



Årsredovisning

för

Brf Lowe

769626-8783

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Lowe, med säte i Sollentuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är 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 14 november 2014.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Torggumman 1 i Sollentuna kommun.

Föreningen har uppfört 66 bostadsrätter i ett flerfamiljshus. 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 verkställs dock inom 2 år från godkänd entreprenad.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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

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

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 91 970 000 kr, varav byggnadsvärdet är 68 970 000 kr och markvärde 23 000 000 kr. Värdeår är 2015.

8

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum UBC Förvaltning AB gällande ekonomisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2017-12-31.

Föreningen har avtal med HSB Norra Stor-Stockholm AB gällande fastighetsdrift. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2018-03-31.

Föreningen har avtal med HSB städ AB gällande städning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2018-03-31.

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 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 20 april 2016 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Björn Aaro	
	Viken Minas	
	Agneta Alrenius	avgått under 2016
	Lars Bergenlid	
	Bertil Nilsson	
Suppleanter	Karin Sörqvist	avgått under 2016
	Emily Anderson	
	Clas Callin	avgått under 2016
	Ingemar Ekberg	

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

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammankallande	Knut Hallberg
	Jan Persson



Revisorer

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

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 66 450 kr (1,5 prisbasbelopp) exklusive sociala avgifter, att fritt fördelas inom styrelsen Arvodet gäller från ordinarie stämma våren 2016 till ordinarie stämma våren 2017.

Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det här var det första året med en styrelse bestående av enbart boende medlemmar i föreningen. Styrelsen har därför jobbat med att skapa rutiner och inhämtande av kunskap inom olika områden när frågor dykt upp.

Ett stort fokusområde har varit att sätta oss in i och följa upp de avtal föreningen har. Ett annat har varit att följa upp och driva på anmärkningar på vår fastighet som inte hunnit bli avklarade innan boendestyrelsen tog över. Även nya ärenden gentemot Bonava, framför allt rörande vår tekniska utrustning, har tillkommit. Dessa har styrelsen fått hantera på egen hand, och entreprenören för fastighetsdriften har inte varit till någon nämnvärd hjälp.

Föreningen har sökt och fått bygglov för inglasning av balkonger med tak, med Balkongrutan som entreprenör. Arbetet har drivits av en arbetsgrupp i samråd med styrelsen.

Det bundna ettårslånet på 8 400 000 kr har nu ersatts med ett bundet lån på 6 900 000 kr och med en löptid på fem år, dvs i samband med omläggningen gjordes en amortering på 1 500 000 kr. Det tidigare rörliga lånet på 8 400 000 kr har ersatts med ett bundet lån på 8 400 000 kr och med en löptid på fyra år.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgifter	3 509 376	0
Hyror och övriga intäkter	726 655	0
<u>Kostnader exkl avskrivningar</u>	<u>-2 167 449</u>	<u>0</u>
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	2 068 582	0
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amortering	-163 214	1 298 281
Årets amorteringar	-1 937 500	0
Inbetalningar av medlemsinsatser	0	171 750 000
Delbetalning av entreprenadsumma	0	-84 300 000
Förändring av byggnadskreditiv	0	-144 629 202
Upptagna fastighetslån	0	56 000 000
Förändring likvida medel	-32 132	119 079
Likvida medel vid årets början	710 012	590 933
Likvida medel vid årets slut	677 880	710 012

d

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 103 (103) medlemmar. Under året har åtta (119) medlemmar tillträtt samt åtta (20) utträtt ur föreningen vid sex (18) överlåtelser.

Flerårsöversikt (Tkr)	2016
Nettoomsättning	4 236
Resultat efter finansiella poster	358
Soliditet (%)	76,58
Resultat exklusive avskrivningar	2 068
Fastighetslån/kvm (kr)	10 737
Årsavgift/kvm (kr)	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.

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	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	124 844 377	53 505 623	27 068		178 377 068
Årets resultat				357 582	357 582
Belopp vid årets utgång	124 844 377	53 505 623	27 068	357 582	178 734 650

d

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	357 582
disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	151 050
i ny räkning överföres	206 532
	357 582

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

5



Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 235 812	0
Summa rörelseintäkter		4 235 812	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 287 403	0
Övriga externa kostnader	4	-158 482	0
Personalkostnader	5	-56 981	0
Avskrivningar	6	-1 711 000	0
Summa rörelsekostnader		-3 213 866	0
Rörelseresultat		1 021 946	0
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		219	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-664 583	0
Summa finansiella poster		-664 364	0
Resultat efter finansiella poster		357 582	0
Årets resultat		357 582	0

d



Balansräkning

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

232 589 000

234 300 000

Summa materiella anläggningstillgångar

232 589 000

234 300 000

Summa anläggningstillgångar

232 589 000

234 300 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

21 328

Övriga fordringar

7

736 108

710 012

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

62 313

46 899

Summa kortfristiga fordringar

798 421

778 239

Summa omsättningstillgångar

798 421

778 239

SUMMA TILLGÅNGAR

233 387 421

235 078 239

cl



Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		178 350 000	178 350 000
Fond för yttre underhåll		27 068	27 068
Summa bundet eget kapital		178 377 068	178 377 068
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		357 582	0
Summa fritt eget kapital		357 582	0
Summa eget kapital		178 734 650	178 377 068
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	53 612 500	55 750 000
Summa långfristiga skulder		53 612 500	55 750 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	450 000	250 000
Leverantörsskulder		22 137	47 193
Skulder till entreprenör		0	273 371
Skatteskulder		29 700	0
Övriga skulder		16 194	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	522 240	380 607
Summa kortfristiga skulder		1 040 271	951 171
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		233 387 421	235 078 239

CS



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

	2016	2015
Årsavgifter	3 509 376	0
P-plats och garage	557 867	0
Hysesintäkt övriga objekt	11 086	0
Elavgifter	120 029	0
Vattenavgifter	28 808	0
Avgifter för andrahandsupplåtelse	8 646	0
	4 235 812	0

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	71 251	0
Städkostnader	75 006	0
Snöröjning/sandning	44 840	0
Hisskostnader	28 541	0
Reparationer	12 956	0
Hissreparationer	3 720	0
Planerat underhåll	1 562	0
Fastighetsel	347 004	0
Uppvärmning	286 293	0
Vatten och avlopp	38 574	0
Avfallshantering	116 009	0
Försäkringskostnader	34 907	0
Bredband	183 780	0
Förbrukningsinventarier	4 104	0
Förbrukningsmaterial	38 856	0
	1 287 403	0

CL



Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetskatt	29 700	0
Kreditupplysning	3 500	0
Hemsida	6 075	0
Porto	4 124	0
Föreningsgemensamma kostnader	4 294	0
Revisionsarvode	17 000	0
Ekonomisk förvaltning	68 000	0
Bankkostnader	2 000	0
Bygglov	5 500	0
Mätdataavgifter	15 300	0
Övriga poster	2 989	0
	158 482	0

Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	45 260	0
Sociala avgifter	11 721	0
	56 981	0

Not 6 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden byggnad	171 100 000	0
Omklassificeringar	0	171 100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 100 000	171 100 000
Årets avskrivningar	-1 711 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 711 000	0
Ingående anskaffningsvärden mark	63 200 000	0
Omklassificeringar	0	63 200 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	63 200 000	63 200 000
Utgående redovisat värde	232 589 000	234 300 000

Not 7 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	58	0
Avräkningskonto förvaltare	677 880	710 012
Ersättning försäkringsskada	58 170	0
	736 108	710 012

CS



Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsförsäkring	10 901	15 831
Ekonomisk förvaltning	19 313	18 531
Bredband	30 570	12 537
Hemsida	1 529	0
	62 313	46 899

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	1,08	2018-12-30	22 400 000	22 400 000
Stadshypotek	1,46	2019-12-30	16 362 500	16 800 000
Stadshypotek	1,06	2020-06-30	8 400 000	8 400 000
Stadshypotek	1,35	2021-12-30	6 900 000	8 400 000
			54 062 500	56 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			450 000	250 000

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 450 000 kr. Förfaller efter fem år: 51 812 500 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader	2 226	20 201
Styrelsearvoden	11 000	5 257
Sociala avgifter	3 500	0
Revision	17 000	0
Fastighetsel	43 815	5 593
Ansvarsförsäkring	0	750
Fjärrvärme	22 469	0
Avfallskostnader	7 198	1 735
Vatten- och avlopp	26 664	0
Reparation kylmontage	7 449	0
Snöröjning	22 506	0
Förutbetalda avgifter och hyror	358 413	347 071
	522 240	380 607

d

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Garantibesiktning av fastigheten är planerad att genomföras under hösten 2017.

Not 12 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	56 000 000	56 000 000
	56 000 000	56 000 000

Sollentuna ^{29/3} - 2017



Björn Aaro



Viken Minas



Lars Begenlid



Bertil Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats ^{30/3} - 2017

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 2016.

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 2016 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 revisionssed 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 revisionssed 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 de 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 2016 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 revisionssed 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 30 mars 2017

Toresson Revision AB



Carina Toresson