



# Årsredovisning 2022



**Brf Prima Lux**

**Org nr 769608-9205**

**fastum**

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 2022.

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 1 519 kr per lägenhet. Fastighetsavgiften följer förändringarna av inkomstbasbeloppet.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde är 69 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 20 600 000 kr och markvärdet är 49 000 000 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.



## Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 47 medlemmar. Under året har 3 (15) medlemmar tillträtt och 2 (16) medlemmar utträtt ur föreningen. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 48 medlemmar.

Under året har 0 (10) bostadsrätter överlåtits. Vid årets slut var XXX lägenhet uthyrd i andra hand.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	1 186	1 188	1 169	1 181	1 185
Resultat efter finansiella poster	-438	-274	-1 544	-1 743	-384
Soliditet (%)	77,45	77,46	77,56	81,73	82,27
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,76	0,66	0,74	0,57	0,48
Fastighetslån/kvm (kr)	5 321,00	5 402,00	5 479,00	4 418,00	4 418,00
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	129 456	-4 719 540	-274 134	<b>32 200 441</b>
Disposition av föregående års resultat:			129 456	-403 590	274 134	<b>0</b>
Årets resultat					-437 948	<b>-437 948</b>
	<b>31 980 000</b>	<b>5 084 659</b>	<b>258 912</b>	<b>-5 123 130</b>	<b>-437 948</b>	<b>31 762 493</b>

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

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 123 130
årets förlust	-437 948
	<b>-5 561 078</b>

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	129 456
i ny räkning överföres	-5 690 534
	<b>-5 561 078</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 186 071	1 187 874
Övriga rörelseintäkter		8 231	9 188
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 194 302</b>	<b>1 197 062</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-720 730	-643 363
Fastighetsavgift		-51 646	-49 606
Övriga externa kostnader	4	-90 010	-107 545
Personalkostnader	5	-85 422	-85 423
Avskrivningar		-527 803	-527 806
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 475 611</b>	<b>-1 413 744</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-281 310</b>	<b>-216 682</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	1 400
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	627
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 662	-59 479
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-156 638</b>	<b>-57 452</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-437 948</b>	<b>-274 134</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-437 948</b>	<b>-274 134</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	38 855 637	39 383 440
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>38 855 637</b>	<b>39 383 440</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>38 855 637</b>	<b>39 383 440</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 452	0
Övriga fordringar	7	1 029 447	1 070 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	74 336	71 399
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 112 235</b>	<b>1 141 668</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	1 044 822	1 046 488
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 044 822</b>	<b>1 046 488</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 157 057</b>	<b>2 188 156</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>41 012 694</b>	<b>41 571 596</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</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		258 912	129 456
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>37 323 571</b>	<b>37 194 115</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-5 123 130	-4 719 540
Årets resultat		-437 948	-274 134
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 561 078</b>	<b>-4 993 674</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>31 762 493</b>	<b>32 200 441</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	1 962 500	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 962 500</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	6 865 000	8 962 500
Leverantörsskulder		56 668	86 871
Skatteskulder		6 193	4 143
Övriga skulder		10 800	10 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	349 040	306 841
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 287 701</b>	<b>9 371 155</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>41 012 694</b>	<b>41 571 596</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-437 948	-274 134
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		527 803	527 806
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>89 855</b>	<b>253 672</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-8 452	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 973	-7 632
Förändring av leverantörsskulder		-30 203	55 789
Förändring av kortfristiga skulder		44 249	67 424
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>92 476</b>	<b>369 253</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	26 600
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>26 600</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-135 000	-127 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-135 000</b>	<b>-127 500</b>
<b>Årets kassaflöde (förändring av likvida medel)</b>		<b>-42 524</b>	<b>268 353</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 093 555	1 825 202
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>	7, 9	<b>2 051 031</b>	<b>2 093 555</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

	2022	2021
Årsavgifter	1 058 321	1 058 328
Hyror lokaler	5 500	6 000
Hyresbortfall, lokaler ej moms	-5 500	-6 000
Hyresbortfall, p-plats ej moms	-575	0
P-plats och garage	128 325	125 546
Elavgifter	0	4 000
	<b>1 186 071</b>	<b>1 187 874</b>

### Not 3 Driftskostnader

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Trädgårdsskötsel	1 314	1 008
Städkostnader	26 436	26 160
Snöröjning/sandning	10 625	31 281
Hisskostnader	10 707	4 955
Reparationer	20 761	56 427
Hissreparationer	7 578	24 642
Planerat underhåll	3 125	10 625
Fastighetsel	425 924	292 599
Vatten och avlopp	95 513	87 892
Avfallshantering	37 412	34 851
Försäkringskostnader	52 390	49 321
Kabel-TV	23 928	23 247
Förbrukningsinventarier	4 085	299
Förbrukningsmaterial	932	56
	<b>720 730</b>	<b>643 363</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hemsida	2 095	2 254
Porto	164	327
Revisionsarvode	22 625	20 125
Ekonomisk förvaltning	60 869	62 499
Bankkostnader	1 232	300
Energideklaration	0	5 685
Övriga poster	3 025	16 355
	<b>90 010</b>	<b>107 545</b>

### Not 5 Personalkostnader

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Styrelsearvoden	65 000	65 000
Sociala avgifter	20 422	20 423
	<b>85 422</b>	<b>85 423</b>

### Not 6 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
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	-5 509 657	-4 981 851
Årets avskrivningar	-527 803	-527 806
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 037 460</b>	<b>-5 509 657</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 855 637</b>	<b>39 383 440</b>
Taxeringsvärden byggnader	20 600 000	15 600 000
Taxeringsvärden mark	49 000 000	32 000 000
	<b>69 600 000</b>	<b>47 600 000</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	23 226	23 202
Bankfordran	13	0
Avräkningskonto förvaltare	1 006 208	1 047 067
	<b>1 029 447</b>	<b>1 070 269</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald kostnad, kabel-TV	6 584	5 981
Förutbetald försäkringskostnad	49 528	47 888
Förutbetald förvaltningskostnad	15 375	15 000
Förutbetald kostnad, hisservice	2 849	2 530
	<b>74 336</b>	<b>71 399</b>

### Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	8 438	8 872
Handelsbanken	1 036 384	1 037 616
	<b>1 044 822</b>	<b>1 046 488</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	2,712	2023-02-08	3 425 000	3 485 000
Stadshypotek	2,712	2023-02-08	3 425 000	3 485 000
Stadshypotek	3,68	2025-06-30	1 477 500	1 492 500
Stadshypotek	3,58	2025-06-01	500 000	500 000
			<b>8 827 500</b>	<b>8 962 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-6 865 000	-8 962 500

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.

Kortfristig del av fastighetslån fördelas enligt nedan.  
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 15 000 kronor  
Lån som förfaller till omläggning inom ett år: 6 850 000 kronor

### Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	16 457 000	16 457 000
	<b>16 457 000</b>	<b>16 457 000</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	31 079	6 696
Styrelsearvoden	65 000	65 000
Sociala avgifter	20 422	20 423
Revision	22 000	20 000
Fastighetsel	91 928	63 316
Reparationskostnad	18 511	10 973
Avfallskostnader	6 475	5 273
Vatten och avlopp	17 706	14 686
Inkassokostnader	0	738
Förutbetalda avgifter och hyror	75 919	99 736
	<b>349 040</b>	<b>306 841</b>

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Årsavgifterna höjdes med 7,5% från den 1 januari 2023.

Under vecka 5 2023 påbörjades en fönsterrenovering.

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