



Årsredovisning 2023



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 upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 1 589 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 11 maj 2023 haft följande sammansättning:

William Brink	ordförande
Anne Strömer	ledamot
Sonja Nordberg	ledamot
Tomas Roovete	ledamot
Camilla Radnäs	suppleant
Elena Tseli	suppleant
Niklas Jehrlander	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 9 (11) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisor

KPMG AB ordinarie/suppleant
Huvudansvarig Ulf Sundborg, auktoriserad revisor

Valberedning

Annelie Lengheden
Ingrid Bengtsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året förföll en femtedel av föreningens lån och lades om med 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 7,5% respektive i januari samt i juli 2023.

Styrelsen initierade fönsterreovering i början av 2023. Putsskador på fastigheten renoverades under hösten 2023.

Styrelsen signerade offert för upprustning av innergården med byggstart mars 2024 och förväntad projekttid på ungefär en månad. 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 2 (3) medlemmar tillträtt och 2 (2) medlemmar utträtt ur föreningen. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 48 medlemmar.

Under året har 2 (0) bostadsrätter överlåtit.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 314	1 186	1 188	1 169
Resultat efter finansiella poster	-1 458	-438	-274	-1 544
Soliditet (%)	76	77	77	78
Genomsnittlig skuldränta (%)	4	2	1	1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	711	638	638	638
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 280	5 321	5 402	5 479
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 280	5 321	5 402	5 479
Sparande per kvm (kr/kvm)	121	56	159	221
Räntekänslighet (%)	7	8	8	9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	247	314	229	150
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83	89	88	90

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.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror huvudsakligen på en större fönsterrenovering som genomförts till en kostnad av 1 192 956 kr, vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2023-12-31.

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.

Föreningen har beslutat att höja årsavgiften med 20 % från 1 februari 2024.

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	258 912	-5 123 130	-437 948	31 762 493
Disposition av föregående års resultat:			129 456	-567 404	437 948	0
Årets resultat					-1 458 296	-1 458 296
	31 980 000	5 084 659	388 368	-5 690 534	-1 458 296	30 304 197

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 690 534
årets förlust	-1 458 296
	-7 148 830

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	129 456
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-388 368
i ny räkning överföres	-6 889 918
	-7 148 830

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 313 818	1 186 071
Övriga rörelseintäkter	3	112 595	8 231
Summa rörelseintäkter		1 426 413	1 194 302
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 856 210	-720 730
Fastighetsavgift		-54 026	-51 646
Övriga externa kostnader	5	-93 517	-90 010
Personalkostnader	6	-93 960	-85 422
Avskrivningar		-465 672	-527 803
Summa rörelsekostnader		-2 563 385	-1 475 611
Rörelseresultat		-1 136 972	-281 310
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 815	24
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-323 139	-156 662
Summa finansiella poster		-321 324	-156 638
Resultat efter finansiella poster		-1 458 296	-437 948
Årets resultat		-1 458 296	-437 948

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	38 389 965	38 855 637
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		38 389 965	38 855 637
Summa anläggningstillgångar		38 389 965	38 855 637
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2	8 452
Övriga fordringar	9	819 213	1 029 447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	79 997	74 336
Summa kortfristiga fordringar		899 212	1 112 235
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	342 442	1 044 822
Summa kassa och bank		342 442	1 044 822
Summa omsättningstillgångar		1 241 654	2 157 057
SUMMA TILLGÅNGAR		39 631 619	41 012 694

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		388 368	258 912
Summa bundet eget kapital		37 453 027	37 323 571
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 690 534	-5 123 130
Årets resultat		-1 458 296	-437 948
Summa fritt eget kapital		-7 148 830	-5 561 078
Summa eget kapital		30 304 197	31 762 493
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	7 361 500	1 962 500
Summa långfristiga skulder		7 361 500	1 962 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	1 398 500	6 865 000
Leverantörsskulder		55 160	56 668
Skatteskulder		6 554	6 193
Övriga skulder		19 404	10 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	486 304	349 040
Summa kortfristiga skulder		1 965 922	7 287 701
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 631 619	41 012 694

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	7	-1 458 295	-437 948
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		465 672	527 803
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-992 623	89 855
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-55 671	-11 425
Förändring av kortfristiga skulder		144 360	11 996
Förändring skatteskuld/fordran		361	2 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-903 573	92 476
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-67 500	-135 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-67 500	-135 000
Årets kassaflöde		-971 073	-42 524
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 051 030	2 093 554
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	9, 11	1 079 957	2 051 030

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

	2023	2022
Årsavgifter	1 180 318	1 058 321
Hyror lokaler	0	5 500
Hysesbortfall, lokaler ej moms	0	-5 500
Hysesbortfall, p-plats ej moms	0	-575
P-plats och garage	133 500	128 325
	1 313 818	1 186 071

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel, vatten och TV.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övernattnings-/gästlägenhet	6 000	6 600
Elprisstöd	73 557	0
Övriga momspliktiga intäkter	33 000	0
Övriga ej momspliktiga intäkter	0	1 200
Övriga rörelseintäkter	38	431
	112 595	8 231

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Trädgårdsskötsel	0	1 314
Städkostnader	28 850	26 436
Snöröjning/sandning	17 350	10 625
Hisskostnader	8 383	10 707
Besiktningkostnader	8 650	0
Reparationer	38 942	20 761
Hissreparationer	17 139	7 578
Planerat underhåll	1 192 956	3 125
Fastighetsel	292 750	425 924
Vatten och avlopp	117 563	95 513
Avfallshantering	45 971	37 412
Försäkringskostnader	54 458	52 390
Kabel-TV	26 368	23 928
Förbrukningsinventarier	0	4 085
Förbrukningsmaterial	6 830	932
	1 856 210	720 730

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Hemsida	2 120	2 095
Porto	0	164
Revisionsarvode	22 875	22 625
Ekonomisk förvaltning	66 188	60 869
Bankkostnader	1 550	1 232
Övriga poster	784	3 025
	93 517	90 010

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	71 496	65 000
Sociala avgifter	22 464	20 422
	93 960	85 422

Not 7 Erhållen och erlagd ränta

	2023	2022
Erhållen ränta	1 815	24
Erlagd ränta	312 368	132 279
	314 183	132 303

Not 8 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 893 097	44 893 097
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 893 097	44 893 097
Ingående avskrivningar	-6 037 460	-5 509 657
Årets avskrivningar	-465 672	-527 803
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 503 132	-6 037 460
Utgående redovisat värde	38 389 965	38 855 637
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

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	81 698	23 226
Bankfordran	0	13
Avräkningskonto förvaltare	737 515	1 006 208
	819 213	1 029 447

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald kostnad, kabel-TV	6 925	6 584
Förutbetald försäkringskostnad	54 233	49 528
Förutbetald förvaltningskostnad	15 875	15 375
Förutbetald kostnad, hisservice	2 964	2 849
	79 997	74 336

Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	7 608	8 438
Handelsbanken	334 834	1 036 384
	342 442	1 044 822

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	2,712	2023-02-08	0	3 425 000
Stadshypotek	2,712	2023-02-08	0	3 425 000
Stadshypotek	3,68	2025-06-30	1 462 500	1 477 500
Stadshypotek	3,58	2025-06-01	500 000	500 000
Stadshypotek	4,00	2024-01-30	679 750	0
Stadshypotek	3,88	2025-01-30	679 750	0
Stadshypotek	3,74	2026-01-30	679 750	0
Stadshypotek	3,67	2027-01-30	679 750	0
Stadshypotek	3,67	2028-01-30	679 750	0
Stadshypotek	4,00	2024-01-30	679 750	0
Stadshypotek	3,88	2025-01-30	679 750	0
Stadshypotek	3,74	2026-01-30	679 750	0
Stadshypotek	3,67	2027-01-30	679 750	0
Stadshypotek	3,67	2028-01-30	679 750	0
			8 760 000	8 827 500
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 398 500	-6 865 000

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: 45 000 kr
Lån som förfaller till omläggning inom ett år: 1 359 500 kr

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	16 457 000	16 457 000
	16 457 000	16 457 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	41 850	31 079
Styrelsearvoden	65 000	65 000
Sociala avgifter	20 422	20 422
Revision	23 000	22 000
Fastighetsel	30 711	91 928
Reparationskostnad	6 530	18 511
Avfallskostnader	7 075	6 475
Vatten och avlopp	19 644	17 706
Underhåll	143 769	0
Trädgårdsskötsel	8 588	0
Förutbetalda avgifter och hyror	119 715	75 919
	486 304	349 040

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt årsavgiften med 20% från 1 februari 2024.

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

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

William Brink
ordförande

Anne Strömer
ledamot

Sonja Nordberg
ledamot

Tomas Roovete
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_2023_BRF_Prima_Lux.pdf

Kvittensen skapad: 2024-06-04 15:38:31

Dokumentet är undertecknat av:

 ANNE STRÖMER (19640805XXXX) Ledamot	2024-05-30 14:46:10
 SONJA NORDBERG (19740517XXXX) Ledamot	2024-06-03 09:12:32
 Ulf Christer Sundborg (19620206XXXX) Revisor	2024-06-04 15:38:31
 Per Tomas Roovete (19600122XXXX) Ledamot	2024-05-30 15:03:45
 WILLIAM BRINK (19930416XXXX) Ordförande	2024-05-30 15:49:01



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_BRF_Prima_Lux.pdf (268172 byte)

E099EE4DC6356CB98A010B5C1C2956FDA1A2A421AF18720E268BE0CC11B6CE1FFF97C38D94DB2BAF55CF
92F7CF09541F4F27302E831A08468E7E018F6D9C2696

<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 2023.

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 2023 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 upplyser, 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 2023 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 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 försumelse 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.

Stockholm det datum 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: 95.196.xxx.xxx

2024-06-04 13:26:24 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**