



Årsredovisning

för

Brf Lowe

769626-8783

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Lowe, med säte i Sollentuna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 ska 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 bostadstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 28 oktober 2015. Garantitiden är fem år och har löpt 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 2023.

d

Föreningen har avtal med Sjödalens Bygg & Fastighetsservice AB gällande fastighetsskötseln. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2022. Snöröjningen på garagedfarten har under 2021 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 2023.

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 ska 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 28 juni 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Björn Aaro Birgitta Jelvin Lars Bergenlid Per Wulfner Bertil Nilsson
Suppleanter	Sara Fall Heba El Sheemy Johan Palmkvist

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 (13) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammanställande	Knut Hallberg Viken Minas
-----------------	------------------------------

Revisorer

Toresson Revision AB med Carina Toresson som huvudansvarig samt Camilla Lindstaf som revisorsuppleant.

d

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 103 000 kr (101 000 kr) exklusive sociala avgifter vilket motsvarar ca 1 560 kr per lägenhet, att fritt fördelas inom styrelsen.

Arvodet gäller från ordinarie stämma 2021 till ordinarie stämma 2022.

Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har installerat ett nytt system för laddning av elbilar på 10 stycken laddplatser. För detta har vi sökt och fått ett bidrag på 50% från Naturvårdsverket. Vi har även installerat dörrstopp för våra entrédörrar för att förhindra att dessa går upp för mycket och går sönder som ju hänt.

Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) som vi är skyldiga att göra vart 6:te år har genomförts. I samband med denna gjordes även rensning och det övergripande resultatet var att vi fick godkänt i alla trapphusen.

Även detta år arrangerades en trädgårdsdag under hösten där ett antal medlemmar snyggade upp ordentligt runt huset. Trädgårdsdagen avslutades med korvgrillning och där medlemmarna fick pratas vid.

Vi har nu bott här i 6 år och det har blivit en del kvarlämnade cyklar. För att råda bot på detta har en cykelrensning gjorts, med resultatet att det var ett antal övergivna cyklar.

De bundna lånen på 14.000.000 kr och 6.100.000 kr har under året löpande amorterats med 200.000 kr. I samband med omläggningen gjordes en extra amortering på 1.500.000 kr, och vi har ett nytt lån på 18.400.000 kr som löper på 3 år.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 95 (100) medlemmar. Under året har fyra (fem) medlemmar tillträtt samt nio (fem) utträtt ur föreningen vid fem (tre) överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 362	4 332	4 404
Resultat efter finansiella poster	648	410	570
Soliditet (%)	80,73	79,54	79,01
Resultat exklusive avskrivningar	2 359	2 121	2 281
Fastighetslån/kvm (kr)	8 520	9 057	9 394
Årsavgift/kvm (kr)	697	697	697

d

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	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	124 844 377	53 505 623	1 034 068	861 198	410 092	180 655 358
Disposition av föregående års resultat:			553 850	-143 758	-410 092	0
Årets resultat					647 782	647 782
Belopp vid årets utgång	124 844 377	53 505 623	1 587 918	717 440	647 782	181 303 140

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	717 440
årets vinst	647 782
	1 365 222

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	553 850
i anspråkstagande av yttre fond	-66 000
i ny räkning överföres	877 372
	1 365 222

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

d

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 362 194	4 332 192
Summa rörelseintäkter		4 362 194	4 332 192
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 261 839	-1 455 623
Övriga externa kostnader	4	-152 195	-168 217
Personalkostnader	5	-122 902	-93 400
Avskrivningar	6	-1 711 000	-1 711 000
Summa rörelsekostnader		-3 247 936	-3 428 240
Rörelseresultat		1 114 258	903 952
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-466 476	-493 860
Summa finansiella poster		-466 476	-493 860
Resultat efter finansiella poster		647 782	410 092
Årets resultat		647 782	410 092

d

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

224 034 000

225 745 000

Summa materiella anläggningstillgångar

224 034 000

225 745 000

Summa anläggningstillgångar

224 034 000

225 745 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

7

488 924

1 308 549

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

68 315

67 182

Summa kortfristiga fordringar

557 239

1 375 731

Summa omsättningstillgångar

557 239

1 375 731

SUMMA TILLGÅNGAR

224 591 239

227 120 731

d

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

178 350 000

178 350 000

Fond för yttre underhåll

1 587 918

1 034 068

Summa bundet eget kapital

179 937 918

179 384 068

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

717 440

861 198

Årets resultat

647 782

410 092

Summa fritt eget kapital

1 365 222

1 271 290

Summa eget kapital

181 303 140

180 655 358

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

32 400 000

24 500 000

Summa långfristiga skulder

32 400 000

24 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

10 500 000

21 100 000

Leverantörsskulder

-218 153

1 471

Skatteskulder

71 420

71 420

Övriga skulder

62 524

25 197

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

472 308

767 285

Summa kortfristiga skulder

10 888 099

21 965 373

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

224 591 239

227 120 731

d

Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		647 782	410 092
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 711 000	1 711 000
Förändring skatteskuld/fordran		0	6 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 358 782	2 127 102
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 423	-2 880
Förändring av leverantörsskulder		-219 624	-42 870
Förändring av kortfristiga skulder		-10 857 650	20 209 494
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-8 720 915	22 290 846
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		7 900 000	-21 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		7 900 000	-21 600 000
Årets kassaflöde		-820 915	690 846
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 272 285	581 439
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		451 370	1 272 285

d

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

	2021	2020
Årsavgifter	3 509 376	3 509 376
P-plats och garage	547 667	531 400
Hysesintäkt övriga objekt	22 000	33 000
Elavgifter	179 651	179 241
Vattenavgifter	79 286	68 715
Avgifter för andrahandsupplåtelse	13 760	1 682
Övriga intäkter	10 454	8 778
	4 362 194	4 332 192

d

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	93 708	92 508
Trädgårdsskötsel	19 399	25 344
Kostnader i samband med städdagar	776	900
Städkostnader	88 739	100 500
Trivselåtgärder	249	758
Snöröjning/sandning	9 004	0
Hisskostnader	58 175	28 154
Besiktningkostnader	11 765	20 531
Reparationer	5 713	27 430
Hissreparationer	0	4 471
Planerat underhåll	215 814	25 577
Fastighetsel	377 710	337 041
Fjärrvärme	140 767	97 160
Vatten och avlopp	-123 659	323 494
Avfallshantering	108 801	118 666
Försäkringskostnader	42 681	40 648
Bredband	183 532	183 472
Förbrukningsinventarier	2 197	3 294
Förbrukningsmaterial	26 468	25 675
	1 261 839	1 455 623

I kostnaden för planerat underhåll 2021 ingår kostnaden för elladdarna 116.898 kr och för OVK 66.000 kr. Den höga kostnaden för vatten och avlopp år 2020 är på grund av tre års retroaktiv debitering av tidigare för låg debitering av vattenabonnemang. Denna kostnad blev sedermera krediterad år 2021.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	35 710	35 710
Kontorsmaterial	0	678
Hemsida	4 485	4 473
Porto	0	4 124
Revisionsarvode	17 063	17 063
Ekonomisk förvaltning	67 813	77 000
Bankkostnader	0	2 000
Medlems-/föreningsavgifter	6 470	6 340
Mätdataavgifter	18 478	17 940
Övriga poster	2 176	2 889
	152 195	168 217

d

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	103 000	81 500
Sociala avgifter	19 902	11 900
	122 902	93 400

Not 6 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden byggnad	171 100 000	171 100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 100 000	171 100 000
Ingående avskrivningar	-8 555 000	-6 844 000
Årets avskrivningar	-1 711 000	-1 711 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 266 000	-8 555 000
Ingående anskaffningsvärden mark	63 200 000	63 200 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	63 200 000	63 200 000
Utgående redovisat värde	224 034 000	225 745 000
Taxeringsvärden byggnader	82 571 000	82 571 000
Taxeringsvärden mark	33 000 000	33 000 000
	115 571 000	115 571 000

Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	37 554	36 264
Avräkningskonto förvaltare	451 370	1 272 285
	488 924	1 308 549

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	14 456	13 768
Ekonomisk förvaltning	17 250	16 875
Bredband	30 069	30 069
Medlemskap branschorganisation	6 540	6 470
	68 315	67 182

d

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,34	2023-12-30	6 100 000	6 100 000
Stadshypotek	0,90	2022-12-30	10 500 000	11 500 000
Stadshypotek	1,35	2021-12-30	0	6 100 000
Stadshypotek	1,04	2021-12-30	0	14 000 000
Stadshypotek	0,73	2023-06-30	7 900 000	7 900 000
Stadshypotek	0,75	2024-12-30	18 400 000	0
			42 900 000	45 600 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-10 500 000	-21 100 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årligt amortering enligt villkorsbilagor: 1 200 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 10 500 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	1 442	1 442
Revision	17 000	17 000
Fastighetsel	52 901	45 632
Fjärrvärme	27 436	11 395
Avfallskostnader	5 958	9 616
Vatten- och avlopp	14 088	275 916
Förutbetalda avgifter och hyror	351 213	406 284
Snöskottning	2 270	0
	472 308	767 285

d

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	56 000 000	56 000 000
	56 000 000	56 000 000

Sollentuna 7/3-2022



Björn Aaro



Lars Bergenlid



Bertil Nilsson




Birgitta Jelvin



Per Wulfner

Min revisionsberättelse har lämnats 7/3-2022



Carina Toresson
Revisor
Toresson Revision AB

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 2021.

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 2021 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 2021 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 7 / 3 2022



Carina Toresson