



Brf Lofoten Årsredovisning



**Verksamhetsåret
2019-2020**



BRF LOFOTEN **kallar till ordinarie** **Föreningsstämma**



**Onsdagen den 30 december kommer
ordinarie stämma hållas**

**Styrelsen har besluta att stämman ska genomföras
utan fysisk närvaro med enbart poströstning och
att utomstående inte ska ha rätt att närvara.**

**Om ni har frågor som rör punkterna på dagordningen
lämnas dessa in till styrelselokalen Lofotengatan 16
senast 20 december 2020.**

**Dessa besvaras brevledes och en sammanfattning av alla
frågor kommer att publiceras på föreningens hemsida
www.brflofoten.se**

**Styrelsen för Brf Lofoten
30 november 2020**

DAGORDNING

På paragraf som avslutas med * skall ej röst lämnas

§ 1. **Föreningsstämmans öppnande.***

§ 2. **Val av stämмоordförande.***

I enlighet med valberedningens förslag kommer Arne Lundborg att vara stämмоordförande.

§ 3. **Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.***

Stämмоordföranden anmäler Jan Carlqvist till protokollförare.

§ 4. **Godkännande av röstlängd.***

Medlem som avgivit giltig poströst upptas som deltagande i röstlängden.

§ 5. **Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma.***

Styrelsen har beslutat att föreningsstämman ska hållas med enbart poströstning och att utomstående inte ska ha rätt att närvara.

§ 6. **Godkännande av dagordning.***

Styrelsen har i kallelsen bifogat dagordning. En medlem som eventuellt har synpunkter på punkt i dagordningen kan under aktuell punkt som är föremål för beslut markera nej eller anstå till fortsatt stämma.

§ 7. **Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet.***

I enlighet med valberedningens förslag kommer Olle Andersson och Sten Olof Matsson att justera protokollet.

§ 8. **Val av minst två rösträknare.***

I enlighet med valberedningens förslag kommer Bechir Arfaoui och Marie-Louise Abrahamsson att vara rösträknare.

§ 9 **Fråga om kallelse skett i behörig ordning.**

Enligt föreningens stadgar ska kallelse ske tidigast sex veckor före föreningsstämman och senast två veckor före föreningsstämman. Styrelsen har kallat genom anslag i föreningens trapphus den 30/11 och därutöver genom utdelning i brevlåda under vecka 50

Fortsätter på nästa sida.

§10. Genomgång av styrelsens årsredovisning.*

Årsredovisningen har bifogats i detta utskick **sidan 6 till sidan 20.**

§11. Genomgång av revisorernas berättelse.*

Revisionsberättelsen har bifogats i detta utskick **sidan 21 till sidan 22.**

§12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning.

Styrelsen har lagt fram förslag till resultaträkning **sidan 12**
och balansräkning har bifogats i detta utskick **sidan 13 till sidan 14.**

§13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.

Styrelsen föreslår med anledning av föreningens *vinst* enligt den fastställda balansräkningen att *den disponeras enligt förslag* **sidan 11**

§14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter

Revisorn har *tillstyrkt* ansvarsfrihet för styrelsen för räkenskapsåret 2019-2020

§15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.

Valberedningen föreslår *Oförändrade* arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar till styrelsens ledamöter.

§16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.

Enligt stadgarna ska styrelsen bestå av *lägst tre och högst elva* styrelseledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa utses en styrelseledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB.

Valberedningen föreslår antalet ledamöter skall vara oförändrat.

§17. Val av styrelsens styrelseledamöter och suppleanter.

Styrelseledamöter:

Valberedningen föreslår omval på Arne Lundborg, Cecilia Gjerdrum 2 år, nyval av David Gavafian på 2 år, fyllnadsval Daniel Hosseini på 1 år.

Styrelse suppleanter:

Valberedningen föreslår omval på Andrei Pinte, Cristian Bernard på 1 år, nyval av Annika Vaino på 1 år.

Fortsätter på nästa sida.

§18. Presentation av HSB-ledamot.*

HSB har meddelat att Jessica Sjödin är utsedd till HSB-ledamot.

§19. Beslut om antal revisorer och suppleant.

Valberedningen föreslår att antalet revisorer ska vara oförändrat (2st), varav en utses av av HSB.

samt att antalet revisorssuppleanter ska vara oförändrat (1st).

§20. Val av revisor och suppleant.

Valberedningen föreslår omval på Bechir Arfaoui som revisor samt omval på Fariel Shakibi som revisorssuppleant.

§21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen.

Styrelsen föreslår oförändrat antal (2st)

§22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande.

Styrelsen föreslår Omval av Sten Olof Matsson samt Olle Andersson.

§23. Val av representanter/ombud och ersättare till distriktsstämmor, samt övriga representanter i HSB.

Valberedningen föreslår styrelsens ordinarie ledamöter till ordinarie representanter/ombud, samt styrelsens suppleanter till ersättare som representanter/ombud.

§24. Förslag från medlem (motion).

Inga motioner har inkommit inom angiven tid.

§25. Föreningsstämmans avslutande.*



Org Nr: 702002-8234

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm

Org.nr: 702002-8234

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-07-01 - 2020-06-30

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' followed by a cursive flourish.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-07-01 - 2020-06-30

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Drammen 1, Lofoten 1, 5 och 6 i Stockholms kommun.
Marken innehas med tomträtt för Drammen 1, Lofoten 1 och 5 så löper dessa avtal ut 2023-12-31. Lofoten 6 löper ut 2024-03-31.
Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	353	25 267
Lokaler	9	1 403
Parkerings- och garageplatser	403	

Föreningens fastighet är byggd 1970 värdeår 1970.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Samfällighetsföreningen för Sopsug i Husby-Akalla (716416-9265) andel: 4%.
Hanterar hushållsavfall via gemensam sopsug.
Akalla Husby Nätort Ekonomisk förening (7696-0386) andel: 16,7%.
Äger och driver bredbandsnät via fiber samt hanterar telemetriska tjänster.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Byte till LED-armaturer i källare, cykel och barnvagnsrum färdigt.
Ombyggnad av tvättstugan på Lofotengatan 8 färdig, nytt bokningssystem tvättstugan Lofotengatan 26 installerat.
LED-armaturer monterat i belysningsstolpar på gårdarna.
Byte av "Ostar" över portar bytta försedda med Ledbelysning.
Ansning av träd och buskar av samt borttagning sjuka träd och buskar på gårdarna för att förbättra belysningen på gårdarna samt öka säkerheten

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021 - 2023	Stambyte	Ombyggnad av samtliga badrum samt byte stammar i kök och badrum (kan startas efter stämmobeslut)
2022 - 2025	Byggnader	Byta ut tvättutrustning samt bokningssystem på Stavangergården
2025 - 2030	Hissar	Renovering av hissar
2025 - 2030	Tak	Omläggning tak samtliga bostadshus
2025 - 2030	Balkonger	Målning av balkongsidor

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Garage	Garaget ombyggt
2011	Ventilation	Ventilation, fläktar samt frånluftsventiler byttes
2008	Daghem	Totalrenovering av daghem Lofotengatan 30 efter vattenskada
2006	Fönster	Fönster och balkongdörrar byttes till treglasfönster
2004	Tak	Omläggning tak samtliga bostadshus
2000	Hissar	Motorer renoverade, ny styrutrustning samt renovering hissorgar
2000	Trapphus	Helmålning



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm

Övriga väsentliga händelser

Förening har tecknat avtal med Analys & Utveckling, HSB Stockholm för att göra långsiktiga simuleringar och analyser av föreningens ekonomi samt att hantera omförhandlingar av föreningens lån.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-25. Vid stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under 2019-07-01 - 2019-11-25 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Anita Åman

Arne Lundborg

Cecilia Gjerdrum

Jan Carlqvist

Vakant

Jessica Sjödin

Roll

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Ledamot

HSB-ledamot

Anders Näsmark

Andrei Pintea

Torbjörn Söderman

Suppleant

Suppleant

Suppleant

Styrelsen har under 2019-11-27 -2020-06-30 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Anita Åman

Arne Lundborg

Cecilia Gjerdrum

Jan Carlqvist

Anders Näsmark

Jessica Sjödin

Roll

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Ledamot

HSB-ledamot

Andrei Pintea

Christian Bernard

Marie-Louise Abrahamsson

Suppleant

Suppleant

Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamöter Arne Lundborg, Cecilia Gjerdrum, Anders Näsmark samt Suppleanter Andrei Pintea, Christian Bernard, Marie-Louise Abrahamsson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten, 1 fastighetsbesiktning, 2 markbesiktningar, 10 driftmöten med HSB fastighetsförvaltning.

Efter 2020-04-01 har samtliga möten hållits elektroniskt på distans beroende på Covid 19.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Arne Lundborg, Anita Åman, Cecilia Gjerdrum och Jan Carlqvist. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Bechir Arfaui

Fariel Shakibi

Lena Zozulyak

Föreningsvald ordinarie

Föreningsvald suppleant

Av HSB Riksförbund utsedd revisor (Borevision)

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit ordinarie ledamöter.

Valberedning

Valberedningen består av Sten-Olof Mattson (sammankallande) och Olle Andersson.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-04-20.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 449 (442) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 19/20 (18/19). Under året har 17 (24) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	823	823	807	784	768
Totala Intäkter kr/kvm	973	960	963	898	821
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	213	235	224	87	134
Belåning, kr/kvm	3 486	3 573	3 653	3 732	3 811
Räntekänslighet	4%	5%	5%	5%	5%
Drift och underhåll kr/kvm	657	632	636	698	563
Energikostnader kr/kvm	223	227	216	233	210

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	23 852	24 252	23 808	22 826	21 907
Resultat efter finansiella poster	42	2 782	1 226	-2 689	1 855
Soliditet	7%	7%	5%	3%	6%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	25 941 261
Rörelsekostnader	- 24 102 491
Finansiella poster	- 1 796 757
Årets resultat	42 013
Planerat underhåll	+ 3 401 311
Avskrivningar	+ 2 226 415
Årets sparande	5 669 740
Årets sparande per kvm total vta	212

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 872 500		2 337 838	811 789	2 781 964
Reservering till fond 2019			1 243 000	-1 243 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-3 401 311	3 401 311	
Balanserat i ny räkning				2 781 964	-2 781 964
Årets resultat					42 013
Belopp vid årets slut	1 872 500		179 527	5 752 063	42 013

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm**

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	5 752 063
Årets resultat	42 013
	5 794 077

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	0
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Balanserat resultat	5 794 077
	5 794 077

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	3 593 752
Årets resultat	42 013
Reservering till underhållsfond	-1 243 000
Ianspråktagande av underhållsfond	3 401 311
Summa till stämmans förfogande	5 794 077

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	5 794 077
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. 02

**HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm**

Resultaträkning		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	23 852 236	24 252 495
Övriga rörelseintäkter	Not 2	<u>2 089 025</u>	<u>1 352 797</u>
		25 941 261	25 605 292
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-17 531 995	-16 856 160
Övriga externa kostnader	Not 4	-377 222	-238 728
Planerat underhåll		-3 401 311	-1 159 353
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-565 547	-507 389
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 226 415</u>	<u>-2 334 469</u>
Summa rörelsekostnader		-24 102 491	-21 096 099
Rörelseresultat		1 838 770	4 509 193
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	5 997	6 524
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-1 802 754</u>	<u>-1 733 753</u>
Summa finansiella poster		-1 796 757	-1 727 229
Årets resultat		42 013	2 781 964

02

**HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm****Balansräkning****2020-06-30****2019-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 95 092 546 97 318 956

Pågående nyanläggningar

Not 9 586 088 61 088

95 678 633 97 380 044

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 10 500 10 500

10 500 10 500

Summa anläggningstillgångar

95 689 133 97 390 544

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

61 376 9 845

Avräkningskonto HSB Stockholm

4 733 591 6 799 227

Övriga fordringar

Not 11 121 425 89 199

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 2 590 833 1 924 826

7 507 225 8 823 097

Kortfristiga placeringar

Not 13 1 122 125 1 120 514

Kassa och bank

Not 14 1 251 886 1 271 284

Summa omsättningstillgångar

9 881 235 11 214 895

Summa tillgångar**105 570 368 108 605 439**

02

**HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm****Balansräkning****2020-06-30****2019-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

1 872 500

1 872 500

Yttre underhållsfond

179 527

2 337 838

2 052 027

4 210 338

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 752 064

811 789

Årets resultat

42 013

2 781 964

5 794 077

3 593 752

Summa eget kapital

7 846 104

7 804 090

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

90 842 701

93 072 121

90 842 701

93 072 121

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

2 229 420

2 229 420

Leverantörsskulder

1 137 223

973 199

Fond för inre underhåll

1 521 163

1 442 095

Övriga skulder

Not 17

37 310

289 127

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 956 447

2 795 387

6 881 564

7 729 228

Summa skulder

97 724 265

100 801 349

Summa eget kapital och skulder**105 570 368****108 605 439**

02

CG ch

**HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	42 013	2 781 964
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 226 415	2 334 469
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 268 428	5 116 433
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-749 764	-431 905
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-847 668	-14 144
Kassaflöde från löpande verksamhet	670 997	4 670 384
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-525 000	-1 847 240
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-525 000	-1 847 240
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 229 420	-2 229 420
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 229 420	-2 229 420
Årets kassaflöde	-2 083 423	593 724
Likvida medel vid årets början	9 191 025	8 597 301
Likvida medel vid årets slut	7 107 602	9 191 025

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

02



HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,81 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 22 904 888 kr.

02

Ed

**HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm**

Noter		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	20 803 836	20 803 836
	Hyror	3 494 025	3 540 176
	Övriga intäkter	221 037	269 179
	Bruttoomsättning	24 518 898	24 613 191
	Avgifts- och hyresbortfall	-559 706	-253 714
	Hyresförluster	0	-26
	Avsatt till inre fond	-106 956	-106 956
		23 852 236	24 252 495
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	2 089 025	1 352 797
Not 3	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	2 422 957	2 684 412
	Reparationer	3 396 677	2 814 023
	El	2 290 940	2 287 902
	Uppvärmning	2 752 400	2 865 733
	Vatten	908 285	909 593
	Sophämtning	641 659	582 964
	Fastighetsförsäkring	1 244 849	1 012 769
	Kabel-TV och bredband	519 176	520 972
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	804 806	676 315
	Förvaltningsarvoden	1 063 862	1 008 792
	Tomträttsavgäld	1 400 358	1 446 938
	Övriga driftkostnader	86 025	45 747
		17 531 995	16 856 160
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	30 061	10 483
	Administrationskostnader	122 606	67 331
	Extern revision	28 348	28 040
	Konsultkostnader	43 179	0
	Medlemsavgifter	153 029	132 874
		377 222	238 728
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	384 341	352 419
	Revisionsarvode	13 500	13 335
	Övriga arvoden	59 490	20 400
	Löner och övriga ersättningar	8 730	10 500
	Sociala avgifter	99 486	105 120
	Övriga personalkostnader	0	5 615
		565 547	507 389
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 216	3 281
	Övriga ränteintäkter	2 781	3 243
		5 997	6 524
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 801 329	1 731 188
	Övriga räntekostnader	1 425	2 565
		1 802 754	1 733 753



HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm

Noter	2020-06-30	2019-06-30
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	128 403 035	126 243 680
Årets investeringar	0	2 159 355
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 403 035	128 403 035
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-31 084 075	-28 749 609
Årets avskrivningar	-2 226 415	-2 334 469
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 310 489	-31 084 078
Utgående bokfört värde	95 092 546	97 318 956
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	234 000 000	234 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	14 400 000	14 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	151 000 000	151 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	7 000 000	7 000 000
Summa taxeringsvärde	406 400 000	406 400 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	61 088	373 202
Årets investeringar	525 000	-312 114
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	586 088	61 088
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	10 500	10 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 500	10 500
Andel i Akalla Husby Nätort	10 000	10 000
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	108 219	1 068
Skattefordran	13 206	88 131
	121 425	89 199
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	2 589 399	1 923 350
Upplupna intäkter	1 434	1 476
	2 590 833	1 924 826
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 13 Kortfristiga placeringar		
Korträntefond Handelsbanken	1 122 125	1 120 514
	1 122 125	1 120 514
Not 14 Kassa och bank		
Handkassa	35 166	53 014
Handelsbanken	1 216 720	1 218 270
	1 251 886	1 271 284



HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm

Noter

2020-06-30 2019-06-30

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	116193	1,17%	2022-09-01	9 955 246	105 624
Stadshypotek AB	202693	1,09%	2023-09-01	4 000 000	0
Stadshypotek AB	234323	0,64%	2020-09-30	8 000 000	0
Stadshypotek AB	27613	1,58%	2022-06-30	733 344	33 332
Stadshypotek AB	27615	1,30%	2021-07-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	27616	1,56%	2022-10-30	5 704 304	0
Stadshypotek AB	27618	1,20%	2020-06-20	1 119 065	0
Stadshypotek AB	840500	2,33%	2025-04-30	13 125 000	375 000
Stadshypotek AB	86567	1,00%	2021-03-30	3 950 000	128 000
Stadshypotek AB	876138	1,60%	2020-09-01	5 000 155	399 980
Stadshypotek AB	891227	2,29%	2023-09-30	9 762 500	275 000
Stadshypotek AB	910201	2,54%	2023-12-01	13 312 500	375 000
Stadshypotek AB	91874	1,00%	2021-03-30	4 375 000	125 000
Stadshypotek AB	967984	1,17%	2020-09-01	6 000 000	0
Stadshypotek AB	988482	1,45%	2021-12-30	3 035 007	412 484
				93 072 121	2 229 420

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 90 842 701

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 81 925 021

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 102 901 000 102 901 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 2 229 420 2 229 420

Not 17 Övriga skulder

Depositioner	39 344	37 744
Momsskuld	-9 764	251 383
Övriga kortfristiga skulder	7 730	0
	37 310	289 127

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	154 292	0
Förutbetalda hyror och avgifter	1 024 381	2 076 533
Övriga upplupna kostnader	777 774	718 854
	1 956 447	2 795 387

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm

Noter

2020-06-30

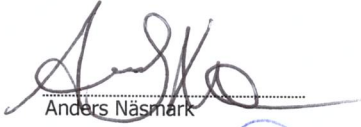
2019-06-30

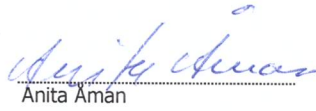
Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

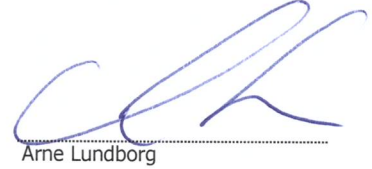
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

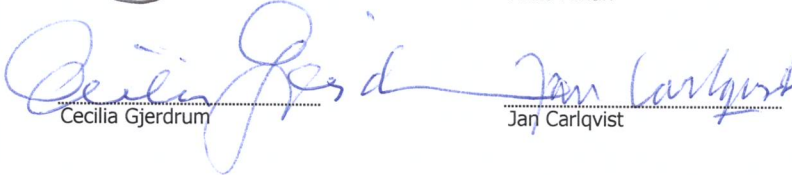
Stockholm, den

26/10 2020

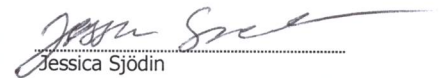

Anders Näsmark


Anita Åman


Arne Lundborg


Cecilia Gjerdrum


Jan Carlqvist

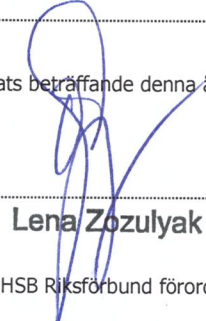

Jessica Sjödin

Vår revisionsberättelse har

2020-11-09

lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


Lena Zozulyak

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lofoten i Stockholm, org.nr. 702002-8234

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lofoten i Stockholm för räkenskapsåret 2019-07-01–2020-06-30.

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 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 uppger, 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lofoten i Stockholm för räkenskapsåret 2019-07-01--2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 9 / 11- 2020

.....
Lena Zozulyak
BoRevision / Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Bechir Arfaui
Av föreningen vald revisor



FULLMAKT ordinarie stämma Brf Lofoten



HSB – där möjligheterna bor

Varje medlem har en röst på extrastämman. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i ny tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud.

Detta beslut gäller för Ordinarie föreningsstämma som genomförs under perioden 2020-11-30 t.o.m 2020-12-30.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2020-12-31.

Ort: Datum: _____-_____-_____

Fullmakt för :

att företräda bostadsrättsinnehavaren:.....

Adress:

Lägenhetsnummer: i Brf Lofoten

bostadsrättsinnehavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)