



# Årsredovisning 2021



## Brf Västermalmsterrassen

Org nr 769624-1293

**fastum**

[www.fastum.se](http://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 2021. 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     | 2022-04-30    |
| Café       | 49 kvm     | 2022-05-31    |
| Glassbar   | 54 kvm     | 2024-06-30    |
| Frisör     | 59 kvm     | 2023-05-31    |
| Rehab      | 62 kvm     | 2024-12-31    |
| Restaurang | 109 kvm    | 2022-03-31    |
| 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 990 601 000 kr, varav byggnadsvärdet är 543 400 000 kr och markvärde 477 201 000 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 Etcon 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 för Brf Västermalmsterrassen är negativt och uppgår till -300 tkr. Den främsta orsaken är ökade kostnader för reparationer, planerat underhåll och driftskostnader.

Det rådande marknadsläget på räntemarknaden har gynnat föreningen med lägre räntekostnader.

Under 2021 har styrelsen behållit en hög amorteringstakt till 8 miljoner kronor och den totala amorteringen sedan föreningen bildades är 50,2 miljoner kr.

Föreningens belåning uppgår till 230 miljoner kr för 2021.

Avgifterna höjdes under april 2021 med 5 %. Fast kostnad för TV och bredband samt rörlig kostnad för el och vatten beroende på förbrukning.

Utdebiteringspriset för el till medlemmarna var 1 kr exklusive moms per kilowattimme. Högre elmarknadspris mot slutet av året har till viss del påverkat föreningens kostnader. Utöver årsavgiften består föreningens intäkter av lokalhyror och hyresintäkterna för garageplatser. Reparations- och underhållskostnader kommer att öka då fastigheten blir äldre med åren.

| <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     | Etcon AB   |
| Trädgård              | Etcon 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             | ALT 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                                   |
| Taskkottning          | MZ Plåt AB   |

#### Avsättning till yttre fond

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

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 26 maj 2021 haft följande sammansättning:

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Dejan Smiljanic      | Ordförande |
| Helin Belge          | Ledamot    |
| Teresa Ewa Bengtsson | Ledamot    |
| Torbjörn Utling      | Ledamot    |
| Håkan Andersson      | Ledamot    |
| Gunnar Johanson      | Suppleant  |
| Irma Krupic          | Suppleant  |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 (17) protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Katrine Elbra  
KPMG

### Valberedning

Linn Bjurek (Slutat under året)  
Thomas Drevenlid  
Sandra Vahid Razaei

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En lokalhyresgäst har gått i konkurs under 2021, vilket har haft inverkan på föreningens intäkter under perioden mars-juni 2021. Under juli 2021 tecknades avtal med ny lokalhyresgäst.

OVK och filterbyten har genomförts med godkända resultat under 2021.

För att minska föreningens elförbrukning samt kostnader för att byta trasiga lysrör, har föreningen investerat i mer hållbara LED-lampor i garaget samt i samtliga entréer och övriga utrymmen. Föreningen har även tecknat trädgårdsavtal, investerat i ytterligare ett solsegel över vid andra pergolan samt installerat i en el-kontakt vid respektive pergola.

Föreningen har haft ökat underhåll- och reparationskostnader pga flera översvämningar varav två i garaget samt hos en lokalhyresgäst. Hissreparationer samt service och underhåll har också utgjort en stor del av våra driftkostnader.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 376 (383) medlemmar. Under året har 55 (45) medlemmar tillträtt samt 62 (50) medlemmar utträtt ur föreningen vid 41 (30) antal överlåtelser. 3 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Föregående års siffror inom parentes.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>      | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 18 474      | 17 962      | 18 071      | 18 132      |
| Resultat efter finansiella poster | -300        | 136         | 28          | 1 506       |
| Soliditet (%)                     | 82          | 81          | 81          | 80          |
| Årsavgift /kvm bostadsrättsyta    | 463         | 446         | 446         | 458         |
| Hyror/kvm hyresrättsyta           | 2 736       | 2 648       | 2 672       | 2 613       |
| Lån/kvm bostadsrättsyta           | 11 723      | 12 130      | 12 537      | 13 115      |

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.

#### 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.

### **Förändring av eget kapital**

|   | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgift</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>        |
|---|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 1 045 160 000                | 10 219 500                    | 2 483 535                           | 4 929 755                      | 136 092                   | <b>1 062 928 882</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                              |                               | 589 680                             | -453 588                       | -136 092                  | <b>0</b>             |
| Årets resultat                                |                              |                               |                                     |                                | -299 566                  | <b>-299 566</b>      |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>1 045 160 000</b>         | <b>10 219 500</b>             | <b>3 073 215</b>                    | <b>4 476 167</b>               | <b>-299 566</b>           | <b>1 062 629 316</b> |

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 4 476 167        |
| årets förlust    | -299 566         |
|                  | <b>4 176 601</b> |

|   |                  |
|---|------------------|
| disponeras så att                           |                  |
| reservering fond för yttre underhåll        | 589 680          |
| ianspråktagande av fond för yttre underhåll | -1 289 344       |
| i ny räkning överföres                      | 4 876 265        |
|   | <b>4 176 601</b> |

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



| <b>Resultaträkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2021-01-01</b>  | <b>2020-01-01</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
|  | <b>1</b>   | <b>-2021-12-31</b> | <b>-2020-12-31</b> |
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |            |                    |                    |
| Nettoomsättning                                  | 2          | 18 474 049         | 17 962 374         |
| Övriga rörelseintäkter                           | 3          | 231 138            | 203 657            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |            | <b>18 705 187</b>  | <b>18 166 031</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |            |                    |                    |
| Driftskostnader                                  | 4          | -7 944 970         | -5 957 367         |
| Övriga externa kostnader                         | 5          | -927 119           | -947 414           |
| Personalkostnader                                | 6          | -362 524           | -387 294           |
| Avskrivningar                                    |            | -7 218 959         | -7 457 820         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |            | <b>-16 453 572</b> | <b>-14 749 895</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |            | <b>2 251 615</b>   | <b>3 416 136</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                        |            |                    |                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |            | 4 212              | 0                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |            | -2 555 393         | -3 280 044         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |            | <b>-2 551 181</b>  | <b>-3 280 044</b>  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |            | <b>-299 566</b>    | <b>136 092</b>     |
| <b>Årets resultat</b>                            |            | <b>-299 566</b>    | <b>136 092</b>     |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2021-12-31</b>    | <b>2020-12-31</b>    |
|---|------------|----------------------|----------------------|
|   | 1          |                      |                      |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                      |                      |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                      |                      |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                      |                      |
| Byggnader och mark                            | 7, 8       | 1 292 929 597        | 1 299 926 721        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 9          | 0                    | 221 835              |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>1 292 929 597</b> | <b>1 300 148 556</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>1 292 929 597</b> | <b>1 300 148 556</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                      |                      |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                      |                      |
| Kundfordringar                                |            | 39 886               | 74 914               |
| Övriga fordringar                             | 10         | 3 517 369            | 4 728 276            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 11         | 340 068              | 275 937              |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>3 897 323</b>     | <b>5 079 127</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                      |                      |
| Kassa och bank                                |            | 906 082              | 907 632              |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>906 082</b>       | <b>907 632</b>       |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>4 803 405</b>     | <b>5 986 759</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>1 297 733 002</b> | <b>1 306 135 315</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2021-12-31</b>    | <b>2020-12-31</b>    |
|--|------------|----------------------|----------------------|
|  | 1          |                      |                      |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                      |                      |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                      |                      |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                      |                      |
| Medlemsinsatser                              |            | 1 055 379 500        | 1 055 379 500        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 3 073 215            | 2 483 535            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>1 058 452 715</b> | <b>1 057 863 035</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                      |                      |
| Balanserat resultat                          |            | 4 476 167            | 4 929 755            |
| Årets resultat                               |            | -299 566             | 136 092              |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>4 176 601</b>     | <b>5 065 847</b>     |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>1 062 629 316</b> | <b>1 062 928 882</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                      |                      |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12         | 222 430 000          | 230 430 000          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>222 430 000</b>   | <b>230 430 000</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                      |                      |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 12         | 8 000 000            | 8 000 000            |
| Depositionsavgifter                          |            | 419 998              | 398 373              |
| Leverantörsskulder                           |            | 388 098              | 292 689              |
| Skatteskulder                                |            | 1 252 940            | 1 252 940            |
| Övriga skulder                               |            | 118 991              | 136 475              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13         | 2 493 659            | 2 695 956            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>12 673 686</b>    | <b>12 776 433</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>1 297 733 002</b> | <b>1 306 135 315</b> |

## Kassaflödesanalys

|   | Not<br>1 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |
|---|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |          |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   |          | -299 566                  | 136 092                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |          | 7 218 959                 | 7 457 820                 |
| Förändring skatteskuld/fordran  |          | 0                         | 29 330                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |          | <b>6 919 393</b>          | <b>7 623 242</b>          |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |          |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar                                    |          | 35 028                    | -39 903                   |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |          | -111 626                  | -153 116                  |
| Förändring av leverantörsskulder  |          | 95 409                    | -10 878                   |
| Förändring av kortfristiga skulder  |          | -198 155                  | -47 659                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |          | <b>6 740 049</b>          | <b>7 371 686</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |          |                           |                           |
| Förändring av långfristiga skulder  |          | -8 000 000                | -8 000 000                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |          | <b>-8 000 000</b>         | <b>-8 000 000</b>         |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |          | <b>-1 259 951</b>         | <b>-628 314</b>           |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto</b>  |          |                           |                           |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början                                |          | 4 796 116                 | 5 424 429                 |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>                           |          | <b>3 536 165</b>          | <b>4 796 115</b>          |

## 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

### Not 2 Nettoomsättning

|                             | 2021              | 2020              |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter                 | 9 103 857         | 8 775 024         |
| Hyror lokaler               | 3 663 864         | 3 611 102         |
| P-plats och garage          | 3 078 186         | 2 990 268         |
| Kabel-TV och bredband       | 540 000           | 540 000           |
| Debiterad fastighetsskatt   | 429 060           | 433 344           |
| Elavgifter                  | 761 536           | 755 803           |
| Vattenavgifter              | 790 762           | 751 897           |
| Hysesintäkter övriga objekt | 106 785           | 104 936           |
|                             | <b>18 474 050</b> | <b>17 962 374</b> |

### Not 3 Övriga intäkter

|  | 2021           | 2020           |
|--|----------------|----------------|
| Övriga ersättningar och intäkter             | 12 940         | 192 255        |
| Upplåtelse- och andrahandsupplåtelseavgifter | 15 228         | 2 402          |
| Intäkt nyckel/tagg/fjärrkontroll/            | 11 000         | 9 000          |
| Försäkringsersättningar                      | 191 970        | 0              |
|  | <b>231 138</b> | <b>203 657</b> |

#### Not 4 Driftskostnader

|                         | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Avfall                  | 439 548          | 378 049          |
| Bredband                | 270 315          | 271 508          |
| Besiktningkostnader     | 0                | 1 851            |
| El                      | 1 852 490        | 1 233 994        |
| Fastighetskötsel        | 280 538          | 279 894          |
| Förbrukningsinventarier | 15 506           | 28 294           |
| Förbrukningsmaterial    | 54 124           | 17 622           |
| Försäkringskostnader    | 154 557          | 145 431          |
| Garage                  | 309 569          | 181 734          |
| Hissreparationer        | 252 202          | 306 029          |
| Hisservice/besiktning   | 27 187           | 16 621           |
| Hyra entrémattor        | 42 080           | 39 385           |
| Kabel-TV                | 189 164          | 204 485          |
| Planerat underhåll      | 1 055 492        | 436 487          |
| Reparationer            | 719 046          | 432 928          |
| Serviceavtal            | 355 423          | 330 364          |
| Snöröjning/sandning     | 42 827           | 0                |
| Städkostnader           | 276 284          | 217 333          |
| Trivselåtgärder         | 43 144           | 39 486           |
| Trädgård/utemiljö       | 70 923           | 65 763           |
| Vatten och avlopp       | 242 955          | 268 777          |
| Värme                   | 1 161 254        | 1 013 147        |
| Övriga kostnader        | 39 028           | 38 920           |
| Reparation vattenskada  | 40 649           | 9 264            |
| Självrisker             | 10 664           | 0                |
|                         | <b>7 944 969</b> | <b>5 957 366</b> |

### Not 5 Övriga externa kostnader

|                               | 2021           | 2020           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt               | 626 470        | 626 470        |
| Ändrad fastighetsskatt        | 0              | -23 540        |
| Datorkommunikation            | 1 956          | 1 853          |
| Hemsida                       | 6 637          | 6 552          |
| Porto                         | 0              | 852            |
| Föreningsgemensamma kostnader | 7 293          | 3 891          |
| Revisionsarvode               | 31 825         | 31 224         |
| Ekonomisk förvaltning         | 167 649        | 168 705        |
| Bankkostnader                 | 1 550          | 1 552          |
| Konsultarvoden                | 0              | 40 228         |
| Juridisk konsultation         | 14 806         | 38 865         |
| Medlems-/föreningsavgifter    | 0              | 10 470         |
| Övriga poster                 | 68 934         | 40 292         |
|                               | <b>927 120</b> | <b>947 414</b> |

### Not 6 Personalkostnader

|                  | 2021           | 2020           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode   | 283 600        | 245 566        |
| Övriga arvoden   | 0              | 54 999         |
| Sociala avgifter | 78 924         | 86 729         |
|                  | <b>362 524</b> | <b>387 294</b> |

### Not 7 Byggnader och mark

|   | 2021-12-31           | 2020-12-31           |
|---|----------------------|----------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 699 155 880          | 699 155 880          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>699 155 880</b>   | <b>699 155 880</b>   |
| Ingående avskrivningar                          | -36 123 055          | -29 131 496          |
| Årets avskrivningar                             | -6 991 559           | -6 991 559           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-43 114 614</b>   | <b>-36 123 055</b>   |
| Redovisat värde mark                            | 636 823 700          | 636 823 700          |
| <b>Utgående värde mark</b>                      | <b>636 823 700</b>   | <b>636 823 700</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 292 864 966</b> | <b>1 299 856 525</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 543 400 000          | 543 400 000          |
| Taxeringsvärden mark                            | 447 201 000          | 447 201 000          |
|   | <b>990 601 000</b>   | <b>990 601 000</b>   |
| Taxeringsvärde bostäder                         | 947 000 000          | 947 000 000          |
| Taxeringsvärde lokaler                          | 43 601 000           | 43 601 000           |
|   | <b>990 601 000</b>   | <b>990 601 000</b>   |

### Not 8 Fastighetsförbättringar

|   | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 135 101        | 135 101        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>135 101</b> | <b>135 101</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -64 905        | -42 315        |
| Årets avskrivningar                             | -5 565         | -22 590        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-70 470</b> | <b>-64 905</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>64 631</b>  | <b>70 196</b>  |

Årets avskrivning är 5 675 kr lägre än avskrivning enligt plan p g a för hög avskrivning år 2020.

### Not 9 Byggnadsinventarier

|   | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 331 013         | 1 331 013         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 331 013</b>  | <b>1 331 013</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 109 178        | -665 507          |
| Årets avskrivningar                             | -221 835          | -443 671          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 331 013</b> | <b>-1 109 178</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>          | <b>221 835</b>    |

### Not 10 Övriga fordringar

|                               | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                   | 683 759          | 660 219          |
| Avräkningskonto förvaltare    | 2 630 082        | 3 888 483        |
| Andra kortfristiga fordringar | 107 553          | 83 599           |
| Momsfordran                   | 95 975           | 95 975           |
|                               | <b>3 517 369</b> | <b>4 728 276</b> |

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Försäkring            | 150 700        | 124 417        |
| Serviceavtal          | 44 417         | 11 685         |
| Kabel-TV              | 61 233         | 58 894         |
| Ekonomisk förvaltning | 43 594         | 41 912         |
| Avgäld vattenledning  | 40 124         | 39 028         |
|                       | <b>340 068</b> | <b>275 936</b> |



### Not 12 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                              | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2021-12-31 | Lånebelopp<br>2020-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Handelsbanken                           | 1,280          | 2023-06-01                | 82 680 000               | 82 680 000               |
| Handelsbanken                           | 1,339          | 2023-12-01                | 71 000 000               | 75 000 000               |
| Handelsbanken                           | 0,650          | 2024-12-01                | 76 750 000               | 80 750 000               |
|   |                |                           | <b>230 430 000</b>       | <b>238 430 000</b>       |
| Kortfristig del av långfristig<br>skuld |                |                           | 8 000 000                | 8 000 000                |

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader                 | 129 765          | 130 474          |
| Styrelsearvoden                | 83 561           | 83 561           |
| Sociala avgifter               | 29 154           | 29 154           |
| Fastighetsel                   | 610 003          | 325 576          |
| Fjärrvärme                     | 169 042          | 129 315          |
| Avfallskostnader               | 68 453           | 57 716           |
| Reparationer                   | 220 754          | 0                |
| Vatten                         | 107 703          | 100 280          |
| Förutb hyror/avgifter, ej moms | 1 071 056        | 1 839 881        |
| Fastighetsskötsel              | 3 062            | 0                |
| Förvaltningskostnader          | 1 106            | 0                |
|                                | <b>2 493 659</b> | <b>2 695 957</b> |

**Not 14 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2021-12-31</b>  | <b>2020-12-31</b>  |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning | 280 600 000        | 280 600 000        |
|                      | <b>280 600 000</b> | <b>280 600 000</b> |

Stockholm

Dejan Smiljanic  
Ordförande

Torbjörn Utling

Helin Belge

Teresa Ewa Bengtsson

Håkan Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG

Katrine Elbra  
Godkänd revisor







# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2021\_Brf\_Västermalmsterrassen.pdf

Kvittensen skapad: 2022-05-01 23:46:46

Dokumentet är undertecknat av:

|   |                     |
|---|---------------------|
|  Teresa Ewa Bengtsson (19521224XXXX) Styrelsemedlem | 2022-04-30 21:29:02 |
|  KATRINE ELBRA (19631216XXXX) Revisor               | 2022-05-01 23:46:46 |
|  TORBJÖRN UTLING (19640227XXXX) Styrelsemedlem      | 2022-04-30 19:41:45 |
|  Dejan Smiljanic (19740513XXXX) Styrelsemedlem      | 2022-05-01 10:08:36 |
|  HÅKAN ANDERSSON (19830120XXXX) Styrelsemedlem      | 2022-04-30 19:47:45 |
|  HELIN BELGE (19770803XXXX) Styrelsemedlem          | 2022-04-30 19:37:54 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2021\_Brf\_Västermalmsterrassen.pdf (303135 byte)

A0CC3B01A9EF61A61B1A9E7B78A575DD59CD7A4EA3871AD2B329111A9C2CAEA7E48E59F60087F397869A  
7C3BEEF9B9E5D14305A96068431B5C1EED6DEE8FC1A9

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summera support

# 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 2021.

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 2021 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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Västermalmsterrassen för år 2021 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

KPMG AB

Katrine Elbra

Godkänd revisor

# Kvittens - elektronisk signatur


fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2022-05-01 23:51:52

Dokumentet är undertecknat av:

---

 KATRINE ELBRA (19631216XXXX) Revisor

2022-05-01 23:51:52



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (143233 byte)

24E2CA1026DCB56D84F5F2CEAC7C786B4A95A377766EB8D2771B7D06B7B5BCE5396D4A33BA333222D0E4  
2CD53FBA87FE1C33B4A67CDC25904C433CDF1872769D

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

