

Årsredovisning

för

Brf Prima Lux

769608-9205

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Prima Lux, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Om inte särskilt anges redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 1 oktober 2015.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Montebello 9 i Stockholms kommun den 15 december 2006.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 5 - 6 våningar med totalt 34 lägenheter varav 33 st är bostadsrätter och 1 st hyresrätt. Byggnaden uppfördes 1939.

Lägenhetsfördelning:

20 st 1 rum och kök
2 st 2 rum och kök
11 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 1 659 kvm.

Fastigheten har under året erhållit nytt taxeringsvärde. Taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 39 600 tkr varav markvärdet motsvarar 22 600 tkr och byggnadsvärdet 17 000 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1939. Föreningen betalar för räkenskapsåret kommunal fastighetsavgift med 1 315 (1 243) kr per lägenhet. Fastighetsavgiften följer förändringarna av inkomstbasbeloppet.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

WA

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Årsavgifterna sänktes med 15% den 1 juli 2016, genomsnittlig årsavgift därefter är 638 kr/kvm. Styrelsen har budgeterat för oförändrade årsavgifter 2016.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt stadgarna göras utifrån upprättad underhållsplan eller med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Eftersom föreningen har en god ekonomi och fördelaktig räntenivå på lånen hos Handelsbanken, beslutade styrelsen under året att sänka årsavgifterna. Beslutet om sänkta årsavgifter fattades för att gynna föreningens medlemmar ekonomiskt.

Styrelsen beslutade även om en justering av månadsavgift för parkeringsplatserna. Höjningen av parkeringsavgift med 50 kr/mån, berodde dels på att avgiften hade legat oförändrad under en längre tid samt skedde mot bakgrund av höjda boendeparkeringsavgifter i Stockholm Stad.

Föreningens enda hyresgäst har olyckligtvis gått bort och därmed har styrelsen fattat beslut om att sälja ut den enda hyreslägenheten i huset. Styrelsen har även fattat beslut om att renovera lägenheten innan försäljning för att det ska bli så ekonomiskt gynnsamt för föreningen och dess medlemmar som möjligt. Detta arbete har inletts genom möten med olika leverantörer och efterfrågan av offert, som blir del av beslutsunderlaget för vidare arbete.

På gården har styrelsen under året anlitat en arborist som har beskurit träden. Styrelsen har även, tillsammans med grannföreningen på Disponentgatan 6, uppfört nytt staket mellan parkeringsplatserna.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 45 medlemmar. Under året har två (sju) medlemmar tillträtt och två (sju) medlemmar utträtt ur föreningen. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 45 medlemmar. Vid årets utgång var 33 av totalt 34 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och en upplåten med hyresrätt.

Under året har en (fyra) bostadsrätt överlåtits. Styrelsen har 2016 medgivit fem (en) andrahandsuthyrningar.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 10 maj 2016 haft följande sammansättning:

Hadrian Prett	Ledamot	Ordförande
Magnus Sundin	Ledamot	
Anne Strömer	Ledamot	
Cecilia Stadig	Ledamot	
Carl-Johan Järlund	Ledamot	Avgick i september 2016
Anders Sjöström	Ledamot	
Svante Fjaestad	Ledamot	Avgick i oktober 2016

W

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit åtta (nio) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisor

KPMG AB

Ordinarie

Huvudansvarig Ulf Sundborg

Valberedning

Annelie Lengheden

Ingrid Bengtsson

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	1 302,91	1 398,70	1 392,70	1 336,52
Resultat efter finansiella poster tkr	19,49	65,21	-148,60	-226,91
Soliditet %	77,46	77,16	77,16	77,32
Genomsnittlig skuldränta %	0,40	0,46	3,57	3,71
Fastighetslån/kvm kr	5 769,00	5 841,00	5 876,00	5 947,00
Årsavgifter/kvm kr	638,00	750,00	750,00	722,00

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 330 858	2 633 801	2 635 202	-2 582 775	65 206	34 082 292
Disposition av föregående års resultat:			40 616	24 590	-65 206	0
Årets resultat					19 491	19 491
	31 330 858	2 633 801	2 675 818	-2 558 185	19 491	34 101 783

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 558 186
årets vinst	19 491
	-2 538 695

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll

129 456

ianspråktagande av fond för yttre underhåll

-50 433

i ny räkning överföres

-2 617 718

-2 538 695

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

W

Resultaträkning	Not 1	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 302 909	1 398 700
Summa rörelseintäkter		1 302 909	1 398 700
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-460 109	-492 939
Övriga externa kostnader	4	-136 327	-156 317
Personalkostnader	5	-85 416	-85 423
Avskrivningar	6, 7	-565 098	-555 971
Summa rörelsekostnader		-1 246 950	-1 290 650
Rörelseresultat		55 959	108 050
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 431	1 402
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 899	-44 246
Summa finansiella poster		-36 468	-42 844
Resultat efter finansiella poster		19 491	65 206
Årets resultat		19 491	65 206

W

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	42 078 803	42 634 774
Inventarier, verktyg och installationer	7	36 508	0
Summa materiella anläggningstillgångar		42 115 311	42 634 774
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	26 600	26 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		26 600	26 600
Summa anläggningstillgångar		42 141 911	42 661 374
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 805 090	1 423 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	56 376	55 442
Summa kortfristiga fordringar		1 861 466	1 479 089
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	19 176	29 463
Summa kassa och bank		19 176	29 463
Summa omsättningstillgångar		1 880 642	1 508 552
SUMMA TILLGÅNGAR		44 022 553	44 169 926

W

Balansräkning

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

33 964 659

33 964 659

Fond för yttre underhåll

2 675 818

2 635 202

Summa bundet eget kapital

36 640 477

36 599 861

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 558 186

-2 582 776

Årets resultat

19 491

65 206

Summa fritt eget kapital

-2 538 695

-2 517 570

Summa eget kapital

34 101 782

34 082 291

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

9 450 000

9 570 000

Summa långfristiga skulder

9 450 000

9 570 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

120 000

120 000

Leverantörsskulder

118 567

64 716

Skatteskulder

3 292

3 267

Övriga skulder

10 800

14 400

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

218 112

315 252

Summa kortfristiga skulder

470 771

517 635

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

44 022 553

44 169 926

Kassaflödesanalys

	Not 1	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		19 491	65 206
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		565 098	555 971
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		584 589	621 177
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-19 848	40 921
Förändring av leverantörsskulder		53 851	13 478
Förändring av kortfristiga skulder		-100 715	61 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten		517 877	737 304
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-45 635	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-45 635	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-120 000	-59 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-120 000	-59 000
Årets kassaflöde (förändring av likvida medel)		352 242	678 304
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 433 594	755 290
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	9, 11	1 785 836	1 433 594

W

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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Från och med räkenskapsåret 2014 skrivs byggnaden av med rak avskrivningsplan på 100 år, dvs. med 1% per år tills annat sägs eller andra nya regler avseende bostadsrättsföreningar kommer. Tidigare års avskrivningar har gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan. Årets avskrivning byggnad uppgår till 423 761 kr.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

Tidigare aktiverade avskrivningar på fastighetsförbättringar och ombyggnationer fortsätter skrivas av enligt plan på 10-20 år.

Markvärdet är ej föremål för avskrivning.

Föreningens fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

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;

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta;

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån/kvm;

Föreningens totala fastighetslån den 31/12 dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm;

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

W

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	1 127 806	1 219 176
Hyror lokaler	6 000	6 000
P-plats och garage	120 600	120 600
Hyses- och avgiftsbortfall	-7 050	-6 000
Hysesintäkter, bostäder	42 924	42 924
Övernattnings-/gästlägenhet	8 200	16 000
Avgift andrahandsupplåtelse	4 430	0
	1 302 910	1 398 700

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Trädgårdsskötsel	0	1 636
Städkostnader	25 500	25 500
Snöröjning/sandning	39 075	11 063
Hisskostnader	4 599	5 948
Besiktningkostnader	0	2 738
Reparationer	17 469	8 420
Hissreparationer	6 331	4 244
Planerat underhåll	50 433	88 840
Fastighetsel	140 746	133 864
Uppvärmning	11 729	50 000
Vatten och avlopp	70 540	62 985
Avfallshantering	22 807	29 416
Försäkringskostnader	35 547	34 142
Kabel-tv	21 060	20 596
Försäkringsersättningar	0	-1 146
Förbrukningsinventarier	12 743	14 206
Förbrukningsmaterial	1 530	487
	460 109	492 939

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetsavgift	43 112	42 262
Hemsida	0	1 500
Porto	2 255	2 545
Föreningsgemensamma kostnader	0	2 000
Revisionsarvode	11 875	20 000
Ekonomisk förvaltning	66 641	70 447
Bankkostnader	2 000	2 000
Övriga poster	10 444	15 563
	136 327	156 317

W

Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	64 995	65 000
Sociala avgifter	20 421	20 423
	85 416	85 423

Not 6 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	44 893 097	44 893 097
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 893 097	44 893 097
Ingående avskrivningar	-2 258 323	-1 702 352
Årets avskrivningar	-555 971	-555 971
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 814 294	-2 258 323
Utgående redovisat värde	42 078 803	42 634 774
Taxeringsvärden byggnader	17 000 000	16 600 000
Taxeringsvärden mark	22 600 000	16 400 000
	39 600 000	33 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2016	2015
Inköp	45 635	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 635	0
Årets avskrivningar	-9 127	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 127	0
Utgående redovisat värde	36 508	0

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	Antal	Bokfört värde	Marknadsvärde
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB, Org nr; 556730-0883	14	26 600	28 000
		26 600	28 000

Not 9 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	19 630	19 516
Andra kortfristiga fordringar	18 800	0
Avräkningskonto förvaltare	1 766 660	1 404 131
	1 805 090	1 423 647

W

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald kabel-tv	5 395	5 265
Förutbetald försäkring	32 606	32 583
Förutbetald förvaltningskostnad	18 375	17 594
	56 376	55 442

Not 11 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Handkassa	6 500	16 787
Handelsbanken	12 676	12 676
	19 176	29 463

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	0,42	2017-02-06	4 785 000	4 845 000
Stadshypotek	0,42	2017-02-06	4 785 000	4 845 000
- Planerad amortering nästa år			-120 000	-120 000
			9 450 000	9 570 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader	6 252	2 155
Styrelsearvoden	26 632	26 632
Sociala avgifter	8 367	8 367
Revision	20 000	45 000
Fastighetsel	15 501	15 418
Fjärrvärme	50 000	100 000
Förutbetalda avgifter och hyror	91 360	117 680
	218,112	315 252

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2017 kommer styrelsen att prioritera renovering och försäljning av föreningens enda hyreslägenhet.

Styrelsen planerar att se över entrén på baksidan av huset för att fräscha upp den samt se över möjligheter till handikappanpassning.

Styrelsen planerar att påbörja renovering av hissen, då den haft en del driftstörningar under året. Utbyte av styrsystem och uppfräschning av hissorg för att anpassa till nya regelverk, är prioriterat.

W

Not 15 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	16 457 000	16 457 000
	16 457 000	16 457 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm den 27 april 2017



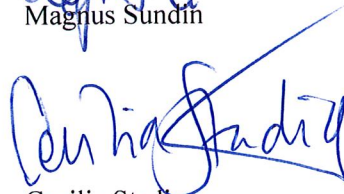
Hadrian Prett
Ordförande



Magnus Sundin



Anne Strömer



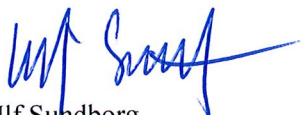
Cecilia Stadig



Anders Sjöström

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2017
KPMG AB



Ulf Sundborg
Auktoriserad revisor