

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Prima Lux

org.nr 769608-9205

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

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 i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal 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 upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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), dvs en äkta bostadsrättsförening. 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. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

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. Föreningen äger marken.

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 1 630 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.

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.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt stadgarna göras utifrån upprättad underhållsplan, dock inte med ett lägre belopp än motsvarande minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 juni 2024 haft följande sammansättning:

| | | |
|------------------|------------|------------------------|
| Robert Håård | ordförande | |
| Anne Strömer | ledamot | |
| Tomas Roovete | ledamot | |
| Sebastian Nordén | ledamot | |
| Hanna Wellton | ledamot | avgått i november 2024 |
| Elena Tseli | suppleant | |

Föreningen har vid en extra föreningsstämma 10 februari 2025 valt in Sonja Nordberg som ledamot i styrelsen.

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, auktoriserad revisor

Valberedning

Per Åkesson
Sara Anselius

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året förföll och förnyades en del av föreningens lån och lades om med ett till fem års löptid i enlighet med lånestrategin. Syftet med strategin är att uppnå en jämn förfalloprofil fördelat över fem år och således minska effekten av rörelser i räntan.

Månadsavgifterna höjdes med 20% under februari 2024.

Styrelsen initierade och slutförde upprustning av innergården under mars till maj. Till det viktiga arbetet med innergården hör bland annat ny stödmur inklusive räcke, viss dränering samt översyn över borrhålen för bergvärmen.

Löpande underhåll av bergvärme och oljepanna har utförts under året.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 48 medlemmar. Under året har 13 (2) medlemmar tillträtt och 11 (2) medlemmar utträtt ur föreningen. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 50 medlemmar.

Under året har 7 (2) bostadsrätter överlåtits. Fyra medlemmar har under året beviljats andrahandsuthyrning.

| Flerårsöversikt (tkr) | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 591 | 1 314 | 1 186 | 1 188 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 485 | -1 458 | -438 | -274 |
| Soliditet (%) | 75 | 76 | 77 | 77 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 4 | 4 | 2 | 1 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 872 | 711 | 638 | 638 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 5 675 | 5 280 | 5 321 | 5 402 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 5 675 | 5 280 | 5 321 | 5 402 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | 181 | 121 | 56 | 159 |
| Räntekänslighet (%) | 7 | 7 | 8 | 8 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 305 | 247 | 314 | 229 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 90 | 83 | 89 | 88 |

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror huvudsakligen på en större underhållskostnader under räkenskapsåret, som genomförts till en kostnad av 1 318 550 kr, vilka har kostnadsförts i bokslutet per 2024-12-31.

Föreningens balanserade underskott beror till stor del på större underhållsåtgärder som inte kunnat aktiverats för avskrivning.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 31 980 000 | 5 084 659 | 388 368 | -5 690 534 | -1 458 296 | 30 304 197 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | -258 912 | -1 199 384 | 1 458 296 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -1 484 502 | -1 484 502 |
| | 31 980 000 | 5 084 659 | 129 456 | -6 889 918 | -1 484 502 | 28 819 695 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -6 889 918 |
| årets förlust | -1 484 502 |
| | -8 374 420 |

behandlas så att

| | |
|---|-------------------|
| reservering fond för yttre underhåll | 134 679 |
| ianspråktagande av fond för yttre underhåll | -129 456 |
| i ny räkning överföres | -8 379 643 |
| | -8 374 420 |

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

| Resultaträkning | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 591 181 | 1 313 818 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 15 940 | 112 595 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 607 121 | 1 426 413 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -2 035 592 | -1 856 210 |
| Fastighetsavgift | | -55 420 | -54 026 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -110 980 | -93 517 |
| Personalkostnader | 6 | -76 885 | -93 960 |
| Avskrivningar | | -465 672 | -465 672 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 744 549 | -2 563 385 |
| Rörelseresultat | | -1 137 428 | -1 136 972 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 | 3 094 | 1 815 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | -350 168 | -323 139 |
| Summa finansiella poster | | -347 074 | -321 324 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 484 502 | -1 458 296 |
| Årets resultat | | -1 484 502 | -1 458 296 |

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader | 8 | 37 924 293 | 38 389 965 |
| Inventarier, verktyg och installationer | | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 37 924 293 | 38 389 965 |
| Summa anläggningstillgångar | | 37 924 293 | 38 389 965 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 0 | 2 |
| Övriga fordringar | 9 | 192 380 | 819 213 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 83 756 | 79 997 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 276 136 | 899 212 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | 11 | 396 434 | 342 442 |
| Summa kassa och bank | | 396 434 | 342 442 |
| Summa omsättningstillgångar | | 672 570 | 1 241 654 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 38 596 863 | 39 631 619 |

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 31 980 000 | 31 980 000 |
| Upplåtelseavgifter | | 5 084 659 | 5 084 659 |
| Fond för yttre underhåll | | 129 456 | 388 368 |
| Summa bundet eget kapital | | 37 194 115 | 37 453 027 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -6 889 918 | -5 690 534 |
| Årets resultat | | -1 484 502 | -1 458 296 |
| Summa fritt eget kapital | | -8 374 420 | -7 148 830 |
| Summa eget kapital | | 28 819 695 | 30 304 197 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 12, 13 | 5 402 000 | 7 361 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 5 402 000 | 7 361 500 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 12, 13 | 4 013 000 | 1 398 500 |
| Leverantörsskulder | | 44 885 | 55 160 |
| Skatteskulder | | 3 346 | 6 554 |
| Övriga skulder | | 11 451 | 19 404 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 302 486 | 486 304 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 375 168 | 1 965 922 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 38 596 863 | 39 631 619 |

| Kassaflödesanalys | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 7 | -1 484 502 | -1 458 295 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 465 672 | 465 672 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | -1 018 830 | -992 623 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 19 454 | -55 671 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -202 046 | 144 360 |
| Förändring skatteskuld/fordran | | -3 208 | 361 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -1 204 630 | -903 573 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring av skulder till kreditinstitut | | 655 000 | -67 500 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 655 000 | -67 500 |
| Årets kassaflöde | | -549 630 | -971 073 |
| Likvida medel och avräkningskonto | | | |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början | | 1 079 957 | 2 051 030 |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut | 9, 11 | 530 327 | 1 079 957 |

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 samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

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

| | 2024 | 2023 |
|--------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 447 193 | 1 180 318 |
| P-plats och garage | 143 988 | 133 500 |
| | 1 591 181 | 1 313 818 |

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel, vatten och TV.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| Övernattnings-/gästlägenhet | 10 200 | 6 000 |
| Elprisstöd | 0 | 73 557 |
| Övriga momspliktiga intäkter | 0 | 33 000 |
| Övriga ej momspliktiga intäkter | 5 739 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 0 | 38 |
| | 15 939 | 112 595 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Trädgårdsskötsel | 16 202 | 0 |
| Städkostnader | 28 920 | 28 850 |
| Snöröjning/sandning | 2 898 | 17 350 |
| Hisskostnader | 5 849 | 8 383 |
| Besiktningkostnader | 0 | 8 650 |
| Reparationer | 13 630 | 38 942 |
| Hissreparationer | 3 932 | 17 139 |
| Planerat underhåll | 1 318 550 | 1 192 956 |
| Fastighetsel | 231 944 | 292 750 |
| Uppvärmning | 126 658 | 0 |
| Vatten och avlopp | 146 953 | 117 563 |
| Avfallshantering | 54 929 | 45 971 |
| Försäkringskostnader | 50 196 | 54 458 |
| Kabel-TV | 27 700 | 26 368 |
| Förbrukningsinventarier | 5 739 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 1 492 | 6 830 |
| | 2 035 592 | 1 856 210 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2024 | 2023 |
|-----------------------|----------------|---------------|
| Hemsida | 2 059 | 2 120 |
| Revisionsarvode | 22 938 | 22 875 |
| Ekonomisk förvaltning | 73 047 | 66 188 |
| Bankkostnader | 1 550 | 1 550 |
| Konsultarvoden | 6 375 | 0 |
| Övriga poster | 5 011 | 784 |
| | 110 980 | 93 517 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2024 | 2023 |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 58 504 | 71 496 |
| Sociala avgifter | 18 381 | 22 464 |
| | 76 885 | 93 960 |

Not 7 Erhållen och erlagd ränta

| | 2024 | 2023 |
|----------------|----------------|----------------|
| Erhållen ränta | 3 094 | 1 815 |
| Erlagd ränta | 350 168 | 312 368 |
| | 353 262 | 314 183 |

Not 8 Byggnader

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 44 893 097 | 44 893 097 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 44 893 097 | 44 893 097 |
| Ingående avskrivningar | -6 503 132 | -6 037 460 |
| Årets avskrivningar | -465 672 | -465 672 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -6 968 804 | -6 503 132 |
| Utgående redovisat värde | 37 924 293 | 38 389 965 |
| Taxeringsvärden byggnader | 20 600 000 | 20 600 000 |
| Taxeringsvärden mark | 49 000 000 | 49 000 000 |
| | 69 600 000 | 69 600 000 |

Not 9 Övriga fordringar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto | 58 487 | 81 698 |
| Avräkningskonto förvaltare | 133 893 | 737 515 |
| | 192 380 | 819 213 |

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald kostnad, kabel-TV | 6 960 | 6 925 |
| Förutbetald försäkringskostnad | 57 216 | 54 233 |
| Förutbetald förvaltningskostnad | 16 616 | 15 875 |
| Förutbetald kostnad, hisservice | 2 964 | 2 964 |
| | 83 756 | 79 997 |

Not 11 Kassa och bank

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------|----------------|----------------|
| Handkassa | 13 150 | 7 608 |
| Handelsbanken | 383 284 | 334 834 |
| | 396 434 | 342 442 |

Not 12 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2024-12-31 | Lånebelopp 2023-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek | 3,68 | 2025-06-30 | 1 447 500 | 1 462 500 |
| Stadshypotek | 3,58 | 2025-06-01 | 500 000 | 500 000 |
| Stadshypotek | 3,66 | 2029-01-30 | 676 750 | 679 750 |
| Stadshypotek | 3,88 | 2025-01-30 | 676 750 | 679 750 |
| Stadshypotek | 3,74 | 2026-01-30 | 676 750 | 679 750 |
| Stadshypotek | 3,67 | 2027-01-30 | 676 750 | 679 750 |
| Stadshypotek | 3,67 | 2028-01-30 | 676 750 | 679 750 |
| Stadshypotek | 3,66 | 2029-01-30 | 676 750 | 679 750 |
| Stadshypotek | 3,88 | 2025-01-30 | 676 750 | 679 750 |
| Stadshypotek | 3,74 | 2026-01-30 | 676 750 | 679 750 |
| Stadshypotek | 3,67 | 2027-01-30 | 676 750 | 679 750 |
| Stadshypotek | 3,67 | 2028-01-30 | 676 750 | 679 750 |
| Stadshypotek | 3,67 | 2025-03-17 | 700 000 | 0 |
| | | | 9 415 000 | 8 760 000 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | -4 013 000 | -1 398 500 |

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: 28 000 kr (varav 12 000 kr på långfristig skuld)

Lån som förfaller till omläggning inom ett år: 4 001 000 kr

Not 13 Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 16 457 000 | 16 457 000 |
| | 16 457 000 | 16 457 000 |

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader | 41 969 | 41 850 |
| Styrelsearvoden | 65 000 | 65 000 |
| Sociala avgifter | 20 422 | 20 422 |
| Revision | 23 000 | 23 000 |
| Fastighetsel | 30 993 | 30 711 |
| Reparationskostnad | 0 | 6 530 |
| Avfallskostnader | 9 155 | 7 075 |
| Vatten och avlopp | 24 506 | 19 644 |
| Underhåll | 0 | 143 769 |
| Trädgårdsskötsel | 0 | 8 588 |
| Snöskottning | 2 898 | 0 |
| Konsultarvode | 6 375 | 0 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 78 168 | 119 715 |
| | 302 486 | 486 304 |

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har genomfört en extra föreningsstämma 10 februari 2025.

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

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Robert Håård
ordförande

Anne Strömer
ledamot

Tomas Roovete
ledamot

Sebastian Nordén
ledamot

Sonja Nordberg
ledamot

Revisorspåteckning

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

Ulf Sundborg

Auktoriserad revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Prima_Lux.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-10 16:04:47

Dokumentet är undertecknat av:

| | |
|---|---------------------|
|  ANNE STRÖMER (19640805XXXX) Ledamot | 2025-04-10 09:40:30 |
|  SONJA NORDBERG (19740517XXXX) Ledamot | 2025-04-10 09:26:55 |
|  Sebastian Bo Nordén (19931102XXXX) Ledamot | 2025-04-10 10:52:42 |
|  Per Tomas Roovete (19600122XXXX) Ledamot | 2025-04-10 10:25:27 |
|  Ulf Christer Sundborg (19620206XXXX) Revisor | 2025-04-10 16:04:47 |
|  ROBERT HÅÅRD (19751229XXXX) Ordförande | 2025-04-10 09:23:43 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Prima_Lux.pdf (1138834 byte)

EAAE580427D83BE55E726BB503C441B220704969B321C74DCE1DD5E86FBE05278901B573C4CD723B3EE4
98E7684129FCA4196D23A81CEE5E842DFCBAEFA75FD

<https://esign.summera.support/verify>

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Prima Lux för år 2024.

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 2024 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 revisionsmed 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. 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 information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Prima Lux för år 2024 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, kon-solideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen 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 ersättnings-skyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

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 gransk-ningsåtgärder 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 disposit-ioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

KPMG AB

Ulf Sundborg

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Ulf Christer Sundborg

Auktoriserad revisor

Serienummer: 0d8a91f50e124e[...]cb336d6496db5

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-04-10 14:03:36 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.