



# Årsredovisning 2021



**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 ombyggnad.

**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 kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Prima Lux, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 1 459 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 är 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.

### 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 2021.

### 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.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2021 haft följande sammansättning:

William Brink	ordförande
Anne Strömer	ledamot
Sonja Nordberg	ledamot
Tomas Roovete	ledamot
Camilla Lindmark	suppleant
Tore Lundkvist	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 10 (11) 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*

Föreningen har överlag god ekonomi med förhållandevis låga lån trots de omfattande renoveringarna med nya elstammar och takrenoveringen för ett par år sedan.

Under 2021 gjordes inga större renoveringar men vi har bland annat gjort en OVK och OVK-åtgärder och en brandinspektion med provöppning av takfönster. Det har även gjorts en genomgång och service av bergvärmepumpar och oljebrännare. För kommande renoveringar så har fastigheten besiktigats.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 48 medlemmar. Under året har 15 (2) medlemmar tillträtt och 16 (4) medlemmar utträtt ur föreningen. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 47 medlemmar.

Under året har 10 (4) bostadsrätter överlåtits. Vid årets slut var ingen lägenhet uthyrd i andra hand.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	1 188	1 169	1 181	1 185	1 167
Resultat efter finansiella poster	-274	-1 544	-1 743	-384	-1 056
Soliditet (%)	77,46	77,56	81,73	82,27	78,86
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,66	0,74	0,57	0,48	0,52
Fastighetslån/kvm (kr)	5 402,00	5 479,00	4 418,00	4 418,00	5 696,00
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 (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

### Årsavgifter/kvm (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA.

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	31 980 000	5 084 659	718 881	-3 765 395	-1 543 570	<b>32 474 575</b>
Disposition av föregående års resultat:			-589 425	-954 145	1 543 570	<b>0</b>
Årets resultat					-274 134	<b>-274 134</b>
	<b>31 980 000</b>	<b>5 084 659</b>	<b>129 456</b>	<b>-4 719 540</b>	<b>-274 134</b>	<b>32 200 441</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 719 540
årets förlust	-274 134
	<b>-4 993 674</b>

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	129 456
i ny räkning överföres	-5 123 130
	<b>-4 993 674</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2021-12-31</b>	<b>-2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 187 874	1 168 903
Övriga rörelseintäkter		9 188	5 330
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 197 062</b>	<b>1 174 233</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-643 363	-1 873 050
Fastighetsavgift		-49 606	-48 586
Övriga externa kostnader	4	-107 545	-113 280
Personalkostnader	5	-85 423	-85 423
Avskrivningar		-527 806	-536 933
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 413 744</b>	<b>-2 657 272</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-216 682</b>	<b>-1 483 039</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 400	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		627	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 479	-60 532
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-57 452</b>	<b>-60 532</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-274 134</b>	<b>-1 543 570</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-274 134</b>	<b>-1 543 570</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	39 383 440	39 911 246
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 383 440</b>	<b>39 911 246</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	26 600
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>26 600</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 383 440</b>	<b>39 937 846</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	18 463
Övriga fordringar	7	1 070 269	806 811
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	71 399	65 185
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 141 668</b>	<b>890 459</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	1 046 488	1 040 175
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 046 488</b>	<b>1 040 175</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 188 156</b>	<b>1 930 634</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>41 571 596</b>	<b>41 868 480</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		31 980 000	31 980 000
Upplåtelseavgifter		5 084 659	5 084 659
Fond för yttre underhåll		129 456	718 881
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>37 194 115</b>	<b>37 783 540</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-4 719 540	-3 765 395
Årets resultat		-274 134	-1 543 570
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 993 674</b>	<b>-5 308 965</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>32 200 441</b>	<b>32 474 575</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	8 962 500	9 090 000
Leverantörsskulder		86 871	31 082
Skatteskulder		4 143	2 749
Övriga skulder		10 800	15 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	306 841	254 453
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 371 155</b>	<b>9 393 905</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>41 571 596</b>	<b>41 868 480</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-274 134	-1 543 570
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		527 806	536 933
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>253 672</b>	<b>-1 006 637</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		18 463	-9 536
Förändring av kortfristiga fordringar		-7 632	-96
Förändring av leverantörsskulder		55 789	-89 408
Förändring av kortfristiga skulder		48 961	1 175
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>369 253</b>	<b>-1 104 502</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		26 600	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>26 600</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-127 500	1 880 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-127 500</b>	<b>1 880 000</b>
<b>Årets kassaflöde (förändring av likvida medel)</b>		<b>268 353</b>	<b>775 498</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 825 202	1 049 704
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>	7, 9	<b>2 093 555</b>	<b>1 825 202</b>

## 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.

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
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	0	-1 150
P-plats och garage	125 546	123 725
Elavgifter	4 000	0
Avdrag städavgift	0	-12 000
	<b>1 187 874</b>	<b>1 168 903</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Trädgårdsskötsel	1 008	3 810
Städkostnader	26 160	31 100
Snöröjning/sandning	31 281	0
Hisskostnader	4 955	7 438
Besiktningkostnader	0	9 970
Reparationer	56 427	71 078
Hissreparationer	24 642	4 507
Planerat underhåll	10 625	1 372 744
Fastighetsel	292 599	166 874
Vatten och avlopp	87 892	82 122
Avfallshantering	34 851	29 964
Försäkringskostnader	49 321	43 024
Självrisker	0	23 600
Kabel-TV	23 247	22 945
Förbrukningsinventarier	299	2 085
Förbrukningsmaterial	56	1 789
	<b>643 363</b>	<b>1 873 050</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Hemsida	2 254	1 337
Porto	327	2 212
Revisionsarvode	20 125	19 125
Ekonomisk förvaltning	62 499	77 989
Bankkostnader	300	3 450
Energideklaration	5 685	0
Övriga poster	16 355	9 167
	<b>107 545</b>	<b>113 280</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden	65 000	65 000
Sociala avgifter	20 423	20 423
	<b>85 423</b>	<b>85 423</b>

### Not 6 Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
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	-4 981 851	-4 454 045
Årets avskrivningar	-527 806	-527 806
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 509 657</b>	<b>-4 981 851</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>39 383 440</b>	<b>39 911 246</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 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	23 202	21 784
Avräkningskonto förvaltare	1 047 067	785 027
	<b>1 070 269</b>	<b>806 811</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald kostnad, kabel-TV	5 981	5 811
Förutbetald försäkringskostnad	47 888	44 968
Förutbetald förvaltningskostnad	15 000	14 406
Förutbetald kostnad, hisservice	2 530	0
	<b>71 399</b>	<b>65 185</b>

### Not 9 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	8 872	2 259
Handelsbanken	1 037 616	1 037 916
	<b>1 046 488</b>	<b>1 040 175</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	0,57	2022-02-08	3 485 000	3 545 000
Stadshypotek	0,57	2022-02-08	3 485 000	3 545 000
Stadshypotek	0,86	2022-06-14	1 492 500	1 500 000
Stadshypotek	1,16	2022-03-15	500 000	500 000
			<b>8 962 500</b>	<b>9 090 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-8 962 500	-9 090 000

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

### Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	16 457 000	16 457 000
	<b>16 457 000</b>	<b>16 457 000</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	6 696	7 041
Styrelsearvoden	65 000	65 000
Sociala avgifter	20 423	20 423
Revision	20 000	19 250
Fastighetsel	63 316	20 434
Reparationskostnad	10 973	0
Avfallskostnader	5 273	4 423
Vatten och avlopp	14 686	13 695
Inkassokostnader	738	2 000
Förutbetalda avgifter och hyror	99 736	102 187
	<b>306 841</b>	<b>254 453</b>

### **Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Nu under 2022 har styrelsen tagit in offerter för att åtgärda gården och/eller att renovera delar av fasaden som är skadad, för att fördröja en mer omfattande fasadrenovering.

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

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

William Brink  
Ordförande

Anne Strömer

Sonja Nordberg

Tomas Roovete

### **Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.  
KPMG AB

Ulf Sundborg  
Auktoriserad revisor