



# Årsredovisning 2019



**Brf Prima Lux**

Org nr 769608-9205

**fastum**

[www.fastum.se](http://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 reavinstkatten.

## 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 Prima Lux, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 fastighet 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 23 oktober 2018.

#### 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. 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 47 600 tkr varav markvärde 32 000 tkr och byggnadsvärde 15 600 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Fastighetsavgift

Föreningen betalar för räkenskapsåret kommunal fastighetsavgift med 1 377 kr per lägenhet. Fastighetsavgiften följer förändringarna av inkomstbasbeloppet. Fastigheten har värdeår 1939.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

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 2019. Årsavgifterna för 2020 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 13.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har styrelsen prioriterat den omfattande takrenoveringen som blev ett mer utdraget projekt än vad som var planerat. Föreningen berodde bland annat på skadegörelse av det nya plåtarbetet på taket.

Under slutet av 2019 påbörjades anbudsprocessen för byte av elstammarna, en extern projektledare anlätades och arbetet påbörjades i februari 2019. Föreningen planerar att låna cirka en miljon kronor för att finansiera renoveringen.

Under hösten 2019 har vi börjat matavfallssortera. När matresterna sorteras ut kan de behandlas biologiskt och omvandlas till biogas och biogödsel. Vi har två kärl för det på gården och alla lägenheter har fått papperspåsar med hållare att samla sina matrester i.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 49 medlemmar. Under året har 8 (6) medlemmar tillträtt och 8 (5) medlemmar utträtt ur föreningen. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 49 medlemmar.

Under året har 5 (3) bostadsrätter överlåtit. Vid årets slut var ingen lägenhet uthyrd i andra hand.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 24 april 2019 haft följande sammansättning:

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| Per Strandén  | Ordförande, flyttat |
| Anne Strömer  | Ledamot             |
| Jack Taube    | Ledamot             |
| Nina Risto    | Ledamot             |
| Ida Wingård   | Suppleant           |
| William Brink | Suppleant           |

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

Styrelsen har under året hållit 9 (7) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

#### Revisor

KPMG AB

Huvudansvarig Ulf Sundborg

Ordinarie/Suppleant



Valberedning

Annelie Lengheden

Ingrid Bengtsson

| <b>Flerårsöversikt</b>                | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning tkr                   | 1 181       | 1 185       | 1 167       | 1 290       | 1 383       |
| Resultat efter finansiella poster tkr | -1 743      | -384        | -1 056      | 19          | 65          |
| Soliditet %                           | 81,73       | 82,27       | 78,86       | 77,46       | 77,16       |
| Genomsnittlig skuldränta %            | 0,57        | 0,48        | 0,52        | 0,40        | 0,46        |
| Fastighetslån/kvm kr                  | 4 418,00    | 4 418,00    | 5 696,00    | 5 769,00    | 5 841,00    |
| Årsavgifter/kvm kr                    | 638,00      | 638,00      | 638,00      | 638,00      | 750,00      |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

**Förändring av eget kapital**

|                                               | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgift</b> | <b>Fond för<br/>yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|-----------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                       | 31 980 000                   | 5 084 659                     | 2 002 745                               | -2 921 859                     | -384 337                  | 35 761 208        |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                              |                               | 129 456                                 | -513 793                       | 384 337                   | 0                 |
| Årets resultat                                |                              |                               |                                         |                                | -1 743 063                | -1 743 063        |
|                                               | <b>31 980 000</b>            | <b>5 084 659</b>              | <b>2 132 201</b>                        | <b>-3 435 652</b>              | <b>-1 743 063</b>         | <b>34 018 145</b> |

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -3 435 652        |
| årets förlust    | -1 743 063        |
|                  | <b>-5 178 715</b> |

behandlas så att

|                                             |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|
| reservering fond för yttre underhåll        | 129 456           |
| ianspråktagande av fond för yttre underhåll | -1 542 776        |
| i ny räkning överföres                      | -3 765 395        |
|                                             | <b>-5 178 715</b> |

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

M

## Resultaträkning

|                                            | Not<br>1 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|--------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                     |          |                           |                           |
| Nettoomsättning                            | 2        | 1 180 692                 | 1 184 928                 |
| Övriga rörelseintäkter                     |          | 15 498                    | 18 261                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>               |          | <b>1 196 190</b>          | <b>1 203 189</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                    |          |                           |                           |
| Driftskostnader                            | 3        | -2 054 595                | -729 963                  |
| Fastighetsavgift                           |          | -46 818                   | -45 458                   |
| Övriga externa kostnader                   | 4        | -122 627                  | -121 537                  |
| Personalkostnader                          | 5        | -135 845                  | -85 423                   |
| Avskrivningar                              |          | -536 933                  | -565 101                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>              |          | <b>-2 896 818</b>         | <b>-1 547 482</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |          | <b>-1 700 628</b>         | <b>-344 293</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                  |          |                           |                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |          | -42 435                   | -40 044                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |          | <b>-42 435</b>            | <b>-40 044</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |          | <b>-1 743 063</b>         | <b>-384 337</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                      |          | <b>-1 743 063</b>         | <b>-384 337</b>           |

M

## Balansräkning

Not  
1

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                               |   |                   |                   |
|-----------------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader                                     | 6 | 40 439 052        | 40 966 858        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 7 | 9 127             | 18 254            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>40 448 179</b> | <b>40 985 112</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>40 474 779</b> | <b>41 011 712</b> |

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |    |                |                  |
|----------------------------------------------|----|----------------|------------------|
| Kundfordringar                               |    | 8 927          | 0                |
| Övriga fordringar                            | 9  | 519 648        | 1 337 741        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 67 253         | 65 617           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |    | <b>595 828</b> | <b>1 403 358</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                    |    |                  |                  |
|------------------------------------|----|------------------|------------------|
| Kassa och bank                     | 11 | 549 676          | 1 054 420        |
| <b>Summa kassa och bank</b>        |    | <b>549 676</b>   | <b>1 054 420</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |    | <b>1 145 504</b> | <b>2 457 778</b> |

### SUMMA TILLGÅNGAR

41 620 283

43 469 490



## Balansräkning

Not  
1

2019-12-31

2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |  |                   |                   |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  |  | 31 980 000        | 31 980 000        |
| Upplåtelseavgifter               |  | 5 084 659         | 5 084 659         |
| Fond för yttre underhåll         |  | 2 132 201         | 2 002 745         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> |  | <b>39 196 860</b> | <b>39 067 404</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |  |                   |                   |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat             |  | -3 435 652        | -2 921 859        |
| Årets resultat                  |  | -1 743 063        | -384 337          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>-5 178 715</b> | <b>-3 306 196</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>       |  | <b>34 018 145</b> | <b>35 761 208</b> |

#### Långfristiga skulder

|                                   |        |                  |                  |
|-----------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 12, 13 | 7 090 000        | 7 210 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>7 090 000</b> | <b>7 210 000</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |        |                |                |
|----------------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | 12, 13 | 120 000        | 120 000        |
| Leverantörsskulder                           |        | 120 490        | 112 242        |
| Skatteskulder                                |        | 1 934          | 4 312          |
| Övriga skulder                               |        | 21 419         | 10 800         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14     | 248 295        | 250 928        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>512 138</b> | <b>498 282</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

41 620 283

43 469 490

W



## Kassaflödesanalys

|                                                                                   | Not<br>1 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |          |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                                                 |          | -1 743 063                | -384 337                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |          | 536 933                   | 565 101                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |          | <b>-1 206 130</b>         | <b>180 764</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |          |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar                                                      |          | -8 927                    | 0                         |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |          | -1 290                    | -6 287                    |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |          | 8 248                     | 27 842                    |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |          | 5 608                     | 10 310                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |          | <b>-1 202 491</b>         | <b>212 629</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |          |                           |                           |
| Förändring av långfristiga skulder                                                |          | -120 000                  | -2 120 000                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |          | <b>-120 000</b>           | <b>-2 120 000</b>         |
| <b>Årets kassaflöde (förändring av likvida medel)</b>                             |          | <b>-1 322 491</b>         | <b>-1 907 371</b>         |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto</b>                                          |          |                           |                           |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början                                |          | 2 372 195                 | 4 279 566                 |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>                           | 9, 11    | <b>1 049 704</b>          | <b>2 372 195</b>          |

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.

#### 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.

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 bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm;

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

W



## Not 2 Nettoomsättning

|                                | 2019             | 2018             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                    | 1 058 328        | 1 058 328        |
| Hyror lokaler                  | 6 000            | 6 000            |
| Hysesbortfall, lokaler ej moms | -6 000           | -6 000           |
| Hysesbortfall, p-plats ej moms | -2 511           | 0                |
| P-plats och garage             | 124 875          | 126 600          |
|                                | <b>1 180 692</b> | <b>1 184 928</b> |

## Not 3 Driftskostnader

|                         | 2019             | 2018           |
|-------------------------|------------------|----------------|
| Städkostnader           | 25 500           | 25 500         |
| Snöröjning/sandning     | 4 272            | 7 449          |
| Hisskostnader           | 7 364            | 7 278          |
| Besiktningsskostnader   | 1 770            | 6 281          |
| Reparationer            | 30 032           | 326 560        |
| Hissreparationer        | 2 141            | 0              |
| Planerat underhåll      | 1 632 182        | 0              |
| Fastighetsel            | 215 916          | 168 685        |
| Uppvärmning             | -32 475          | 10 000         |
| Vatten och avlopp       | 74 456           | 77 786         |
| Avfallshantering        | 31 848           | 40 885         |
| Försäkringskostnader    | 37 254           | 35 960         |
| Kabel-TV                | 22 400           | 21 926         |
| Förbrukningsinventarier | 1 097            | 1 300          |
| Förbrukningsmaterial    | 838              | 353            |
|                         | <b>2 054 595</b> | <b>729 963</b> |

## Not 4 Övriga externa kostnader

|                       | 2019           | 2018           |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Datorkommunikation    | 0              | 1 437          |
| Hemsida               | 1 828          | 6 250          |
| Porto                 | 2 313          | 2 124          |
| Revisionsarvode       | 17 750         | 18 125         |
| Ekonomisk förvaltning | 75 939         | 72 330         |
| Bankkostnader         | 4 332          | 2 000          |
| Konsultarvoden        | 0              | 18 141         |
| Energideklaration     | 9 051          | 0              |
| Övriga poster         | 11 414         | 1 130          |
|                       | <b>122 627</b> | <b>121 537</b> |

**Not 5 Personalkostnader**

|                  | <b>2019</b>    | <b>2018</b>   |
|------------------|----------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 103 367        | 65 000        |
| Sociala avgifter | 32 478         | 20 423        |
|                  | <b>135 845</b> | <b>85 423</b> |

**Not 6 Byggnader**

|                                                 | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 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                          | -3 926 239        | -3 370 265        |
| Årets avskrivningar                             | -527 806          | -555 974          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-4 454 045</b> | <b>-3 926 239</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>40 439 052</b> | <b>40 966 858</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 15 600 000        | 17 000 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 32 000 000        | 22 600 000        |
|                                                 | <b>47 600 000</b> | <b>39 600 000</b> |

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                 | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 45 635            | 45 635            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>45 635</b>     | <b>45 635</b>     |
| Ingående avskrivningar                          | -27 381           | -18 254           |
| Årets avskrivningar                             | -9 127            | -9 127            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-36 508</b>    | <b>-27 381</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>9 127</b>      | <b>18 254</b>     |

W)



#### Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

|                                 | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Aktier i Fastum AB; 556730-0883 | 26 600        | 26 600        |
|                                 | <b>26 600</b> | <b>26 600</b> |

14 st aktier à 1 900 kr.

#### Not 9 Övriga fordringar

|                            | 2019-12-31     | 2018-12-31       |
|----------------------------|----------------|------------------|
| Skattekonto                | 19 620         | 19 966           |
| Avräkningskonto förvaltare | 500 028        | 1 317 775        |
|                            | <b>519 648</b> | <b>1 337 741</b> |

#### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                  | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalad kabel-TV            | 5 736         | 5 599         |
| Förutbetalad försäkring          | 38 936        | 33 714        |
| Förutbetalad förvaltningskostnad | 22 581        | 22 031        |
| Förutbetalad takskottningsavtal  | 0             | 4 273         |
|                                  | <b>67 253</b> | <b>65 617</b> |

#### Not 11 Kassa och bank

|               | 2019-12-31     | 2018-12-31       |
|---------------|----------------|------------------|
| Handkassa     | 10 510         | 12 922           |
| Handelsbanken | 539 166        | 1 041 498        |
|               | <b>549 676</b> | <b>1 054 420</b> |

#### Not 12 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                              | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2019-12-31 | Lånebelopp<br>2018-12-31 |
|-----------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek                            | 0,608          | 2020-02-06                | 3 605 000                | 3 665 000                |
| Stadshypotek                            | 0,608          | 2020-02-06                | 3 605 000                | 3 665 000                |
|                                         |                |                           | <b>7 210 000</b>         | <b>7 330 000</b>         |
| Kortfristig del av långfristig<br>skuld |                |                           | 120 000                  | 120 000                  |

#### Not 13 Ställda säkerheter

|                        | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 16 457 000        | 16 457 000        |
|                        | <b>16 457 000</b> | <b>16 457 000</b> |

W

#### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader                  | 6 698          | 5 717          |
| Styrelsearvoden                 | 65 000         | 26 632         |
| Sociala avgifter                | 20 423         | 8 367          |
| Revision                        | 19 000         | 20 000         |
| Fastighetsel                    | 20 295         | 18 501         |
| Olja                            | 0              | 70 000         |
| Avfallskostnader                | 4 039          | 0              |
| Vatten och avlopp               | 13 069         | 0              |
| Tillsynsavgift                  | 4 720          | 0              |
| Hissreparation                  | 2 141          | 0              |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 92 910         | 101 711        |
|                                 | <b>248 295</b> | <b>250 928</b> |

#### Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Byte av elstammarna i hela huset. Arbetet påbörjades 8 februari och beräknas hålla på fram till sommaren.

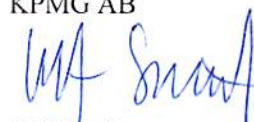
Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm 3/4 2020  
  
Per Strandén  
Ordförande  
  
Jack Taube

  
Anne Strömer  
  
Nina Risto

#### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 17 april 2020  
KPMG AB

  
Ulf Sundborg  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Prima Lux 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Brf Prima Lux för år 2019 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 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

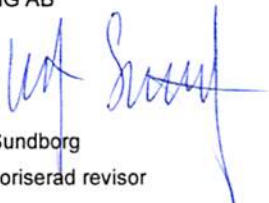
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 17 april 2020

KPMG AB



Ulf Sundborg

Auktoriserad revisor