

Årsredovisning 2020

Brf Västermalmsterrassen

Org nr 769624-1293

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Handwritten signatures: *GL*, *DS*, *TB*, *HB*

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 kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. 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
Husbutik (tidigare barnkläder)	54 kvm	Vakant
Frisör	59 kvm	2023-05-31
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.

Fastighetsförsäkring

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

h

25 DS TS HB

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

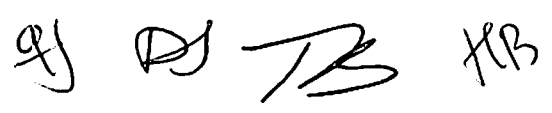
Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god och har ett resultat för år 2020 på 136,1 tkr. Det rådande marknadsläget på räntemarknaden har gynnat föreningen vilket också avspeglas i föreningens avgifter. Föreningen har tre bundna lån med olika löptider. Snitträntan på balansdagen är 1,09 % jämfört med 1,36 % motsvarande period föregående år. Under 2020 har styrelsen behållit en hög amorteringstakt och amorterat 8 miljoner kronor. Aktuell låneskuld är 238,4 miljoner kronor. Den totala amorteringen sedan föreningen bildades är 42,2 miljoner kronor.

Avgifterna är fortsatt oförändrade jämfört med 2019. 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. I och med att föreningen fortfarande är relativt ung kommer underhålls- och reparationskostnaderna att öka med tiden.





<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
Takskottning	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.

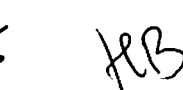
Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 9 juni 2020 haft följande sammansättning:

Dejan Smiljanic	Ordförande
Helin Belge	Ledamot
Teresa Ewa Bengtsson	Ledamot
Gunnar Johansson	Ledamot
Anders Sjule*	Ledamot
Monica Landberg	Suppleant
André Sirelius	Suppleant
Irma Krupic	Suppleant

*Avgick den 18 december 2020.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 17 (13) protokollförda sammanträden.

Revisor

Katrine Elbra
KPMG

Valberedning

Johan Kendel* Sammankallande
Olle Olsson
Linn Bjurek

*Avgick under januari månad 2021, Olle Olsson är sammankallande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kompletterande besiktning har genomförts i januari 2020. Resultatet av besiktningen har kommunicerats på föreningsstämman 2020. Skanska har stängt alla ärenden kopplade till besiktningen förutom ett ärende som kommer att tas upp på stämman 2021.

Multiparksanläggningen och hissreparationer är bland de största kostnaderna för föreningen. 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 men också till följd av en stor reparation av hissen på Lindhagensgatan 139B.

Sanering mot silverfiskar och stamspolning har genomförts i föreningen samt avtal har tecknats för trädgårdsskötsel med Etcon. Underhållsplan för fastigheten har upprättats och markispolicyn har uppdaterats. Krockskydd för gasledning har installerats i garaget.

För att öka trygghet för medlemmarna har ett bevakningsföretag anlitats under en kortare period. Två balkongskador har inträffat under året, varav den ena bekostades av förarens bilförsäkring medan den andra skadan fick föreningen sanera. Vidare har två översvämningar inträffat i garaget. Föreningen driver ärendet gentemot Stockholm Vatten och Avfall.

Hyresgäster som har ansökt om hyresnedsättning till följd av Covid-19 har fått det beviljat. Staten ersätter föreningen för 50 % av det nedsatta beloppet. Två av våra uthyrda lokaler bedriver sedan oktober månad ingen verksamhet.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 383 (388) medlemmar. Under året har 45 (41) medlemmar tillträtt samt 50 (41) medlemmar utträtt ur föreningen vid 30 (28) antal överlåtelse. 3 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Föregående års siffror inom parentes.



Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	17 962	18 071	18 132	18 053
Resultat efter finansiella poster	136	28	1 506	1 954
Soliditet (%)	81	81	80	79
Årsavgift /kvm bostadsrättsyta	446	446	458	498
Hyror/kvm hyresrättsyta	2 648	2 672	2 613	2 598
Lån/kvm bostadsrättsyta	12 130	12 537	13 115	13 848

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

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 045 160 000	10 219 500	1 893 855	5 491 456	27 979	1 062 792 790
Disposition av föregående års resultat:			589 680	-561 701	-27 979	0
Årets resultat					136 092	136 092
Belopp vid årets utgång	1 045 160 000	10 219 500	2 483 535	4 929 755	136 092	1 062 928 882

K

gi ol TB HB

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 929 755
årets vinst	136 092
	5 065 847

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	589 680
i ny räkning överföres	4 476 167
	5 065 847

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



Resultaträkning

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	17 962 374	18 070 714
Övriga rörelseintäkter	3	203 657	86 831
Summa rörelseintäkter		18 166 031	18 157 545
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 957 367	-5 975 750
Övriga externa kostnader	5	-947 414	-1 073 496
Personalkostnader	6	-387 294	-293 898
Avskrivningar		-7 457 820	-7 457 820
Summa rörelsekostnader		-14 749 895	-14 800 964
Rörelseresultat		3 416 136	3 356 581
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 280 044	-3 328 602
Summa finansiella poster		-3 280 044	-3 328 602
Resultat efter finansiella poster		136 092	27 979
Årets resultat		136 092	27 979

gk DS TB JCB

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7, 8	1 299 926 721	1 306 940 870
Inventarier, verktyg och installationer	9	221 835	665 506
Summa materiella anläggningstillgångar		1 300 148 556	1 307 606 376

Summa anläggningstillgångar		1 300 148 556	1 307 606 376
------------------------------------	--	----------------------	----------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		74 914	35 011
Övriga fordringar	10	4 728 276	5 309 793
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	275 937	258 741
Summa kortfristiga fordringar		5 079 127	5 603 545

Kassa och bank

Kassa och bank		907 632	818 508
Summa kassa och bank		907 632	818 508
Summa omsättningstillgångar		5 986 759	6 422 053

SUMMA TILLGÅNGAR		1 306 135 315	1 314 028 429
-------------------------	--	----------------------	----------------------

✓

gi 21 73 80

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 055 379 500

1 055 379 500

Fond för yttre underhåll

2 483 535

1 893 855

Summa bundet eget kapital

1 057 863 035

1 057 273 355

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 929 755

5 491 456

Årets resultat

136 092

27 979

Summa fritt eget kapital

5 065 847

5 519 435

Summa eget kapital

1 062 928 882

1 062 792 790

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

230 430 000

238 430 000

Summa långfristiga skulder

230 430 000

238 430 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

8 000 000

8 000 000

Depositionsavgifter

398 373

395 373

Leverantörsskulder

292 689

303 567

Skatteskulder

1 252 940

1 223 610

Övriga skulder

136 475

104 546

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

2 695 956

2 778 543

Summa kortfristiga skulder

12 776 433

12 805 639

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 306 135 315

1 314 028 429

K

as DS TB JB

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		136 092	27 979
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		7 457 820	7 457 820
Förändring skatteskuld/fordran		29 330	76 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		7 623 242	7 562 209
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-39 903	-35 011
Förändring av kortfristiga fordringar		-153 116	-550 406
Förändring av leverantörsskulder		-10 878	-166 778
Förändring av kortfristiga skulder		-47 659	7 099 788
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 371 686	13 909 802
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-8 000 000	-19 370 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-8 000 000	-19 370 000
Årets kassaflöde		-628 314	-5 460 198
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		5 424 429	10 884 627
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		4 796 115	5 424 429

K

21

21

21

21

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNÅR 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

	2020	2019
Årsavgifter	8 775 024	8 775 024
Hyror lokaler	3 611 102	3 642 732
P-plats och garage	2 990 268	2 931 314
Kabel-TV och bredband	540 000	540 000
Debiterad fastighetsskatt	433 344	433 348
Elavgifter	755 803	750 098
Vattenavgifter	751 897	904 324
Hysesintäkter övriga objekt	104 936	93 874
	17 962 374	18 070 714

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter	192 255	243
Upplåtelse- och andrahandsupplåtelseavgifter	2 402	7 593
Intäkt nyckel/tagg/fjärrkontroll/	9 000	78 995
	203 657	86 831

[Handwritten signatures]

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Avfall	378 049	342 009
Bredband	271 508	372 738
Besiktningsskostnader	1 851	0
El	1 233 994	1 558 319
Fastighetsskötsel	279 894	163 691
Förbrukningsinventarier	28 294	18 087
Förbrukningsmaterial	17 622	6 016
Försäkringskostnader	145 431	142 038
Garage	181 734	205 474
Hissreparationer	306 029	212 677
Hisservice/besiktning	16 621	12 460
Hyra entrémattor	39 385	37 186
Kabel-TV	204 485	178 873
Planerat underhåll	436 487	92 642
Reparationer	432 928	342 319
Serviceavtal	330 364	311 099
Snöröjning/sandning	0	43 048
Städkostnader	217 333	215 229
Trivselåtgärder	39 486	38 827
Trädgård/utemiljö	65 763	68 419
Vatten och avlopp	268 777	382 243
Värme	1 013 147	1 068 521
Övriga kostnader	38 920	38 352
Reparation vattenskada	9 264	80 382
Självrisker	0	45 100
	5 957 366	5 975 749

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	626 470	650 010
Ändrad fastighetsskatt	-23 540	0
Datorkommunikation	1 853	2 142
Hemsida	6 552	6 552
Porto	852	1 703
Föreningsgemensamma kostnader	3 891	26 210
Revisionsarvode	31 224	30 684
Ekonomisk förvaltning	168 705	159 483
Bankkostnader	1 552	1 556
Konsultarvoden	40 228	172 005
Juridisk konsultation	38 865	0
Medlems-/föreningsavgifter	10 470	0
Övriga poster	40 292	23 151
	947 414	1 073 496

K

JS AS RB JEB

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	245 566	221 000
Övriga arvoden	54 999	0
Sociala avgifter	86 729	72 898
	387 294	293 898

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	699 155 880	699 155 880
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	699 155 880	699 155 880
Ingående avskrivningar	-29 131 496	-22 139 937
Årets avskrivningar	-6 991 559	-6 991 559
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 123 055	-29 131 496
Redovisat värde mark	636 823 700	636 823 700
Utgående värde mark	636 823 700	636 823 700
Utgående redovisat värde	1 299 856 525	1 306 848 084
Taxeringsvärden byggnader	543 400 000	543 400 000
Taxeringsvärden mark	447 201 000	447 201 000
	990 601 000	990 601 000
Taxeringsvärde bostäder	947 000 000	947 000 000
Taxeringsvärde lokaler	43 601 000	43 601 000
	990 601 000	990 601 000

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 101	135 101
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 101	135 101
Ingående avskrivningar	-42 315	-19 725
Årets avskrivningar	-22 590	-22 590
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 905	-42 315
Utgående redovisat värde	70 196	92 786

k

JS JS TB JES

Not 9 Byggnadsinventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 331 013	1 331 013
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 331 013	1 331 013
Ingående avskrivningar	-665 507	-221 836
Årets avskrivningar	-443 671	-443 671
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 109 178	-665 507
Utgående redovisat värde	221 835	665 506

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	660 219	583 810
Avräkningskonto förvaltare	3 888 483	4 605 921
Andra kortfristiga fordringar	83 599	120 063
Momsfordran	95 975	0
	4 728 276	5 309 794

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	124 417	95 664
Serviceavtal	11 685	11 301
Kabel-TV	58 894	71 755
Ekonomisk förvaltning	41 912	41 101
Avgäld vattenledning	39 028	38 920
	275 936	258 741

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Handelsbanken	1,470	2020-12-01	0	84 750 000
Handelsbanken	1,280	2023-06-01	82 680 000	82 680 000
Handelsbanken	1,339	2023-12-01	75 000 000	79 000 000
Handelsbanken	0,650	2024-12-01	80 750 000	0
			238 430 000	246 430 000
Kortfristig del av långfristig skuld			8 000 000	8 000 000

[Handwritten signatures]

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	130 474	192 011
Styrelsearvoden	83 561	83 561
Sociala avgifter	29 154	29 154
Fastighetsel	325 576	302 493
Fjärrvärme	129 315	136 082
Avfallskostnader	57 716	52 200
Vatten	100 280	96 900
Förutb hyror/avgifter, ej moms	1 839 881	1 738 398
Konsultkostnader	0	147 744
	2 695 957	2 778 543

K

gf AS TB JB

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	280 600 000	280 600 000
	280 600 000	280 600 000

Stockholm 9/4-2021



Dejan Smiljanic
Ordförande



Gunnar Johansson

Helin Belge

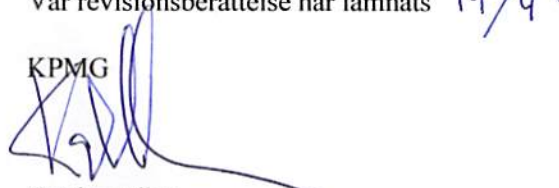


Teresa Ewa Bengtsson



Vår revisionsberättelse har lämnats 14/4 2021

KPMG



Katrine Elbra
Godkänd revisor

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 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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. 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 2020 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 fortlopande 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 2021-04-14

KPMG AB



Katrine Elbra

Godkänd revisor