

# Årsredovisning

för

## Brf Prima Lux

769608-9205

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Prima Lux, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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. En tidigare hyresrätt har sålts under året och upplåtits med bostadsrätt. 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.

Fastighetens taxeringsvärde är 39 600 tkr varav markvärde 22 600 tkr och byggnadsvärde 17 000 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Fastighetsavgift

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

#### Ekonomisk förvaltning

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

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

15  
W

#### 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 var oförändrade under året 2017. Årsavgifterna för 2018 planeras att vara oförändrade.

#### 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*

Under året har Styrelsen prioriterat renovering och försäljning av föreningens enda hyreslägenhet. En totalrenovering gjordes vilket omfattade bland annat nytt badrum, nytt kök och nya ytskikt. Detta var en god investering för föreningen, vilket resulterade i en bra försäljning av lägenheten.

Föreningen har överlag en god ekonomi och i och med försäljningen av hyreslägenheten beslutade Styrelsen att amortera två miljoner på föreningens gemensamma lån.

På grund av en del driftstörningar under året har även totalrenovering av hissen skett där utbyte av styrsystem och uppfräschning av hisskorg och dess inredning gjorts.

Den senaste tiden har obehöriga stått parkerade på föreningens parkeringsplatser varför Styrelsen nu har inlett ett samarbete med Trygg Park som ska bevaka så att inte obehöriga använder parkeringsplatserna.

Inköp av ny torktumlare till tvättstugan har gjorts, då den gamla strulade.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 45 medlemmar. Under året har 14 (2) medlemmar tillträtt och 10 (2) medlemmar utträtt ur föreningen. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 49 medlemmar. Vid årets utgång var 34 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 9 (1) bostadsrätter överlåtits och en bostadsrätt upplåtits. Vid årets slut var en lägenhet uthyrd i andra hand.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 3 maj 2017 haft följande sammansättning:

Hadrian Prett	Ledamot	Ordförande
Anne Strömer	Ledamot	
Cecilia Stadig	Ledamot	
Anders Sjöström	Ledamot	
Nina Risto	Ledamot	
Johan Möller	Suppleant	
Daniel Wallberg	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 9 (8) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

AS  
M

Revisor  
KPMG AB  
Huvudansvarig Ulf Sundborg

Ordinarie

Valberedning  
Annelie Lengheden  
Ingrid Bengtsson

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning tkr	1 176,62	1 302,91	1 398,70	1 392,70
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 059,31	19,49	65,21	-148,60
Soliditet %	78,69	77,46	77,16	77,16
Genomsnittlig skuldränta %	0,52	0,40	0,46	3,57
Fastighetslån/kvm kr	5 696,00	5 769,00	5 841,00	5 876,00
Årsavgifter/kvm kr	638,00	638,00	750,00	750,00

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	2 675 818	-2 558 185	19 491	<b>34 101 783</b>
Ökning insatskapital	649 142	2 450 858				<b>3 100 000</b>
Disposition av föregående års resultat:			79 023	-59 532	-19 491	<b>0</b>
Årets resultat					-1 059 312	<b>-1 059 312</b>
	<b>31 980 000</b>	<b>5 084 659</b>	<b>2 754 841</b>	<b>-2 617 717</b>	<b>-1 059 312</b>	<b>36 142 471</b>

#### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 617 718
årets förlust	-1 059 312
	<b>-3 677 030</b>

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	129 456
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-881 552
i ny räkning överföres	-2 924 934
	<b>-3 677 030</b>

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

AS  
M

## Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 176 624	1 302 909
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 176 624</b>	<b>1 302 909</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 324 634	-460 109
Övriga externa kostnader	4	-212 655	-136 327
Personalkostnader	5	-85 423	-85 416
Avskrivningar	6, 7	-565 098	-565 098
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 187 810</b>	<b>-1 246 950</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 011 186</b>	<b>55 959</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		989	2 431
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 115	-38 899
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-48 126</b>	<b>-36 468</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 059 312</b>	<b>19 491</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 059 312</b>	<b>19 491</b>

AS  
M

## Balansräkning

Not  
1

2017-12-31

2016-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	41 522 832	42 078 803
Inventarier, verktyg och installationer	7	27 381	36 508
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 550 213</b>	<b>42 115 311</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	26 600	26 600
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 600</b>	<b>26 600</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>41 576 813</b>	<b>42 141 911</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar	9	1 248 459	1 805 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	59 330	56 376
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 307 789</b>	<b>1 861 466</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank	11	3 047 998	19 176
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 047 998</b>	<b>19 176</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 355 787</b>	<b>1 880 642</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**45 932 600**

**44 022 553**

15  
13

## Balansräkning

Not  
1

2017-12-31

2016-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

37 064 659

33 964 659

Fond för yttre underhåll

2 754 841

2 675 818

**Summa bundet eget kapital**

**39 819 500**

**36 640 477**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-2 617 718

-2 558 186

Årets resultat

-1 059 312

19 491

**Summa fritt eget kapital**

**-3 677 030**

**-2 538 695**

**Summa eget kapital**

**36 142 470**

**34 101 782**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

7 330 000

9 450 000

**Summa långfristiga skulder**

**7 330 000**

**9 450 000**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

2 120 000

120 000

Leverantörsskulder

84 400

118 567

Skatteskulder

4 043

3 292

Övriga skulder

10 800

10 800

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

240 887

218 112

**Summa kortfristiga skulder**

**2 460 130**

**470 771**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**45 932 600**

**44 022 553**

AS  
M

## Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 059 312	19 491
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		565 098	565 098
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-494 214</b>	<b>584 589</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		15 510	-19 848
Förändring av leverantörsskulder		-34 167	53 851
Förändring av kortfristiga skulder		23 526	-100 715
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-489 345</b>	<b>517 877</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-45 635
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-45 635</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring insatskapital		3 100 000	0
Förändring av långfristiga skulder		-120 000	-120 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>2 980 000</b>	<b>-120 000</b>
<b>Årets kassaflöde (förändring av likvida medel)</b>		<b>2 490 655</b>	<b>352 242</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 785 836	1 433 594
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	9, 11	4 276 491	1 785 836

MS  
M



## 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 boarea av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm;

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea av föreningens fastighet.

AS  
M

## Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	1 042 093	1 127 806
Årsavgifter reducereing	-2 000	0
Hyror lokaler	6 000	6 000
P-plats och garage	126 600	120 600
Hyses- och avgiftsbortfall	-6 000	-7 050
Hysesintäkter, bostäder	0	42 924
Övernattnings-/gästlägenhet	1 000	8 200
Avgift andrahandsupplåtelse	8 940	4 430
Öresutjämning	-9	-1
	<b>1 176 624</b>	<b>1 302 909</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Städkostnader	30 740	25 500
Snöröjning/sandning	14 750	39 075
Hisskostnader	4 635	4 599
Besiktningkostnader	2 656	0
Reparationer	36 562	17 469
Hissreparationer	9 998	6 331
Planerat underhåll	881 552	50 433
Fastighetsel	162 460	140 746
Uppvärmning	10 436	11 729
Vatten och avlopp	74 134	70 540
Avfallshantering	22 081	22 807
Försäkringskostnader	35 596	35 547
Kabel-tv	21 584	21 060
Förbrukningsinventarier	17 450	12 743
Förbrukningsmaterial	0	1 530
	<b>1 324 634</b>	<b>460 109</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsavgift	44 710	43 112
Hemsida	2 310	0
Porto	2 124	2 255
Revisionsarvode	18 125	11 875
Ekonomisk förvaltning	69 376	66 641
Bankkostnader	2 000	2 000
Konsultarvoden	71 300	0
Övriga poster	2 710	10 444
	<b>212 655</b>	<b>136 327</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	65 000	64 995
Sociala avgifter	20 423	20 421
	<b>85 423</b>	<b>85 416</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	44 893 097	44 893 097
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>44 893 097</b>	<b>44 893 097</b>
Ingående avskrivningar	-2 814 294	-2 258 323
Årets avskrivningar	-555 971	-555 971
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 370 265</b>	<b>-2 814 294</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>41 522 832</b>	<b>42 078 803</b>
Taxeringsvärden byggnader	17 000 000	17 000 000
Taxeringsvärden mark	22 600 000	22 600 000
	<b>39 600 000</b>	<b>39 600 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	45 635	0
Inköp	0	45 635
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 635</b>	<b>45 635</b>
Ingående avskrivningar	-9 127	0
Årets avskrivningar	-9 127	-9 127
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 254</b>	<b>-9 127</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 381</b>	<b>36 508</b>

### Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

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

### Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	19 966	19 630
Andra kortfristiga fordringar	0	18 800
Avräkningskonto förvaltare	1 228 493	1 766 660
	<b>1 248 459</b>	<b>1 805 090</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald kabel-tv	5 481	5 395
Förutbetald försäkring	32 895	32 606
Förutbetald förvaltningskostnad	20 954	18 375
	<b>59 330</b>	<b>56 376</b>

### Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	6 500	6 500
Handelsbanken	3 041 498	12 676
	<b>3 047 998</b>	<b>19 176</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	0,42	2017-02-06	4 725 000	4 785 000
Stadshypotek	0,42	2017-02-06	4 725 000	4 785 000
- Planerad amortering nästa år			-2 120 000	-120 000
			<b>7 330 000</b>	<b>9 450 000</b>

### Not 13 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	16 457 000	16 457 000
	<b>16 457 000</b>	<b>16 457 000</b>

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	7 371	6 252
Styrelsearvoden	26 632	26 632
Sociala avgifter	8 367	8 367
Revision	20 000	20 000
Fastighetsel	18 359	15 501
Olja	60 000	50 000
Förutbetalda avgifter och hyror	100 158	91 360
	<b>240 887</b>	<b>218 112</b>

AS  
WS

### Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I skrivandes stund har Styrelsen hittills under 2018 valt att prioritera nya dörrar/portar på både baksida och framsida av fastigheten. Framst på grund av säkerhetsskäl men även för att höja fastighetens allmänna skick och tillstånd.

Det har även gjorts en stamspolning i samtliga lägenheter för att underhålla rör och förhindra stopp i avlopp.

Vidare kommer Styrelsen att fortsätta prioritera bland uppgifter för att hålla fastigheten i fint skick. En utvärdering och planering av byte av elstammar har diskuterats som nästa större projekt.

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

Stockholm 4/5-18



Hadrian Prett  
Ordförande



Anne Strömer



Cecilia Stadig



Anders Sjöström



Nina Risto

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats  
KPMG AB

9 maj 2018



Ulf Sundborg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Prima Lux, org. nr 769608-9205

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Prima Lux för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 på fel.

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 på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 Prima Lux för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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:

- företaget 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 revisionsred 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 revisionsred 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 4 maj 2018

KPMG AB



Ulf Sundborg

Auktoriserad revisor