

# Årsredovisning 2020

**Brf Prima Lux**

**Org nr 769608-9205**

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Prima Lux, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 hus 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. Den totala boytan är ca 1 659 kvm. 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

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Fastighetsavgift

Föreningen betalar för räkenskapsåret kommunal fastighetsavgift med 1 429 kr per lägenhet. Fastighetsavgiften följer förändringarna av inkomstbasbeloppet.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde är 47 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 15 600 000 kr och markvärdet 32 000 000 kr. 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.

10

JS  
WIM  
82  
TR

#### 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 2020. Årsavgifterna för 2021 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 12.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 6 maj 2020 haft följande sammansättning:

|                   |            |
|-------------------|------------|
| William Brink     | ordförande |
| Anne Strömer      | ledamot    |
| Sonja Nordberg    | ledamot    |
| Tomas Roovete     | ledamot    |
| Belinda Kusoffsky | suppleant  |
| Tore Lundkvist    | suppleant  |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 11 (9) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

#### Revisor

KPMG AB                                      ordinarie/suppleant  
Huvudansvarig Ulf Sundborg

#### Valberedning

Annelie Lengheden  
Ingrid Bengtsson

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har styrelsen prioriterat det omfattande arbetet med att byta elstammar i huset. Det arbetet löpte på bra och alla verkade nöjda. Föreningen har överlag en god ekonomi men för att finanserna bytet av elstammarna var vi tvungna att ta ett nytt banklån.

Vår takterrass fick ett lyft med ny golvtrall och en fast bänk.

På grund av ett behov så har automatisk dörröppnare installerats i entrédörren.

I slutet av året så anlitas en konsult för att ta fram en ny underhållsplan för huset.

W

AS  
WU  
SV  
TE

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 50 medlemmar. Under året har 2 (8) medlemmar tillträtt och 4 (8) medlemmar utträtt ur föreningen. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 48 medlemmar.

Under året har 4 (5) bostadsrätter överlåts. Vid årets slut var tre lägenheter uthyrda i andra hand.

| Flerårsöversikt (tkr)             | 2020     | 2019     | 2018     | 2017     | 2016     |
|-----------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Nettoomsättning                   | 1 169    | 1 181    | 1 185    | 1 167    | 1 290    |
| Resultat efter finansiella poster | -1 544   | -1 743   | -384     | -1 056   | 19       |
| Soliditet %                       | 77,56    | 81,73    | 82,27    | 78,86    | 77,46    |
| Genomsnittlig skuldränta %        | 0,74     | 0,57     | 0,48     | 0,52     | 0,40     |
| Fastighetslån/kvm (kr)            | 5 479,00 | 4 418,00 | 4 418,00 | 5 696,00 | 5 769,00 |
| Årsavgifter/kvm (kr)              | 638,00   | 638,00   | 638,00   | 638,00   | 638,00   |

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter och fakturerade kostnader.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA.

### Förändring av eget kapital

|                                               | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt     |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets ingång                       | 31 980 000           | 5 084 659               | 2 132 201                      | -3 435 652             | -1 743 063        | 34 018 145 |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      |                         | -1 413 320                     | -329 743               | 1 743 063         | 0          |
| Årets resultat                                | 31 980 000           | 5 084 659               | 718 881                        | -3 765 395             | -1 543 570        | -1 543 570 |
|                                               |                      |                         |                                |                        | -1 543 570        | 32 474 575 |

WM R  
TE

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust

-3 765 395

årets förlust

-1 543 570

**-5 308 965**

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll

129 456

anspråktagande av fond för yttre underhåll

-718 881

i ny räkning överföres

-4 719 540

**-5 308 965**

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

W

Wm AD  
TR

## Resultaträkning

|                                            | Not<br>1 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|--------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                     |          |                           |                           |
| Nettoomsättning                            | 2        | 1 168 903                 | 1 180 692                 |
| Övriga rörelseintäkter                     |          | 5 330                     | 15 498                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>               |          | <b>1 174 233</b>          | <b>1 196 190</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                    |          |                           |                           |
| Driftskostnader                            | 3        | -1 873 050                | -2 054 595                |
| Fastighetsavgift                           |          | -48 586                   | -46 818                   |
| Övriga externa kostnader                   | 4        | -113 280                  | -122 627                  |
| Personalkostnader                          | 5        | -85 423                   | -135 845                  |
| Avskrivningar                              |          | -536 933                  | -536 933                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>              |          | <b>-2 657 272</b>         | <b>-2 896 818</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |          | <b>-1 483 039</b>         | <b>-1 700 628</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                  |          |                           |                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |          | -60 532                   | -42 435                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |          | <b>-60 532</b>            | <b>-42 435</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |          | <b>-1 543 570</b>         | <b>-1 743 063</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                      |          | <b>-1 543 570</b>         | <b>-1 743 063</b>         |

W

Wm TE  
PSS

## Balansräkning

Not  
1

2020-12-31

2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                               |   |                   |                   |
|-----------------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader                                     | 6 | 39 911 246        | 40 439 052        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 7 | 0                 | 9 127             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>39 911 246</b> | <b>40 448 179</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>39 937 846</b> | <b>40 474 779</b> |

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |    |                |                |
|----------------------------------------------|----|----------------|----------------|
| Kundfordringar                               |    | 18 463         | 8 927          |
| Övriga fordringar                            | 9  | 806 811        | 519 648        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 65 185         | 67 253         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |    | <b>890 459</b> | <b>595 828</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                    |    |                  |                  |
|------------------------------------|----|------------------|------------------|
| Kassa och bank                     | 11 | 1 040 175        | 549 676          |
| <b>Summa kassa och bank</b>        |    | <b>1 040 175</b> | <b>549 676</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |    | <b>1 930 634</b> | <b>1 145 504</b> |

### SUMMA TILLGÅNGAR

41 868 480

41 620 283

M

WM AS TR  
SS

## Balansräkning

Not  
1

2020-12-31

2019-12-31

### 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         | 718 881           | 2 132 201         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>37 783 540</b> | <b>39 196 860</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat             | -3 765 395        | -3 435 652        |
| Årets resultat                  | -1 543 570        | -1 743 063        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>-5 308 965</b> | <b>-5 178 715</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>       | <b>32 474 575</b> | <b>34 018 145</b> |

#### Långfristiga skulder

|                                   |        |          |                  |
|-----------------------------------|--------|----------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 12, 13 | 0        | 7 090 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>0</b> | <b>7 090 000</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |        |                  |                |
|----------------------------------------------|--------|------------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | 12, 13 | 9 090 000        | 120 000        |
| Leverantörsskulder                           |        | 31 082           | 120 490        |
| Skatteskulder                                |        | 2 749            | 1 934          |
| Övriga skulder                               |        | 15 621           | 21 419         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14     | 254 453          | 248 295        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>9 393 905</b> | <b>512 138</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

41 868 480

41 620 283

W

W W TR

## Kassaflödesanalys

|                                                                                   | Not   | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------------|---------------------------|
|                                                                                   | 1     |                           |                           |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |       |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                                                 |       | -1 543 570                | -1 743 063                |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |       | 536 933                   | 536 933                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |       | <b>-1 006 637</b>         | <b>-1 206 130</b>         |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |       |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar                                                      |       | -9 536                    | 101 711                   |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |       | -96                       | -1 290                    |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |       | -89 408                   | 8 248                     |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |       | 1 175                     | -105 030                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |       | <b>-1 104 502</b>         | <b>-1 202 491</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |       |                           |                           |
| Förändring av långfristiga skulder                                                |       | 1 880 000                 | -120 000                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |       | <b>1 880 000</b>          | <b>-120 000</b>           |
| <b>Årets kassaflöde (förändring av likvida medel)</b>                             |       | <b>775 498</b>            | <b>-1 322 491</b>         |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto</b>                                          |       |                           |                           |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början                                |       | 1 049 704                 | 2 372 195                 |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>                           | 9, 11 | <b>1 825 202</b>          | <b>1 049 704</b>          |

Wm  
PK

## 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.

Från 2020 så ändras klassificeringen av kortfristig skuld då de lån som villkorsändras 2021 anses som kortfristig skuld och ej som långfristig skuld.

#### 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.

### Not 2 Nettoomsättning

|                                | 2020             | 2019             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                    | 1 058 328        | 1 058 328        |
| Hyror lokaler                  | 6 000            | 6 000            |
| Hyresbortfall, lokaler ej moms | -6 000           | -6 000           |
| Hyresbortfall, p-plats ej moms | -1 150           | -2 511           |
| P-plats och garage             | 123 725          | 124 875          |
| Avdrag städavgift              | -12 000          | 0                |
|                                | <b>1 168 903</b> | <b>1 180 692</b> |

TE WM  
BS

### Not 3 Driftskostnader

|                         | 2020             | 2019             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Trädgårdsskötsel        | 3 810            | 0                |
| Städkostnader           | 31 100           | 25 500           |
| Snöröjning/sandning     | 0                | 4 272            |
| Hisskostnader           | 7 438            | 7 364            |
| Besiktningsskostnader   | 9 970            | 1 770            |
| Reparationer            | 71 078           | 30 032           |
| Hissreparationer        | 4 507            | 2 141            |
| Planerat underhåll      | 1 372 744        | 1 632 182        |
| Fastighetsel            | 166 874          | 215 916          |
| Uppvärmning             | 0                | -32 475          |
| Vatten och avlopp       | 82 122           | 74 456           |
| Avfallshantering        | 29 964           | 31 848           |
| Försäkringskostnader    | 43 024           | 37 254           |
| Självrisker             | 23 600           | 0                |
| Kabel-TV                | 22 945           | 22 400           |
| Förbrukningsinventarier | 2 085            | 1 097            |
| Förbrukningsmaterial    | 1 789            | 838              |
|                         | <b>1 873 050</b> | <b>2 054 595</b> |

### Not 4 Övriga externa kostnader

|                       | 2020           | 2019           |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Hemsida               | 1 337          | 1 828          |
| Porto                 | 2 212          | 2 313          |
| Revisionsarvode       | 19 125         | 17 750         |
| Ekonomisk förvaltning | 77 989         | 75 939         |
| Bankkostnader         | 3 450          | 4 332          |
| Energideklaration     | 0              | 9 051          |
| Övriga poster         | 9 167          | 11 414         |
|                       | <b>113 280</b> | <b>122 627</b> |

### Not 5 Personalkostnader

|                  | 2020          | 2019           |
|------------------|---------------|----------------|
| Styrelsearvoden  | 65 000        | 103 367        |
| Sociala avgifter | 20 423        | 32 478         |
|                  | <b>85 423</b> | <b>135 845</b> |

W

PR WZ  
KSD

**Not 6 Byggnader**

|                                                 | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 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                          | -4 454 045        | -3 926 239        |
| Årets avskrivningar                             | -527 806          | -527 806          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-4 981 851</b> | <b>-4 454 045</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>39 911 246</b> | <b>40 439 052</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 15 600 000        | 15 600 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 32 000 000        | 32 000 000        |
|                                                 | <b>47 600 000</b> | <b>47 600 000</b> |

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                 | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 45 635         | 45 635         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>45 635</b>  | <b>45 635</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -36 508        | -27 381        |
| Årets avskrivningar                             | -9 127         | -9 127         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-45 635</b> | <b>-36 508</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>       | <b>9 127</b>   |

**Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav**

|                                 | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| 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**

|                            | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                | 21 784         | 19 620         |
| Avräkningskonto förvaltare | 785 027        | 500 028        |
|                            | <b>806 811</b> | <b>519 648</b> |

W

PK UM  
PS

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                 | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald kostnad, kabel-TV   | 5 811         | 5 736         |
| Förutbetald försäkringskostnad  | 44 968        | 38 936        |
| Förutbetald förvaltningskostnad | 14 406        | 22 581        |
|                                 | <b>65 185</b> | <b>67 253</b> |

### Not 11 Kassa och bank

|               | 2020-12-31       | 2019-12-31     |
|---------------|------------------|----------------|
| Handkassa     | 2 259            | 10 510         |
| Handelsbanken | 1 037 916        | 539 166        |
|               | <b>1 040 175</b> | <b>549 676</b> |

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

| Långivare    | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2020-12-31 | Lånebelopp<br>2019-12-31 |
|--------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek | 0,57           | 2021-02-08                | 3 545 000                | 3 605 000                |
| Stadshypotek | 0,57           | 2021-02-08                | 3 545 000                | 3 605 000                |
| Stadshypotek | 0,86           | 2021-06-14                | 1 500 000                | 0                        |
| Stadshypotek | 1,16           | 2021-03-15                | 500 000                  | 0                        |
|              |                |                           | <b>9 090 000</b>         | <b>7 210 000</b>         |

|                                      |            |          |
|--------------------------------------|------------|----------|
| Kortfristig del av långfristig skuld | -9 090 000 | -120 000 |
|--------------------------------------|------------|----------|

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld fördelas enligt nedan.  
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 120 000 kronor.  
Lån som förfaller inom ett år: 8 970 000 kronor.

### Not 13 Ställda säkerheter

|                        | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 16 457 000        | 16 457 000        |
|                        | <b>16 457 000</b> | <b>16 457 000</b> |

TE  
PO  
WS  
S

#### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader                  | 7 041          | 6 698          |
| Styrelsearvoden                 | 65 000         | 65 000         |
| Sociala avgifter                | 20 423         | 20 423         |
| Revision                        | 19 250         | 19 000         |
| Fastighetsel                    | 20 434         | 20 295         |
| Hissreparation                  | 0              | 2 141          |
| Avfallskostnader                | 4 423          | 4 039          |
| Vatten och avlopp               | 13 695         | 13 069         |
| Tillsynsavgift                  | 0              | 4 720          |
| Inkassokostnader                | 2 000          | 0              |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 102 187        | 92 910         |
|                                 | <b>254 453</b> | <b>248 295</b> |

#### Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I skrivande stund är den nya underhållsplanen klar och vi har lite saker som behöver åtgärdas men prioriteringsordningen är inte riktigt klar än.

I övrigt ska det göras en del målningsarbeten efter arbetet med elstammarna.

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

Stockholm 2021- 04 - 22



William Brink  
Ordförande



Anne Strömer



Sonja Nordberg



Tomas Roovete

#### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 04 - 28  
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 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig infor- mation eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Prima Lux för år 2020 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 fortlöppande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

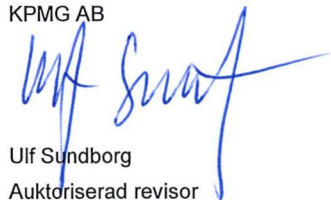
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Solna den 28 april 2021

KPMG AB



Ulf Sundborg

Auktoriserad revisor