



Årsredovisning 2019



Brf Västermalmsterrassen

Org nr 769624-1293

fastum

www.fastum.se | 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 ombildning.

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 utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Västermalmsterrassen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. 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 8 oktober 2018.

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
Husbutik (tidigare barnkläder)	54 kvm	2022-12-31
Frisör	59 kvm	2020-05-31
Rehab	62 kvm	2021-12-31
Restaurang	109 kvm	2022-03-31
Gym	203 kvm	2021-12-31
Förskola	785 kvm	2025-08-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

3

DS RN SJ TB

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 Vålbehaget (15 st) och Jublet (4 st).

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod: ingen fastighetsavgift i deklarationen 2014-2019. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % 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. Värde år är 2014.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 31 december 2020.

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

Föreningens ekonomi är fortsatt god och har ett resultat för år 2019 på 20 tkr. Det rådande marknadsläget på räntemarknaden har gynnat föreningen vilket också avspeglas i föreningens avgifter. Föreningen har tre bundna lån med olika löptider. Snitträntan är 1,36 %. Under 2019 har styrelsen behållit en hög amorteringstakt och amorterat 11,4 miljoner. Aktuell låneskuld är 246,43 miljoner. Den totala amorteringen sedan föreningen bildades är 34,2 miljoner.

Avgifterna är fortsatt oförändrade jämfört med 2018. Fast kostnad för TV och bredband samt rörlig kostnad för el och vatten tillkommer. Utöver avgifterna består föreningens intäkter av lokalhyror och hyror för garageplatser.

1 januari 2019 sänktes grundavgiften med 2,5%. Fast kostnad för TV och bredband samt rörlig kostnad för el och vatten tillkommer. Utöver avgifterna består föreningens intäkter av lokalhyror och hyror för garageplatser.

3

DS PK 21

<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
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	Bysmeden lås 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
Trädgård	SSP Fastighetsunderhåll
TV & Bredband	Ownit Broadband AB
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall
Värme	Stockholm Exergi

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 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 14 maj 2019 haft följande sammansättning:

Robert ter Vehn	Ordförande
Dejan Smiljanic	Ledamot
Gunnar Johansson	Ledamot
Gunilla Bjerre	Ledamot
Clara Lidberg	Ledamot (avgått 19 september 2019)
Argent Hardaraj	Suppleant
André Sirelius	Suppleant
Irma Krupic	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 (12) protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt
KPMG

2

DS m H B

Valberedning

Johan Kendel

Sammanställande

Olle Olsson

Linn Bjurek

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med garantiärenden har varit i fokus under året. 5-års garantin löpte ut vid årsskiftet. Kompletterande besiktning kommer att genomföras januari 2020. Resultatet av besiktningen kommer att kommuniceras på föreningsstämman.

Injustering av ventilationen har genomförts i alla lägenheter. Injustering och OVK har genomförts för förskolan.

I början på året påverkades föreningen av stora kostnader för multiparkanläggningen. Detta som följd av flera felparkeringar som blockerat anläggningen men främst på grund av att reservdelar till anläggningen behövde beställas.

Hissreparationer är efter multiparkanläggningen den enskilt största kostnaden föreningen haft. Framförallt är det hissdörrarna som skadats genom felaktig användning.

Kompletterade arbete för att tätat alla golvlister i garaget har utförts.

Inför sommaren installerades fågelskydd på taket.

På vissa av soprumsdörrarna har dörrstopp installerats.

Under hösten har nytt avtal tecknats med Ownit som levererar bredband och tv till föreningen. Nya tjänstefördelare har installerats samt TV-boxar har delats ut i samband med förlängning av avtalet.

Vidare har föreningen tecknat avtal för fastighetsskötsel med Etcon. Etcon har flera års erfarenhet inom fastighetsförvaltning och känner till liknande fastigheter väl.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 388 (388) medlemmar. Under året har 41 (47) medlemmar tillträtt samt 41 (51) medlemmar utträtt ur föreningen vid 28 (31) antal överlåtelse. 1 medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Föregående års siffror inom parentes.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	18 094	18 132	18 053	19 891
Resultat efter finansiella poster	20	1 506	1 954	2 023
Soliditet (%)	81	80	79	79
Årsavgift /kvm bostadsrättsyta	446	458	498	575
Hyror/kvm hyresrättsyta	2 672	2 613	2 598	2 551
Lån/kvm bostadsrättsyta	12 537	13 115	13 848	14 184

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.

73

DS AH 94

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

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 045 160 000	10 219 500	1 461 261	4 417 767	1 506 283	1 062 764 811
Disposition av föregående års resultat:			432 594	1 073 689	-1 506 283	0
Årets resultat					20 479	20 479
Belopp vid årets utgång	1 045 160 000	10 219 500	1 893 855	5 491 456	20 479	1 062 785 290

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 491 456
årets vinst	20 479
	5 511 935
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	589 680
i ny räkning överföres	4 922 255
	5 511 935

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

2

DS PR ZH CB

Resultaträkning

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	18 093 716	18 132 190
Övriga rörelseintäkter	3	86 831	177 512
Summa rörelseintäkter		18 180 547	18 309 702
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-6 006 252	-5 687 756
Övriga externa kostnader	5	-1 073 496	-899 152
Personalkostnader	6	-293 898	-296 196
Avskrivningar		-7 457 820	-7 230 310
Summa rörelsekostnader		-14 831 466	-14 113 414
Rörelseresultat		3 349 081	4 196 288
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 328 602	-2 690 005
Summa finansiella poster		-3 328 602	-2 690 005
Resultat efter finansiella poster		20 479	1 506 283
Årets resultat		20 479	1 506 283



Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7, 8

1 306 940 870

1 313 955 019

Inventarier, verktyg och installationer

9

665 506

1 109 177

Summa materiella anläggningstillgångar

1 307 606 376

1 315 064 196

Summa anläggningstillgångar

1 307 606 376

1 315 064 196

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

35 011

0

Övriga fordringar

10

5 309 793

6 241 684

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

258 741

283 862

Summa kortfristiga fordringar

5 603 545

6 525 546

Kassa och bank

Kassa och bank

811 008

4 771 288

Summa kassa och bank

811 008

4 771 288

Summa omsättningstillgångar

6 414 553

11 296 834

SUMMA TILLGÅNGAR

1 314 020 929

1 326 361 030

20

DS AN 21

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 055 379 500

1 055 379 500

Fond för yttre underhåll

1 893 855

1 461 261

Summa bundet eget kapital

1 057 273 355

1 056 840 761

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 491 456

4 417 767

Årets resultat

20 479

1 506 283

Summa fritt eget kapital

5 511 935

5 924 050

Summa eget kapital

1 062 785 290

1 062 764 811

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

246 430 000

257 800 000

Summa långfristiga skulder

246 430 000

257 800 000

Kortfristiga skulder

Depositionsavgifter

395 373

394 873

Leverantörsskulder

303 567

470 345

Skatteskulder

1 223 610

1 147 200

Övriga skulder

104 546

123 269

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

2 778 543

3 660 532

Summa kortfristiga skulder

4 805 639

5 796 219

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 314 020 929

1 326 361 030

25

CS gf DS PR

Kassaflödesanalys

Not
1

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	20 479	1 506 283
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7 457 820	7 230 310
Förändring skatteskuld/fordran	76 410	31 493
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	7 554 709	8 768 086

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar	-35 011	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-550 406	580 185
Förändring av leverantörsskulder	-166 778	-102 903
Förändring av kortfristiga skulder	7 099 788	-747 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 902 302	8 498 231

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-300 878
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-300 878

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-19 370 000	-13 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-19 370 000	-13 400 000

Årets kassaflöde

-5 467 698 **-5 202 647**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	10 884 627	16 087 274
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	5 416 929	10 884 627

20

g f DS PV

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

	2019	2018
Årsavgifter	8 775 024	8 999 664
Hyror lokaler	3 642 732	3 563 356
P-plats och garage	2 954 316	2 866 180
Kabel-TV och bredband	540 000	540 000
Debiterad fastighetsskatt	433 348	389 644
Elavgifter	750 098	750 132
Vattenavgifter	904 324	943 265
Hysesintäkter övriga objekt	93 874	79 950
	18 093 716	18 132 191

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Bidrag för laddstolpar	243	174 699
Upplåtelse- och andrahandsupplåtelseavgifter	7 593	2 813
Intäkt nyckel/tagg/fjärrkontroll/	78 995	0
	86 831	177 512

→



Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Avfall	342 009	342 535
Bredband	372 738	335 316
Besiktningkostnader	0	3 202
El	1 558 319	1 590 907
Fastighetsskötsel	163 691	154 494
Förbrukningsinventarier	18 087	2 893
Förbrukningsmaterial	6 016	782
Försäkringskostnader	142 038	171 309
Garage	235 976	95 392
Hissreparationer	212 677	68 971
Hisservice/besiktning	12 460	25 880
Hyra entrémattor	37 186	58 438
Kabel-TV	178 873	188 127
Planerat underhåll	92 642	157 086
Reparationer	422 517	364 968
Serviceavtal	230 901	242 324
Snöröjning/sandning	43 048	32 127
Städkostnader	215 229	225 729
Trivselåtgärder	38 827	61 600
Trädgård/utemiljö	68 419	80 141
Vatten och avlopp	382 243	386 596
Värme	1 068 521	1 061 691
Övriga kostnader	38 352	37 246
Reparation vattenskada	80 382	0
Självrisker	45 100	0
	6 006 251	5 687 754

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	650 010	573 600
Datorkommunikation	2 142	1 040
Hemsida	6 552	7 813
Porto	1 703	0
Föreningsgemensamma kostnader	26 210	38 539
Revisionsarvode	30 684	29 952
Ekonomisk förvaltning	159 483	155 520
Bankkostnader	1 556	1 650
Konsultarvoden	172 005	0
Underhållsplan	0	57 990
Övriga poster	23 151	33 049
	1 073 496	899 153

7

JS pu

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	221 000	221 000
Övriga arvoden	0	4 950
Sociala avgifter	72 898	70 246
	293 898	296 196

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	699 155 880	699 155 880
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	699 155 880	699 155 880
Ingående avskrivningar	-22 139 937	-15 148 378
Årets avskrivningar	-6 991 559	-6 991 559
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 131 496	-22 139 937
Redovisat värde mark	636 823 700	636 823 700
Utgående värde mark	636 823 700	636 823 700
Utgående redovisat värde	1 306 848 084	1 313 839 643
Taxeringsvärden byggnader	543 400 000	471 200 000
Taxeringsvärden mark	447 201 000	323 004 000
	990 601 000	794 204 000
Taxeringsvärde bostäder	947 000 000	757 604 000
Taxeringsvärde lokaler	43 601 000	36 600 000
	990 601 000	794 204 000

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 101	112 401
Inköp	0	22 700
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	135 101	135 101
Ingående avskrivningar	-19 725	-2 810
Årets avskrivningar	-22 590	-16 915
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 315	-19 725
Utgående redovisat värde	92 786	115 376

2

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 9 Byggnadsinventarier

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	1 331 013	0
Inköp	0	1 331 013
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 331 013	1 331 013
Ingående avskrivningar	-221 836	0
Årets avskrivningar	-443 671	-221 836
Utgående ackumulerade avskrivningar	-665 507	-221 836
Utgående redovisat värde	665 506	1 109 177

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	583 810	29 946
Avräkningskonto förvaltare	4 605 921	6 113 339
Andra kortfristiga fordringar	120 063	98 400
	5 309 794	6 241 685

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	95 664	94 206
Serviceavtal	0	39 032
Entrémattor	11 301	0
Kabel-TV	71 755	71 305
Ekonomisk förvaltning	41 101	39 870
Avgäld vattenledning	38 920	38 352
Securitas	0	1 096
	258 741	283 861

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Handelsbanken	1,47	2020-12-01	84 750 000	90 000 000
Handelsbanken	1,28	2023-06-01	82 680 000	83 000 000
Handelsbanken	1,339	2023-12-01	79 000 000	84 800 000
			246 430 000	257 800 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-8 000 000	0

7

GA DS RW

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	192 011	396 105
Styrelsearvoden	83 561	88 400
Sociala avgifter	29 154	27 775
Fastighetsel	302 493	373 925
Fjärrvärme	136 082	148 323
Avfallskostnader	52 200	8 424
Reparationer	0	10 784
Garage	0	34 598
Vatten	96 900	0
Förutb hyror/avgifter, ej moms	1 738 398	2 561 791
Fasitghetsskötsel	0	10 408
Konsultkostnader	147 744	0
	2 778 543	3 660 533

   

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	280 600 000	280 600 000
	280 600 000	280 600 000

Stockholm 2020-03-31



Robert ter Vehn



Dejan Smiljanic



Gunnar Johansson



Gunilla Bjerre

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-17

KPMG



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västermalmsterrassen för år 2019.

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 2019 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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 ut- ifrån 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 inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.



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 Brf Västermalmsterrassen för år 2019 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 förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Solna den 17 april 2020

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor