



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Primusköket 11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-07-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-03 och nuvarande stadgar registrerades 2001-08-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Karl Johan Anton Björk	Ledamot	
André Anders Ekbohm	Ledamot	
Hans Jesper Johansson	Ledamot	Har sålt sin lägenhet
Christoffer Arne Andreas Karlsson	Ledamot	
Hugo Georg Torkelsson Lindberg	Ledamot	
Lowe Viktor Thunberg	Ledamot	

Max Alexander Markus Stenmark      Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Hans Jesper Johansson.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Carin Forsström    Ordinarie Extern    Grant Thornton

### Valberedning

Jesper Ehn Wingårdh

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Primusköket 11	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2002 och består av 1 flerbostadshus.

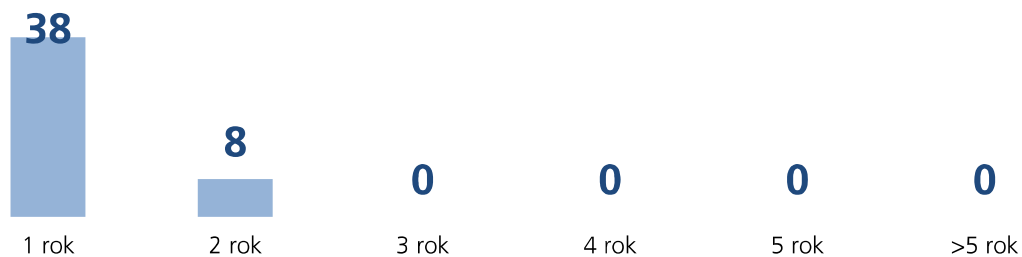
Värdeåret är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 464 m<sup>2</sup>, varav 1 464 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Takterrass

### Kommentar

Gemensam tvättstuga i källaren  
Gemensam Takterrass för  
mattpiskning. Ej tillgänglig för  
tillfället.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering piskbalkong	2019	
Isolering av rör	2019	
Takrenovering	2018	
Hissmodernisering	2018	
Stamrenovering	2015 - 2016	Relining
Mindre fasadrenovering	2013	
Byte av ytterdörr	2012	
Hissrenovering	2012	
Fönsterbyte	2011	3-glas

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Driftia
Städning	Smart Trappstädning
Hissavtal	ST Eriks Hiss
Kabel-TV	ComHem
El	Fortum
Värme	Fortum
Lägenhetsförteckning	SBC

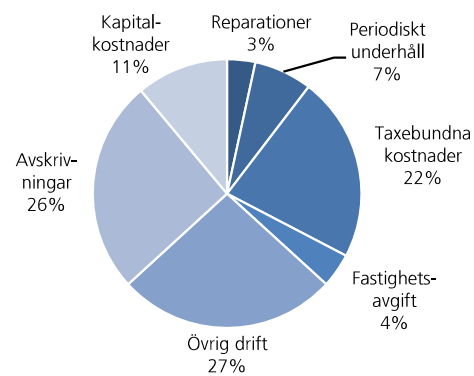
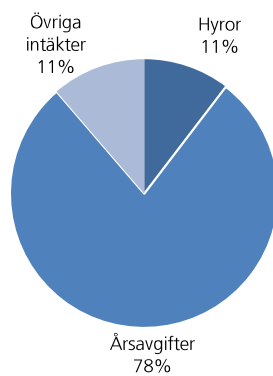
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 411 191</b>	<b>1 083 274</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 627 693	1 404 041
Finansiella intäkter	2 007	1 536
Minskning kortfristiga fordringar	15 010	31 280
Ökning av långfristiga skulder	0	1 325 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	3 841
	<b>1 644 710</b>	<b>2 765 698</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	960 447	1 009 486
Finansiella kostnader	169 057	182 577
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	1 148 994
Minskning av långfristiga skulder	96 724	96 724
Minskning av kortfristiga skulder	73 801	0
	<b>1 300 029</b>	<b>2 437 781</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 755 871</b>	<b>1 411 191</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>344 680</b>	<b>327 917</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året genomfört en hyreshöjning om fem (%) procent med start i andra kvartalet 2019. En hyreshöjning för att säkerställa en fortsatt god ekonomisk verksamhet och vara mindre beroende av specifikt goda intäktsår reklamässigt. Vidare har föreningen under verksamhetsåret även genomfört mindre underhåll i form av, renovering av ytskikt på piskbalkong samt isolering av rör i källaren. Under året har styrelsen även sett över föreningens löpande kostnader vilket resulterat i byte av städleverantör samt aviserat om förvaltarbyte med start den förste januari 2020.

Föreningen har haft gott ekonomiskt utfall av reklamintäkter under 2019 jämfört med tidigare år vilket resulterat i en väsentlig resultatförbättring. Därtill har föreningen under året även erhållit den försäkringsersättning som påverkade föreningens resultat för 2018 negativt med motsvarande siffra.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st  
Överlåtelse under året: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57 st  
Tillkommande medlemmar: 8 st  
Avgående medlemmar: 8 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	871	843	839	851
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	0	0	0	3 026
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 606	7 672	6 833	6 995
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	24	21	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	180	179	182	181
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	43	34	45
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	115	125	176	177
Soliditet (%)	56	56	59	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	110	-155	-130	10
Nettoomsättning (tkr)	1 444	1 402	1 390	1 465

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 464 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	17 897 500	0	0	17 897 500
Upplåtelseavgifter	1 357 466	0	0	1 357 466
Fond för yttre underhåll	1 114 011	124 800	0	989 211
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>20 368 977</b>	<b>124 800</b>	<b>0</b>	<b>20 244 177</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 738 108	-124 800	-154 830	-5 458 478
Årets resultat	109 739	109 739	154 830	-154 830
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 628 369</b>	<b>-15 061</b>	<b>0</b>	<b>-5 613 308</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>14 740 608</b>	<b>109 739</b>	<b>0</b>	<b>14 630 869</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	109 739
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 613 308
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-124 800</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 628 369</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

<u>106 688</u>
<b>-5 521 681</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 443 968	1 402 276
Övriga rörelseintäkter	Not 3	183 726	1 765
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 627 693</b>	<b>1 404 041</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-673 161	-700 911
Övriga externa kostnader	Not 5	-221 578	-242 865
Personalkostnader	Not 6	-65 709	-65 710
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-390 457	-368 344
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 350 904</b>	<b>-1 377 830</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>276 789</b>	<b>26 211</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 007	1 536
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 057	-182 577
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-167 050</b>	<b>-181 041</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>109 739</b>	<b>-154 830</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>109 739</b>	<b>-154 830</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	24 410 887	24 791 896
Inventarier	Not 10	23 620	33 068
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 434 507</b>	<b>24 824 964</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>24 434 507</b>	<b>24 824 964</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 159	2 103
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 517 621	1 004 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	18 499
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 522 780</b>	<b>1 025 410</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		262 425	430 125
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>262 425</b>	<b>430 125</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 785 205</b>	<b>1 455 534</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 219 712</b>	<b>26 280 498</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		19 254 966	19 254 966
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 114 011	989 211
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 368 977</b>	<b>20 244 177</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 738 108	-5 458 478
Årets resultat		109 739	-154 830
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 628 369</b>	<b>-5 613 308</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>14 740 608</b>	<b>14 630 869</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 802 752	11 135 564
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 802 752</b>	<b>11 135 564</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 332 812	96 724
Leverantörsskulder		59 322	59 733
Skatteskulder		128 147	128 620
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	156 071	228 989
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 676 352</b>	<b>514 065</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 219 712</b>	<b>26 280 498</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Stomme och grund	100 år	100 år
Fasad och balkonger	40 år	40 år
Fönsterbyte/Säkerhetsdörrar	47/11 år	47/11 år
Stamledningar	20 år	20 år
Fjärrvärme	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	1 280 633	1 234 340
Årsavgifter - bortfall	-5 980	0
Hyor reklamplats	105 600	105 600
Hyor antennplats	63 673	62 260
Öresutjämnning	42	76
	<b>1 443 968</b>	<b>1 402 276</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fakturerade kostnader	152 000	0
Försäkringsersättning	31 697	0
Övriga intäkter	29	1 765
	<b>183 726</b>	<b>1 765</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	3 243	506
	Snöröjning/sandning	6 537	0
	Städning entreprenad	27 014	31 676
	Gemensamma utrymmen	1 500	0
	Serviceavtal	3 300	3 155
	Förbrukningsmateriel	3 687	190
	Brandskydd	21 146	5 615
		<b>66 427</b>	<b>41 142</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	4 391	0
	Entré/trapphus	0	7 500
	Lås	1 740	0
	VVS	27 735	3 406
	Elinstallationer	0	10 304
	Hiss	3 263	15 166
	Fönster	8 417	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 019
	Vattenskada	5 625	90 930
		<b>51 171</b>	<b>131 325</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	106 688	0
		<b>106 688</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	35 357	34 796
	Värme	263 157	262 319
	Vatten	18 705	63 015
	Sophämtning/renhållning	21 271	25 029
	Grovsopor	0	4 581
		<b>338 490</b>	<b>389 740</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	31 923	59 248
	Självrisk	0	2 500
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	360
	Kabel-TV	15 120	11 791
		<b>47 043</b>	<b>73 899</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>63 342</b>	<b>64 805</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>673 161</b>	<b>700 911</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	0	1 244
	Hysesförluster	2	0
	Revisionsarvode extern revisor	32 388	25 000
	Föreningskostnader	406	1 388
	Förvaltningsarvode	176 758	179 861
	Administration	6 882	27 840
	Konsultarvode	0	2 450
	Föreningsavgifter	5 142	5 082
		<b>221 578</b>	<b>242 865</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	50 000	50 000
	Sociala kostnader	15 709	15 710
		<b>65 709</b>	<b>65 710</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Stomme och grund K3	114 216	114 216
	Yttertak K3	17 100	8 550
	Fasader/balkonger K3	57 072	57 072
	Fönster/dörrar och portar K3	75 943	75 943
	Stamledningar VA K3	83 677	83 677
	Värmesystem K3	9 750	9 750
	Hissar K3	23 250	9 688
	Inventarier	9 448	9 448
		<b>390 457</b>	<b>368 344</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	26 965 639	25 621 645
	Omklassificeringar	0	195 000
	Nyanskaffningar	0	1 148 994
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>26 965 639</b>	<b>26 965 639</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 173 743	-1 736 847
	Omklassificeringar	0	-78 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-381 009	-358 896
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 554 752</b>	<b>-2 173 743</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>24 410 887</b>	<b>24 791 896</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 699 120	8 699 120
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	13 600 000	12 264 000
	Taxeringsvärde mark	28 000 000	19 400 000
		<b>41 600 000</b>	<b>31 664 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	41 600 000	31 200 000
	Lokaler	0	464 000
		<b>41 600 000</b>	<b>31 664 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	0	195 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Omklassificeringar	0	-195 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	0	-78 000
	Omklassificeringar	0	78 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	47 240	47 240
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>47 240</b>	<b>47 240</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-14 172	-4 724
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 448	-9 448
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-23 620</b>	<b>-14 172</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>23 620</b>	<b>33 068</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	24 175	23 742
	Klientmedel hos SBC	1 493 446	981 066
		<b>1 517 621</b>	<b>1 004 808</b>

<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Försäkring	0	15 485
	Kabel-TV	0	3 014
		<b>0</b>	<b>18 499</b>

<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	989 211	894 219
	Reservering enligt stadgar	124 800	94 992
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 114 011</b>	<b>989 211</b>

<b>Not 14</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,500 %	4 308 445	4 354 525	2022-03-30
	Handelsbanken	1,500 %	2 239 335	2 263 283	2022-03-30
	Handelsbanken	1,600 %	2 462 784	2 489 480	2020-01-30
	Handelsbanken	1,950 %	800 000	800 000	2020-03-27
	Handelsbanken	1,400 %	125 000	125 000	2022-04-30
	Handelsbanken	1,500 %	1 200 000	1 200 000	2022-06-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>11 135 564</b>	<b>11 232 288</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 332 812	-96 724	
			<b>7 802 752</b>	<b>11 135 564</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 651 944 kr.

<b>Not 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	11 300 000	10 204 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	El	2 159	3 203
	Värme	32 240	34 472
	Vatten	13 690	0
	Extern revisor	0	27 800
	Arvoden	12 254	12 252
	Sociala avgifter	3 850	3 850
	Ränta	31 239	30 469
	Avgifter och hyror	56 248	116 943
	Tvättstuga	4 391	0
		<b>156 071</b>	<b>228 989</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har per den 1 januari 2020 bytt leverantör av teknisk och ekonomisk förvaltning, från SBC till Fastighetsägarna. Detta beräknas ge en större ekonomisk besparing under 2020. Under året planerar styrelsen att fortsätta sitt arbete med att se över föreningens löpande kostnader och säkerställa en fortsatt god ekonomisk utveckling. I dagsläget är inga större underhåll eller renoveringar planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den / 2020

Karl Johan Anton Björk  
Ledamot

André Anders Ekbohm  
Ledamot

Hans Jesper Johansson  
Ledamot

Christoffer Arne Andreas Karlsson  
Ledamot

Hugo Georg Torkelsson Lindberg  
Ledamot

Lowe Viktor Thunberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Grant Thornton Sweden AB  
Carin Forsström  
Auktoriserad revisor



## Verification

Transaction ID	BJbaeLifnl-Skl0l8sMhl
Document	Årsredovisning 2019 slutlig ver.pdf
Pages	16
Sent by	Carin Forsström

## Signing parties

Johan Björk	johandansa@hotmail.com	Method: BankID SE	Action: Sign
Lowe Thunberg	lowe.thunberg@hotmail.com	Method: BankID SE	Action: Sign
André Ekbon	a.ekani@gmail.com	Method: BankID SE	Action: Sign
Hugo Lindberg	hugolindberg94@gmail.com	Method: BankID SE	Action: Sign
Christoffer Karlsson	chrkar@gmail.com	Method: BankID SE	Action: Sign
Jesper Johansson	jesper.johansson@nordea.se	Method: BankID SE	Action: Sign
Carin Forsström	carin.forsstrom@se.gt.com	Method: BankID SE	Action: Sign

## Activity log

### E-mail invitation sent to lowe.thunberg@hotmail.com

2020-06-01 18:04:50 CEST,

### E-mail invitation sent to johandansa@hotmail.com

2020-06-01 18:04:50 CEST,

### E-mail invitation sent to jesper.johansson@nordea.se

2020-06-01 18:04:50 CEST,

### E-mail invitation sent to a.ekani@gmail.com

2020-06-01 18:04:50 CEST,

### E-mail invitation sent to carin.forsstrom@se.gt.com

2020-06-01 18:04:50 CEST,

### E-mail invitation sent to hugolindberg94@gmail.com

2020-06-01 18:04:50 CEST,

### E-mail invitation sent to chrkar@gmail.com

2020-06-01 18:04:51 CEST,

### Clicked invitation link Lowe Thunberg

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13\_4\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-06-01 18:05:24 CEST,IP address: 80.217.158.129

### Document viewed by Lowe Thunberg

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13\_4\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-06-01 18:05:25 CEST,IP address: 80.217.158.129



---

**Clicked invitation link Christoffer Karlsson**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13\_5 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/83.0.4103.88 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-06-01 18:05:32 CEST,IP address: 80.216.7.236

---

**Document viewed by Christoffer Karlsson**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13\_5 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/83.0.4103.88 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-06-01 18:05:32 CEST,IP address: 80.216.7.236

---

**Clicked invitation link Jesper Johansson**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13\_4\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-06-01 18:05:53 CEST,IP address: 85.230.77.195

---

**Document viewed by Jesper Johansson**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13\_4\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-06-01 18:05:54 CEST,IP address: 85.230.77.195

---

**Document signed by JESPER JOHANSSON**

Birth date: 1991/11/27,2020-06-01 18:06:22 CEST,

---

**Document signed by CHRISTOFFER KARLSSON**

Birth date: 1983/10/22,2020-06-01 18:06:23 CEST,

---

**Document signed by Lowe Thunberg**

Birth date: 1993/01/29,2020-06-01 18:07:03 CEST,

---

**Clicked invitation link André Ekbohm**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13\_5 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.1.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-06-01 18:12:08 CEST,IP address: 90.129.197.113

---

**Document viewed by André Ekbohm**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13\_5 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.1.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-06-01 18:12:09 CEST,IP address: 90.129.197.113

---

**Document signed by ANDRÉ EKBOM**

Birth date: 1988/07/11,2020-06-01 18:12:50 CEST,

---

**Clicked invitation link Hugo Lindberg**

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10\_10\_5) AppleWebKit/603.3.8 (KHTML, like Gecko) Version/10.1.2 Safari/603.3.8,2020-06-01 18:34:43 CEST,IP address: 84.216.27.87

---

**Document viewed by Hugo Lindberg**

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10\_10\_5) AppleWebKit/603.3.8 (KHTML, like Gecko) Version/10.1.2 Safari/603.3.8,2020-06-01 18:34:44 CEST,IP address: 84.216.27.87

---

**Document signed by HUGO LINDBERG**

Birth date: 1994/02/19,2020-06-01 18:36:01 CEST,

---

**Clicked invitation link Johan Björk**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13\_4\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-06-01 19:15:32 CEST,IP address: 94.234.38.108

---

**Document viewed by Johan Björk**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13\_4\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-06-01 19:15:33 CEST,IP address: 94.234.38.108

---

**Document signed by Karl Johan Anton Björk**

Birth date: 1978/10/31,2020-06-01 20:09:42 CEST,

---

**E-mail invitation sent to carin.forsstrom@se.gt.com**

2020-06-02 00:00:15 CEST,

---



---

**Clicked invitation link Carin Forsström**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/70.0.3538.102 Safari/537.36  
Edge/18.18362,2020-06-02 11:09:53 CEST,IP address: 88.131.44.131

---

**Document viewed by Carin Forsström**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/70.0.3538.102 Safari/537.36  
Edge/18.18362,2020-06-02 11:09:55 CEST,IP address: 88.131.44.131

---

**Document signed by CARIN FORSTRÖM**

Birth date: 1985/05/15,2020-06-02 11:10:22 CEST,

---

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Primusköket 11  
Org.nr. 769607-3613

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Primusköket 11 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 revisionssed 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. Risken 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 Brf Primusköket 11 för år 2019 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 överträdelse 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.

Uppsala den 2 juni 2020

Grant Thornton Sweden AB

Carin Forsström

Auktoriserad revisor

## Verification

Transaction ID	HypiYq73U-BJCstqmhl
Document	UTKAST 2019 RB ISA_Föreningar_2019.3.pdf
Pages	2
Sent by	Carin Forsström

## Signing parties

Carin Forsström	carin.forsstrom@se.gt.com	Method: BankID SE	Action: Sign
-----------------	---------------------------	-------------------	--------------

## Activity log

### E-mail invitation sent to carin.forsstrom@se.gt.com

2020-06-02 11:20:11 CEST,

### Clicked invitation link Carin Forsström

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/70.0.3538.102 Safari/537.36  
Edge/18.18362,2020-06-02 11:23:52 CEST,IP address: 88.131.44.131

### Document viewed by Carin Forsström

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/70.0.3538.102 Safari/537.36  
Edge/18.18362,2020-06-02 11:23:52 CEST,IP address: 88.131.44.131

### Document signed by CARIN FORSTRÖM

Birth date: 1985/05/15,2020-06-02 11:24:21 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

