

Årsredovisning

för

Brf Prima Lux

769608-9205

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Prima Lux intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 28 april 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

den 28 april 2026

Robert Håård

Styrelsen för Brf Prima Lux, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter 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 januari 2026.

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/Fastighetsskatt

Föreningen betalar för räkenskapsåret kommunal fastighetsavgift med 1 724 kr per lägenhet. Fastighetsavgiften följer förändringarna av inkomstbasbeloppet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 72 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 25 000 000 kr och markvärdet 47 000 000 kr. Värdeår är 1939.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 28 november 2006.

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 enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 885 kr/kvm boyta per år.

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. Eftersom föreningen har en uppdaterad underhållsplan så sker avsättningen till föreningens underhållsfond enligt den.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelse

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

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 28 april 2025 haft följande sammansättning:

Robert Håård	ordförande
Lukas Granelli	ledamot
Tomas Roovete	ledamot
Sebastian Nordén	ledamot
Anne Strömer	suppleant

Föreningen har även hållit en extra föreningsstämma 16 november 2025 där föreningen fastställde nya föreningsstadgar och valde ny revisor.

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisor

Azets Revision & Rådgivning AB ordinarie/suppleant

Valberedning

Per Åkesson

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.

Styrelsen initierade en trädfällning på gården då trädet var almsjukt. Även uppdaterade stadgar. Påbörjad övergång till nya regelverket K3 samt uppdaterad underhållsplan för framtiden.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 47 (50) medlemmar. Under året har 2 (13) medlemmar tillträtt samt 5 (11) medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (7) antal överlåtelser. Två medlemmar har under året beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 620	1 591	1 314	1 187
Resultat efter finansiella poster	-813	-1 485	-1 458	-438
Soliditet (%)	74	75	76	77
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	885	872	711	638
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 648	5 675	5 280	5 321
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 648	5 675	5 280	5 321
Sparande per kvm (kr/kvm)	239	181	121	56
Räntekänslighet (%)	6	7	7	8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	250	305	247	314
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	90	83	89

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

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/kvm (kr)

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

Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror huvudsakligen på ökade avskrivningskostnader efter övergång till K3-redovisningsregelverket från 2025.

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- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 980 000	5 084 659	129 456	-6 889 918	-1 484 502	28 819 695
Disposition av föregående års resultat:			5 223	-1 489 725	1 484 502	0
Årets resultat					-813 005	-813 005
	31 980 000	5 084 659	134 679	-8 379 643	-813 005	28 006 690

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 379 643
årets förlust	-813 005
	-9 192 648

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	129 456
i ny räkning överföres	-9 322 104
	-9 192 648

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 620 394	1 591 182
Övriga rörelseintäkter	3	46 122	15 939
		1 666 516	1 607 121
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-682 194	-2 035 592
Övriga externa kostnader	5	-119 395	-110 980
Fastighetsavgift		-58 616	-55 420
Personalkostnader	6	-85 419	-76 885
Avskrivningar		-1 209 676	-465 672
		-2 155 300	-2 744 549
Rörelseresultat		-488 784	-1 137 428
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	645	3 094
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-324 866	-350 168
Summa finansiella poster		-324 221	-347 074
Resultat efter finansiella poster		-813 005	-1 484 502
Årets resultat		-813 005	-1 484 502

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	36 714 617	37 924 293
		36 714 617	37 924 293
Summa anläggningstillgångar		36 714 617	37 924 293
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 430	0
Övriga fordringar	9	605 834	192 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	84 557	83 756
Summa kortfristiga fordringar		706 821	276 136
<i>Kassa och bank</i>	11	402 767	396 434
Summa omsättningstillgångar		1 109 588	672 570
SUMMA TILLGÅNGAR		37 824 205	38 596 863

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
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		134 679	129 456
Summa bundet eget kapital		37 199 338	37 194 115
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-8 379 643	-6 889 918
Årets resultat		-813 005	-1 484 502
Summa fritt eget kapital		-9 192 648	-8 374 420
Summa eget kapital		28 006 690	28 819 695
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	6 627 750	5 402 000
Summa långfristiga skulder		6 627 750	5 402 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	2 742 250	4 013 000
Leverantörsskulder		58 122	44 885
Skatteskulder		6 542	3 346
Övriga skulder		11 450	11 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	371 401	302 486
Summa kortfristiga skulder		3 189 765	4 375 168
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 824 205	38 596 863

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	7	-813 005	-1 484 502
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 209 676	465 672
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		396 671	-1 018 830
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 863	19 454
Förändring skatteskuld/fordran		3 196	-3 208
Förändring av kortfristiga skulder		82 151	-202 046
Kassaflöde från den löpande verksamheten		477 155	-1 204 630
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-45 000	655 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-45 000	655 000
Årets kassaflöde		432 155	-549 630
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		530 328	1 079 957
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	9	962 483	530 327

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR (2023:1) om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Ändrade redovisningsprinciper

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år då man gått från K2-regelverket till K3-regelverket.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,7%
-----------	------

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 467 576	1 447 193
P-plats och garage	152 820	143 988
	1 620 396	1 591 181

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel, vatten och TV.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övernattnings-/gästlägenhet	8 700	10 200
Övriga ej momspliktiga intäkter	0	5 739
Övriga rörelseintäkter	-2	0
Avgift andrahandsupplåtelse	27 422	0
Övriga fakturerade kostnader	10 000	0
	46 120	15 939

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Trädgårdsskötsel	20 058	16 202
Städkostnader	29 740	28 920
Snöröjning/sandning	11 977	2 898
Serviceavtal	6 964	0
Hisskostnader	8 878	5 849
Reparationer	31 678	13 630
Hissreparationer	5 897	3 932
Planerat underhåll	0	1 318 550
Fastighetsel	265 106	231 944
Uppvärmning	0	126 658
Vatten och avlopp	149 197	146 953
Avfallshantering	62 181	54 929
Försäkringskostnader	61 824	50 196
Kabel-TV	27 840	27 700
Förbrukningsinventarier	0	5 739
Förbrukningsmaterial	854	1 492
	682 194	2 035 592

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Hemsida	2 409	2 059
Porto	244	0
Föreningsgemensamma kostnader	1 005	0
Revisionsarvode	25 250	22 938
Ekonomisk förvaltning	71 074	73 047
Bankkostnader	2 200	1 550
Konsultarvoden	0	6 375
Juridisk konsultation	6 244	0
Gåvor	342	0
Övriga poster	10 627	5 011
	119 395	110 980

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	64 997	58 504
Sociala avgifter	20 422	18 381
	85 419	76 885

Not 7 Erhållen och erlagd ränta

	2025	2024
Erhållen ränta	645	3 094
Erlagd ränta	324 866	350 125
	325 511	353 219

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 893 097	44 893 097
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 893 097	44 893 097
Ingående avskrivningar	-6 968 804	-6 503 132
Årets avskrivningar	-1 209 676	-465 672
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 178 480	-6 968 804
Utgående redovisat värde	36 714 617	37 924 293
Taxeringsvärden byggnader	25 000 000	20 600 000
Taxeringsvärden mark	47 000 000	49 000 000
	72 000 000	69 600 000

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	46 118	58 487
Avräkningskonto förvaltare	559 716	133 893
	605 834	192 380

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald kostnad, kabel-TV	7 077	6 960
Förutbetald försäkringskostnad	50 694	57 216
Förutbetald förvaltningskostnad	17 431	16 616
Förutbetald kostnad, hisservice	2 980	2 964
Förutbetald kostnad, snöröjning	6 375	0
	84 557	83 756

Not 11 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Huvudkassa	21 683	13 150
Handelsbanken	381 084	383 284
	402 767	396 434

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,84	2030-06-30	1 432 500	1 447 500
Stadshypotek	2,77	2028-06-01	500 000	500 000
Stadshypotek	3,66	2029-01-30	673 750	676 750
Stadshypotek	2,67	2026-01-30	673 750	676 750
Stadshypotek	3,74	2026-01-30	673 750	676 750
Stadshypotek	3,67	2027-01-30	673 750	676 750
Stadshypotek	3,67	2028-01-30	673 750	676 750
Stadshypotek	3,66	2029-01-30	673 750	676 750
Stadshypotek	2,93	2027-01-30	673 750	676 750
Stadshypotek	3,74	2026-01-30	673 750	676 750
Stadshypotek	3,67	2027-01-30	673 750	676 750
Stadshypotek	3,67	2028-01-30	673 750	676 750
Stadshypotek	3,27	2026-03-17	700 000	700 000
			9 370 000	9 415 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-2 742 250	-4 013 000

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.

Kortfristig del av fastighetslån fördelas enligt nedan:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 21 000 kr

Lån som förfaller till omläggning inom ett år: 2 721 250 kr

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	16 457 000	16 457 000
	16 457 000	16 457 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	38 713	41 969
Styrelsearvoden	65 000	65 000
Sociala avgifter	20 422	20 422
Revision	24 500	23 000
Fastighetsel	26 936	30 993
Avfallskostnader	10 363	9 155
Vatten och avlopp	25 995	24 506
Snöskottning	0	2 898
Konsultarvode	0	6 375
Förutbetalda avgifter och hyror	159 472	78 168
	371 401	302 486

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har beslutat att höja årsavgiften med 10% från 1 januari 2026.

Årsredovisningen har beslutats 30 mars 2026.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Robert Håård
ordförande

Lukas Granelli
ledamot

Tomas Rootvete
ledamot

Sebastian Nordén
ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Azets Revision & Rådgivning AB

Ulf Sundborg
Auktoriserad revisor
Azets Revision & Rådgivning AB




Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Prima_Lux.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-07 08:47:48

Dokumentet är undertecknat av:

 LUKAS GRANELLI (19980126XXXX) Ledamot	2026-04-01 17:33:20
 ROBERT HÅÅRD (19751229XXXX) Ordförande	2026-04-01 15:20:49
 Sebastian Bo Nordén (19931102XXXX) Ledamot	2026-04-01 15:26:36
 Per Tomas Roovete (19600122XXXX) Ledamot	2026-04-05 19:21:13
 Ulf Christer Sundborg (19620206XXXX) Revisor	2026-04-07 08:47:47



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Prima_Lux.pdf (228160 byte)

7070A8E276F1B27920F4687E76FC366B25493793C5DF9D8B4FAFB78F636D74F5B850269E3299A461AD8A
BD6FD300D1D30EB095471D802EE82D96F512086DEE8F

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