



Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Lowe

769626-8783

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lowe, med säte i Sollentuna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens 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 26 maj 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Torggumman 1 i Sollentuna kommun.

Föreningens byggnad består av ett flerfamiljshus med 66 bostadsrätter. Inflyttning i fastigheten har skett under juni till november 2015. Den totala boarean (BOA) är 5 035 kvm. Föreningen har 46 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
19 st	2 rum och kök
26 st	3 rum och kök
16 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 28 oktober 2015. Garantitiden är fem år och löper fram till den 28 oktober 2020. Garantibesiktning är genomförd under september 2017.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret. Värdeår är 2015.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2019.

cl



Föreningen har avtal med Sjödalens Bygg & Fastighetsservice AB gällande fastighetskötseln. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2019. Snöröjningen på garagedriften har för vintersäsongen 2018/2019 lagts ut på Seniortjänster i Sollentuna.

Föreningen har avtal med HSB städ AB gällande städning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 mars 2020.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 26 november 2013.

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 amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter BOA.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 april 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Björn Aaro Viken Minas Annelie Östring Pettersson Lars Bergenlid Bertil Nilsson
-----------	---

Suppleanter	Birgitta Jelvin Per Wulfner
-------------	--------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 (13) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammanställande	Knut Hallberg Jan Persson
-----------------	------------------------------

Revisorer

Toresson Revision AB med Carin Toresson som huvudansvarig samt Ralf Toresson som revisorssuppleant.

d

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 99 000 kr (99 000 kr) exklusive sociala avgifter vilket motsvarar 1 500 kr per lägenhet, att fritt fördelas inom styrelsen. Arvodet gäller från ordinarie stämma våren 2018 till ordinarie stämma våren 2019. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De uppdaterade stadgarna som godkändes på de två tidigare stämmorna har blivit registrerade hos Bolagsverket, och våra stadgar är nu uppdaterade enligt gällande lagstiftning.

Vi har under året drivit att få anmärkningarna från 2 årsbesiktningen åtgärdade samt även ett antal andra tillkommande garantireparationer. Efter många påstötningar så är mycket åtgärdat, men en hel del som visat sig vara svårare återstår.

Tyvärr inträffade en ny vattenläcka i kopplingskåpet på samma sätt och i samma lägenhet som året innan. Mot denna bakgrunden har Bonava/NCC som ett stickprov inspekterat detta i 10 lägenheter, varvid det visade sig att åtgärder behövdes i ett par fall. Efter konsultationer med ett antal besiktningsmän och en entreprenadjurist så har vi kommit fram till och kommit överens med Bonava att även inspektera de övriga lägenheterna.

Det bundna lånet på 22 400 000 har nu ersatts med ett bundet lån på 14 000 000 med en löptid på 3 år och ett bundet lån på 6 100 000 med en löptid på 5 år, dvs i samband med omläggningen gjordes en amortering på 2 300 000.

För snöröjningen har vi bytt till Seniortjänst i Sollentuna. Bakgrunden är att vi under 2 säsonger haft de olika underleverantörerna till våra fastighetsskötare, men för båda dessa har kostnaderna enligt styrelsens bedömning varit för hög och vi har därför valt att prova ett annat koncept.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 102 (101) medlemmar. Under året har nio (åtta) medlemmar tillträtt samt åtta (tio) utträtt ur föreningen vid fem (sju) överlåtelser.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 373	4 368	4 236
Resultat efter finansiella poster	502	438	358
Soliditet (%)	78,23	77,02	76,58
Resultat exklusive avskrivningar	2 213	2 149	2 069
Fastighetslån/kvm (kr)	9 804	10 499	10 737
Årsavgift/kvm (kr)	697	697	697

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.

d

Resultat exkl avskrivningar
Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning.

Fastighetslån/kvm
Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

Årsavgifter/kvm
Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	124 844 377	53 505 623	178 118	206 532	438 328	179 172 978
Disposition av föregående års resultat:			151 050	287 278	-438 328	0
Årets resultat					502 420	502 420
Belopp vid årets utgång	124 844 377	53 505 623	329 168	493 810	502 420	179 675 398

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	493 810
årets vinst	502 420
	996 230

disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	151 050
i ny räkning överföres	845 180
	996 230

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

5

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 372 925	4 368 289
Summa rörelseintäkter		4 372 925	4 368 289
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 226 589	-1 280 178
Övriga externa kostnader	4	-172 726	-168 056
Personalkostnader	5	-120 974	-114 207
Avskrivningar	6	-1 711 000	-1 711 000
Summa rörelsekostnader		-3 231 289	-3 273 441
Rörelseresultat		1 141 636	1 094 848
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-639 216	-656 520
Summa finansiella poster		-639 216	-656 520
Resultat efter finansiella poster		502 420	438 328
Årets resultat		502 420	438 328

d

Balansräkning	Not i	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	229 167 000	230 878 000
Summa materiella anläggningstillgångar		229 167 000	230 878 000
Summa anläggningstillgångar		229 167 000	230 878 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 233
Övriga fordringar	7	437 608	1 681 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	68 813	68 114
Summa kortfristiga fordringar		506 421	1 752 303
Summa omsättningstillgångar		506 421	1 752 303
SUMMA TILLGÅNGAR		229 673 421	232 630 303

d



Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

178 350 000

178 350 000

Fond för yttre underhåll

329 168

178 118

Summa bundet eget kapital

178 679 168

178 528 118

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

493 810

206 532

Årets resultat

502 420

438 328

Summa fritt eget kapital

996 230

644 860

Summa eget kapital

179 675 398

179 172 978

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

48 912 500

52 412 500

Summa långfristiga skulder

48 912 500

52 412 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

450 000

450 000

Leverantörsskulder

35 841

51 759

Skatteskulder

59 400

59 400

Övriga skulder

24 111

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

516 171

483 666

Summa kortfristiga skulder

1 085 523

1 044 825

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

229 673 421

232 630 303

0



Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		502 420	438 328
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 711 000	1 711 000
Förändring skatteskuld/fordran		0	29 700
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 213 420	2 179 028
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		2 233	-2 233
Förändring av kortfristiga fordringar		-699	22 673
Förändring av leverantörsskulder		-15 918	29 622
Förändring av kortfristiga skulder		56 616	-54 767
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 255 652	2 174 323
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-3 500 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 500 000	-1 200 000
Årets kassaflöde		-1 244 348	974 323
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 652 202	677 880
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		407 854	1 652 203

0

Bto

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	3 509 376	3 509 376
P-plats och garage	553 600	557 600
Hysesbortfall garage	-7 000	-1 800
Hysesintäkt övriga objekt	33 000	33 000
Elavgifter	207 013	210 407
Vattenavgifter	48 560	48 579
Avgifter för andrahandsupplåtelse	18 277	9 627
Övriga intäkter	10 099	1 500
	4 372 925	4 368 289

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	88 752	90 819
Trädgårdsskötsel	8 127	21 408
Trädgårdsprojekt	0	66 485
Städkostnader	81 356	81 356
Trivselåtgärder	1 985	0
Snöröjning/sandning	35 089	12 812
Hisskostnader	22 650	29 969
Besiktningkostnader	3 000	0
Reparationer	13 098	1 844
Planerat underhåll	12 354	9 375
Fastighetsel	433 256	355 362
Uppvärmning	134 349	198 577
Vatten och avlopp	50 377	46 812
Avfallshantering	96 108	113 491
Försäkringskostnader	35 150	34 895
Vattenskada	5 758	5 196
Bredband	183 472	183 424
Förbrukningsinventarier	599	6 414
Förbrukningsmaterial	21 109	21 939
	1 226 589	1 280 178

d

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	29 700	29 700
Kreditupplysning	750	2 000
Hemsida	4 463	5 982
Porto	4 124	4 124
Föreningsgemensamma kostnader	4 290	4 954
Revisionsarvode	19 000	17 000
Ekonomisk förvaltning	71 624	71 124
Bankkostnader	2 004	2 004
Konsultarvoden	0	9 625
Juridisk konsultation	11 875	0
Medlems-/föreningsavgifter	6 100	0
Tryck årsredovisning	0	1 537
Bygglov	0	2 260
Mätdataavgifter	17 496	16 688
Övriga poster	1 300	1 058
	172 726	168 056

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	99 000	90 700
Sociala avgifter	21 974	23 507
	120 974	114 207

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden byggnad	171 100 000	171 100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 100 000	171 100 000
Ingående avskrivningar	-3 422 000	-1 711 000
Årets avskrivningar	-1 711 000	-1 711 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 133 000	-3 422 000
Ingående anskaffningsvärden mark	63 200 000	63 200 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	63 200 000	63 200 000
Utgående redovisat värde	229 167 000	230 878 000
Taxeringsvärden byggnader	68 970 000	68 970 000
Taxeringsvärden mark	23 000 000	23 000 000
	91 970 000	91 970 000

d

Not 7 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	29 754	29 754
Avräkningskonto förvaltare	407 854	1 652 202
	437 608	1 681 956

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	11 576	11 997
Ekonomisk förvaltning	19 438	19 438
Bredband	30 579	30 579
Medlemskap branschorganisation	6 220	6 100
Garageintäkt	1 000	0
	68 813	68 114

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,08	2018-12-30	0	22 400 000
Stadshypotek	1,46	2019-12-30	14 362 500	15 362 500
Stadshypotek	1,06	2020-06-30	8 400 000	8 400 000
Stadshypotek	1,35	2021-12-30	6 500 000	6 700 000
Stadshypotek	1,04	2021-12-30	14 000 000	0
Stadshypotek	1,34	2023-12-30	6 100 000	0
			49 362 500	52 862 500

Kortfristig del av långfristig skuld	450 000	450 000
---	---------	---------

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 450 000 kr. Förfaller efter fem år: 47 112 500 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	2 226	2 226
Styrelsearvoden	18 500	17 000
Sociala avgifter	6 000	6 000
Revision	20 450	17 750
Fastighetsel	57 284	43 444
Fjärrvärme	13 087	18 757
Avfallskostnader	5 631	5 211
Vatten- och avlopp	4 441	3 950
Snöröjning	631	0
Förutbetalda avgifter och hyror	387 921	369 328
	516 171	483 666



Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	56 000 000	56 000 000
	56 000 000	56 000 000

Sollentuna 2019-03-25



Björn Aaro



Viken Minas



Lars Begenlid




Bertil Nilsson

Annelie Östring Pettersson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-26

Toresson Revision AB



Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lowe,
org.nr 769626-8783.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lowe för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Lowe för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26 mars 2019



Carina Toresson