		147 271 207	-198 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten		155 625 359	6 740 049
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-153 680 000	-8 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-153 680 000	-8 000 000
Årets kassaflöde		1 945 359	-1 259 951
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 536 164	4 796 116
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		5 481 523	3 536 165

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med föregående år.

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	9 541 064	9 103 857
Hyror lokaler	3 730 492	3 663 864
P-plats och garage	3 218 206	3 078 186
Kabel-TV och bredband	540 000	540 000
Debiterad fastighetsskatt	604 292	429 060
Elavgifter	1 013 501	761 536
Vattenavgifter	717 639	790 762
Hysesintäkter övriga objekt	109 586	106 785
	19 474 780	18 474 050

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Övriga ersättningar och intäkter	11 199	12 940
Upplåtelse- och andrahandsupplåtelseavgifter	7 345	15 228
Intäkt nyckel/tagg/fjärrkontroll/	1 500	11 000
Försäkringsersättningar	694 490	191 970

714 534 **231 138**

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Avfall	461 762	439 548
Bredband	272 700	270 315
Besiktningkostnader	10 172	0
El	2 708 079	1 852 490
Fastighetsskötsel	286 931	280 538
Förbrukningsinventarier	36 639	15 506
Förbrukningsmaterial	2 290	54 124
Försäkringskostnader	182 486	154 557
Garage	746 790	309 569
Hissreparationer	420 627	252 202
Hisservice/besiktning	13 284	27 187
Hyra entrémattor	41 824	42 080
Kabel-TV	189 396	189 164
Planerat underhåll	276 942	1 055 492
Reparationer	427 500	719 046
Serviceavtal	314 396	355 423
Snöröjning/sandning	44 206	42 827
Städkostnader	257 699	276 284
Trivselåtgärder	39 881	43 144
Trädgård/utemiljö	13 245	70 923
Vatten och avlopp	300 136	242 955
Värme	1 081 044	1 161 254
Övriga kostnader	40 124	39 028
Reparation vattenskada	3 268	40 649
Självrisker	0	10 664
	8 171 421	7 944 969

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	866 100	626 470
Datorkommunikation	3 362	1 956
Hemsida	6 908	6 637
Föreningsgemensamma kostnader	31 749	7 293
Revisionsarvode	33 125	31 825
Ekonomisk förvaltning	180 044	167 649
Bankkostnader	1 550	1 550
Juridisk konsultation	0	14 806
Övriga poster	38 259	68 934
	1 161 097	927 120

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	289 080	283 600
Sociala avgifter	78 638	78 924
	367 718	362 524

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	699 155 880	699 155 880
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	699 155 880	699 155 880
Ingående avskrivningar	-43 114 614	-36 123 055
Årets avskrivningar	-6 991 559	-6 991 559
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 106 173	-43 114 614
Redovisat värde mark	636 823 700	636 823 700
Utgående värde mark	636 823 700	636 823 700
Utgående redovisat värde	1 285 873 407	1 292 864 966
Taxeringsvärden byggnader	672 200 000	543 400 000
Taxeringsvärden mark	628 600 000	447 201 000
	1 300 800 000	990 601 000
Taxeringsvärde bostäder	1 240 000 000	947 000 000
Taxeringsvärde lokaler	60 800 000	43 601 000
	1 300 800 000	990 601 000

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 101	135 101
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 101	135 101
Ingående avskrivningar	-70 470	-64 905
Årets avskrivningar	-11 240	-5 565
Utgående ackumulerade avskrivningar	-81 710	-70 470
Utgående redovisat värde	53 391	64 631

Föregående års avskrivning är 5 675 kr lägre än avskrivning enligt plan p g a tidigare för hög avskrivning.

Not 9 Byggnadsinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 331 013	1 331 013
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 331 013	1 331 013
Ingående avskrivningar	-1 331 013	-1 109 178
Årets avskrivningar	0	-221 835
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 331 013	-1 331 013
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	868 625	683 759
Avräkningskonto förvaltare	4 576 990	2 630 082
Andra kortfristiga fordringar	118 188	107 553
Momsfordran	0	95 975
5 563 803	3 517 369	

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	158 929	150 700
Serviceavtal	44 707	44 417
Kabel-TV	61 233	61 233
Ekonomisk förvaltning	44 674	43 594
Avgäld vattenledning	44 383	40 124
Medlemsavgift	10 730	0
364 656	340 068	

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Handelsbanken	1,280	2023-06-01	82 680 000	82 680 000
Handelsbanken	1,339	2023-12-01	67 000 000	71 000 000
Handelsbanken	0,650	2024-12-01	72 750 000	76 750 000
			222 430 000	230 430 000
Kortfristig del av långfristig skuld			153 680 000	8 000 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årligt amortering enligt villkorsbilagor: 8 000 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 149 680 000 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	127 598	129 765
Styrelsearvoden	83 561	83 561
Sociala avgifter	29 154	29 154
Fastighetsel	408 835	610 003
Fjärrvärme	170 361	169 042
Avfallskostnader	63 776	68 453
Reparationer	45 534	220 754
Vatten	124 935	107 703
Förutb hyror/avgifter, ej moms	3 029 062	1 071 056
Fastighetsskötsel	3 460	3 062
Förvaltningskostnader	1 976	1 106
Brandskyddsarbete	4 395	0
	4 092 647	2 493 659

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	280 600 000	280 600 000
	280 600 000	280 600 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Håkan Andersson
Ordförande

Dejan Smiljanic

Torbjörn Utling

Helin Belge

Teresa Ewa Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG

Katrine Elbra
Godkänd revisor






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Västermalmsterrassen.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-19 13:22:13

Dokumentet är undertecknat av:

 Teresa Ewa Bengtsson (19521224XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-18 10:28:04
 TORBJÖRN UTLING (19640227XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-19 12:52:40
 KATRINE ELBRA (19631216XXXX) Revisor	2023-04-19 13:22:13
 HÅKAN ANDERSSON (19830120XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-18 11:15:05
 Dejan Smiljanic (19740513XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-18 12:50:51
 HELIN BELGE (19770803XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-18 14:47:09



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Västermalmsterrassen.pdf (297010 byte)

6C7630C29035191D4FE363040BC1AF227EA48A673354B2C6D5505E1C591905BD34B394F58E95C873EE7A
15042F251E9939F9C0A8619F26566E3BEA48206B791C

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västermalmsterrassen, org. nr 769624-1293

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västermalmsterrassen för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Västermalmsterrassen för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-19 13:26:07

Dokumentet är undertecknat av:

 KATRINE ELBRA (19631216XXXX) Revisor

2023-04-19 13:26:07



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (152152 byte)

057EF03350924D6225329D5D45895260DA581FCAB44CCF465BCE3BA8DEBD8D67C8C5DEB2372F42666C02
4FD250F8B8D6F511BFA0FCD98F0EDC024145B2329A9F

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

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

 summersa support