



Org Nr: 702002-8234

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm

Org.nr: 702002-8234

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-07-01 - 2019-06-30

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



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm, org.nr 702002-8234,
får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret: 2018-07-01 - 2019-06-30

Verksamheten

Allmänt

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)

Fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Drammen 1 och 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.

Föreningens fastigheter är byggda med start 1970 värdeår 1970.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

I försäkringen ingår bostadsrättstillägg, sanering av ohyra samt styrelseansvarsförsäkring.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-03-19. Inga väsentliga brister framkom.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Lägenheter och lokaler

Objekt	Antal	m ²
Bostadsrätter	353	25 267
Uthyrda Lokaler	9	1 403
Garageplatser	403	

Fördelning av bostadsrätter

Typ	1 rum & kök	2 rum & kök	3 rum & kök	4 rum & kök	Totalt
Antal	16	118	172	47	353

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 442 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem.

Under året har 24 överlåtelse skett.

Årsavgifter

Under året har årsavgiften höjts med 2%.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller lanspråkstagande av underhållsfond.

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

02



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-11-27. Vid stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anita Åman	Ledamot
Arne Lundborg	Ledamot
Catharina Markeland	Ledamot
Cecilia Gjerdrum	Ledamot
Jan Carlqvist	Ledamot
Jessica Sjödin	HSB-ledamot
Anders Näsmark	Suppleant
Andrei Pintea	Suppleant
Torbjörn Söderman	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamöter:

Anita Åman, Jan Carlqvist, Catharina Markeland,

Samt suppleanter:

Anders Näsmark, Andrei Pintea, Torbjörn Söderman.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten, 11 driftmöten med HSB fastighetsförvaltning, 1 fastighetsbesiktning, 2 markbesiktningar, 2 avstämningsmöten med HSB Områdeschef Akalla

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Arne Lundborg, Anita Åman, Cecilia Gjerdrum och Jan Carlqvist.

Teckning sker två i förening.

Revisorer

Bechir Arfaui	Föreningsvald ordinarie
Fariel Shakibi	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Styrelsens ledamöter har varit representanter i HSB:s fullmäktige.

Styrelsens suppleanter har varit suppleanter i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

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

02

AS 18



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm

Underhåll

Planerat underhåll

Byte till LED-armaturer i trapphus har slutförts, (i trapphus har 1 armatur/våningsplan batteribackup).
Avslutat utbyte av undercentral Lofotengården värme och varmvatten.
Byte av dörrar till portar, tvättstugor samt lokaler på gårdar har slutförts.
Renovering av gästlägenheterna på Lofotengatan 14 och 26 är klart.

Pågående och framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019-2020	Belysning	Byte till LED-armaturer i källare, cykel och barnvagnsrum pågår
2020-2022	Stamrenovering	förstudie pågår i samarbete med HSB konsult, efter extra stämma beslutas om startdatum.
Pågående	Tvättstuga	Ombyggnad av tvättstugan på Lofotengatan 8.
Inom en 10-årspl.	Hissar	Renovering av hissar.
Inom en 10-årspl.	Balkonger	Målning av balkongsidor.
Inom en 10-årspl.	Tak	Omläggning av tak.

Tidigare genomfört underhåll

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

Övriga väsentliga händelser

För att öka tryggheten och säkerheten för de boende, har personliga portkoder införts.

Ekonomi

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (kkkr)	24 252	23 808	22 826	21 907	20 265
Resultat efter finansiella poster (kkkr)	2 782	1 226	-2 689	1 855	1 517
Årsavgift*, kr/m ²	823	807	784	768	711
Drift**, kr/m ²	632	636	698	563	536
Belåning, kr/m ² ***	3 573	3 653	3 732	3 811	2 903
Soliditet	7%	5%	3%	6%	5%

* Genomsnittlig årsavgift kr/m² fördelas på m²-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

** Genomsnittlig drift kr/m² fördelas på kvm ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

*** Belåning kr/m² fördelas på m²-ytan bostäder och lokaler

02

AD

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm****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	25 605 292 kr
Rörelsekostnader	- 21 096 099 kr
Finansiella Poster	- 1 727 229 kr
Årets resultat	2 781 964 kr
Planerat underhåll	1 159 353 kr
Avskrivningar	2 334 469 kr
Årets sparande	6 275 786 kr

Årets sparande per kvm total yta: 235 Kr

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre Uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 872 500 kr	0 kr	2 314 191 kr	-390 585 kr	1 226 021 kr
Reservering till fond 2018			1 183 000 kr	-1 183 000 kr	
Ianspråktagande av fond 2018			-1 159 353 kr	1 159 353 kr	
Balanserat i ny räkning				1 226 021 kr	-1 226 021 kr
Upplåtelse lägenheter	0 kr	0 kr			
Årets resultat					2 781 964 kr
Belopp vid årets slut	1 872 500 kr	0 kr	2 337 838 kr	811 789 kr	2 781 964 kr

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	835 436 kr
Årets resultat	2 781 964 kr
Reservering till Uh fond	-1 183 000 kr
Ianspråktagande av Uh fond	1 159 353 kr
Summa till stämmans förfogande	3 593 753 kr

Stämman att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	3 593 753 kr
-------------------------	--------------

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnationen av tvättstugan på Lofotengatan 8 avslutas under hösten 2019.

Styrelsen planerar att hålla informationsmöte / Extra stämma om stambytet under jan.- febr. 2020.

Slutord

Liksom styrelsen efter bästa förmåga förvaltar och vårdar föreningens tillgångar och fastigheter är det av största vikt att även den enskilde medlemmen väl vårdar de gemensamma resurserna till gagn för allas trivsel och trygghet.

Styrelsen ber härmed att till medlemmarna få överlämna årets räkenskaper och verksamhetsberättelse samt ber att få tacka för det förtroende som medlemmarna visat genom att låta styrelsen få sköta föreningens angelägenheter under det gångna verksamhetsåret.

Det är styrelsens förhoppning att den tillträdande styrelsen får ett gott samarbete med medlemmarna och att verksamhetsåret 2019 – 2020 blir ett gott och innehållsrikt år.

Styrelsen för Brf Lofoten

**HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm**

Resultaträkning		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	24 252 495	23 808 441
Övriga rörelseintäkter	Not 2	<u>1 352 797</u>	<u>1 865 998</u>
		25 605 292	25 674 439
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-16 856 160	-16 986 268
Övriga externa kostnader	Not 4	-238 728	-259 862
Planerat underhåll		-1 159 353	-2 494 385
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-507 389	-483 292
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 334 469</u>	<u>-2 263 234</u>
Summa rörelsekostnader		-21 096 099	-22 487 041
Rörelseresultat		4 509 193	3 187 398
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	6 524	3 763
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-1 733 753</u>	<u>-1 965 140</u>
Summa finansiella poster		-1 727 229	-1 961 377
Årets resultat		2 781 964	1 226 021

02
11 Dec

**HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm****Balansräkning****2019-06-30****2018-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 97 318 956 97 494 071

Pågående nyanläggningar

Not 9 61 088 373 202

97 380 044 97 867 273

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 10 500 10 500

10 500 10 500

Summa anläggningstillgångar

97 390 544 97 877 773

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

9 845 25 406

Avräkningskonto HSB Stockholm

6 799 227 6 228 263

Övriga fordringar

Not 11 89 199 81 280

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 1 924 826 1 485 279

8 823 097 7 820 228

Kortfristiga placeringar

Not 13 1 120 514 1 120 728

Kassa och bank

Not 14 1 271 284 1 248 310

Summa omsättningstillgångar

11 214 895 10 189 266

Summa tillgångar**108 605 439 108 067 039**

02

**HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm****Balansräkning****2019-06-30****2018-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

1 872 500

1 872 500

Yttre underhållsfond

2 337 838

2 314 191

4 210 3384 186 691*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

811 789

-390 585

Årets resultat

2 781 964

1 226 021

3 593 752835 436

Summa eget kapital

7 804 0905 022 127**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

93 072 121

95 301 541

93 072 12195 301 541*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

2 229 420

2 229 420

Leverantörsskulder

973 199

1 126 248

Fond för inre underhåll

1 442 095

1 382 864

Övriga skulder

Not 17

289 127

210 602

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

2 795 387

2 794 238

7 729 2287 743 371

Summa skulder

100 801 349

103 044 912

Summa eget kapital och skulder**108 605 439****108 067 039**

02

**HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 781 964	1 226 021
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 334 469	2 263 234
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 116 433	3 489 255
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-431 905	1 319 705
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-14 144	-2 046 646
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 670 384	2 762 314
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 847 240	-1 734 996
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 847 240	-1 734 996
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 229 420	-2 101 420
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 229 420	-2 101 420
Årets kassaflöde	593 724	-1 074 102
Likvida medel vid årets början	8 597 301	9 671 402
Likvida medel vid årets slut	9 191 025	8 597 301

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 1 377 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 22 % 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.

07



HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm

Noter		2018-07-01	2017-07-01
		2019-06-30	2018-06-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Ärsavgifter	20 803 836	20 394 125
	Hyrer	3 540 176	3 459 411
	Övriga intäkter	269 179	292 210
	Bruttoomsättning	24 613 191	24 145 746
	Avgifts- och hyresbortfall	-253 714	-217 045
	Hyresförluster	-26	-13 303
	Avsatt till inre fond	-106 956	-106 956
		24 252 495	23 808 441
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	1 352 797	1 865 998
		1 352 797	1 865 998
Not 3	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	2 684 412	2 042 800
	Reparationer	2 814 023	3 858 457
	El	2 287 902	1 760 158
	Uppvärmning	2 865 733	3 199 358
	Vatten	909 593	788 287
	Sophämtning	582 964	780 216
	Fastighetsförsäkring	1 012 769	759 498
	Kabel-TV och bredband	520 972	568 863
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	676 315	764 479
	Förvaltningsarvoden	1 008 792	967 461
	Tomträttsavgäld	1 446 938	1 408 496
	Övriga driftkostnader	45 747	88 194
		16 856 160	16 986 268
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	0	716
	Hyrer och arrenden	0	2 500
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	10 483	16 475
	Administrationskostnader	67 331	143 035
	Extern revision	28 040	27 150
	Medlemsavgifter	132 874	69 987
		238 728	259 862
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	352 419	322 241
	Revisionsarvode	13 335	13 335
	Övriga arvoden	20 400	11 340
	Löner och övriga ersättningar	10 500	26 000
	Sociala avgifter	105 120	110 376
	Övriga personalkostnader	5 615	0
		507 389	483 292
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 281	3 003
	Övriga ränteintäkter	3 243	760
		6 524	3 763
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 731 188	1 961 182
	Övriga räntekostnader	2 565	3 958
		1 733 753	1 965 140

02

ABCL

**HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm**

Noter	2019-06-30	2018-06-30
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	126 243 680	124 881 886
Årets investeringar	2 159 355	1 361 794
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 403 035	126 243 680
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-28 749 609	-26 486 375
Årets avskrivningar	-2 334 469	-2 263 234
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 084 078	-28 749 609
Utgående bokfört värde	97 318 956	97 494 071
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	234 000 000	204 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	14 400 000	12 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	151 000 000	126 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	7 000 000	4 562 000
Summa taxeringsvärde	406 400 000	346 562 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	373 202	0
Årets investeringar	-312 114	373 202
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 088	373 202
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	1 068	0
Skattefordran	88 131	79 544
Övriga fordringar	0	1 736
	89 199	81 280
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 923 350	1 483 788
Upplupna intäkter	1 476	1 491
	1 924 826	1 485 279

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. 07

**HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm**

Noter		2019-06-30	2018-06-30																																																																																																						
Not 13	Kortfristiga placeringar																																																																																																								
	Korträntefond Handelsbanken	1 120 514	1 120 728																																																																																																						
		1 120 514	1 120 728																																																																																																						
Not 14	Kassa och bank																																																																																																								
	Handkassa	53 014	28 490																																																																																																						
	Handelsbanken	1 218 270	1 219 820																																																																																																						
		1 271 284	1 248 310																																																																																																						
Not 15	Skulder till kreditinstitut																																																																																																								
	<table><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Ränteändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>116193</td><td>1,17%</td><td>2022-09-01</td><td>10 060 870</td><td>105 624</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>27613</td><td>1,58%</td><td>2022-06-30</td><td>766 676</td><td>33 332</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>27615</td><td>1,31%</td><td>2021-07-30</td><td>5 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>27618</td><td>1,20%</td><td>2020-06-20</td><td>1 119 065</td><td>0</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>508655>988482</td><td>1,46%</td><td>2021-12-30</td><td>3 447 491</td><td>412 484</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>670321>27616</td><td>1,57%</td><td>2022-10-30</td><td>5 704 304</td><td>0</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>806928</td><td>1,92%</td><td>2019-12-30</td><td>8 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>840500</td><td>2,33%</td><td>2025-04-30</td><td>13 500 000</td><td>375 000</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>86567</td><td>1,00%</td><td>2021-03-30</td><td>4 078 000</td><td>128 000</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>876137</td><td>1,32%</td><td>2019-08-31</td><td>4 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>876138</td><td>1,60%</td><td>2020-09-01</td><td>5 400 135</td><td>399 980</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>891227</td><td>2,29%</td><td>2023-09-30</td><td>10 037 500</td><td>275 000</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>910201</td><td>2,54%</td><td>2023-12-01</td><td>13 687 500</td><td>375 000</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>91874</td><td>1,00%</td><td>2021-03-30</td><td>4 500 000</td><td>125 000</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>967984</td><td>1,17%</td><td>2020-09-01</td><td>6 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>95 301 541</td><td>2 229 420</td></tr></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Stadshypotek	116193	1,17%	2022-09-01	10 060 870	105 624	Stadshypotek	27613	1,58%	2022-06-30	766 676	33 332	Stadshypotek	27615	1,31%	2021-07-30	5 000 000	0	Stadshypotek	27618	1,20%	2020-06-20	1 119 065	0	Stadshypotek	508655>988482	1,46%	2021-12-30	3 447 491	412 484	Stadshypotek	670321>27616	1,57%	2022-10-30	5 704 304	0	Stadshypotek	806928	1,92%	2019-12-30	8 000 000	0	Stadshypotek	840500	2,33%	2025-04-30	13 500 000	375 000	Stadshypotek	86567	1,00%	2021-03-30	4 078 000	128 000	Stadshypotek	876137	1,32%	2019-08-31	4 000 000	0	Stadshypotek	876138	1,60%	2020-09-01	5 400 135	399 980	Stadshypotek	891227	2,29%	2023-09-30	10 037 500	275 000	Stadshypotek	910201	2,54%	2023-12-01	13 687 500	375 000	Stadshypotek	91874	1,00%	2021-03-30	4 500 000	125 000	Stadshypotek	967984	1,17%	2020-09-01	6 000 000	0					95 301 541	2 229 420		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering																																																																																																				
Stadshypotek	116193	1,17%	2022-09-01	10 060 870	105 624																																																																																																				
Stadshypotek	27613	1,58%	2022-06-30	766 676	33 332																																																																																																				
Stadshypotek	27615	1,31%	2021-07-30	5 000 000	0																																																																																																				
Stadshypotek	27618	1,20%	2020-06-20	1 119 065	0																																																																																																				
Stadshypotek	508655>988482	1,46%	2021-12-30	3 447 491	412 484																																																																																																				
Stadshypotek	670321>27616	1,57%	2022-10-30	5 704 304	0																																																																																																				
Stadshypotek	806928	1,92%	2019-12-30	8 000 000	0																																																																																																				
Stadshypotek	840500	2,33%	2025-04-30	13 500 000	375 000																																																																																																				
Stadshypotek	86567	1,00%	2021-03-30	4 078 000	128 000																																																																																																				
Stadshypotek	876137	1,32%	2019-08-31	4 000 000	0																																																																																																				
Stadshypotek	876138	1,60%	2020-09-01	5 400 135	399 980																																																																																																				
Stadshypotek	891227	2,29%	2023-09-30	10 037 500	275 000																																																																																																				
Stadshypotek	910201	2,54%	2023-12-01	13 687 500	375 000																																																																																																				
Stadshypotek	91874	1,00%	2021-03-30	4 500 000	125 000																																																																																																				
Stadshypotek	967984	1,17%	2020-09-01	6 000 000	0																																																																																																				
				95 301 541	2 229 420																																																																																																				
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		93 072 121																																																																																																						
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		84 154 441																																																																																																						
	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	37 744	35 644																																																																																																						
	Momsskuld	251 383	109 418																																																																																																						
	Källskatt	0	65 390																																																																																																						
	Övriga kortfristiga skulder	0	150																																																																																																						
		289 127	210 602																																																																																																						
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter																																																																																																								
	Upplupna räntekostnader	185 246	233 812																																																																																																						
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 076 533	2 152 161																																																																																																						
	Övriga upplupna kostnader	533 608	408 265																																																																																																						
		2 795 387	2 794 238																																																																																																						
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.																																																																																																								
Not 19	Väsentliga händelser efter årets slut																																																																																																								
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut																																																																																																								

oz

MPC



Org Nr: 702002-8234

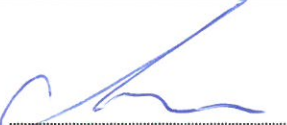
HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm

Noter

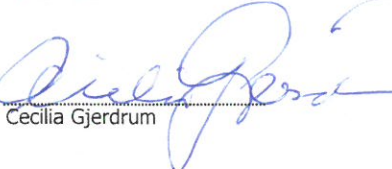
2019-06-30 2018-06-30

Stockholm, den 2019-11-04

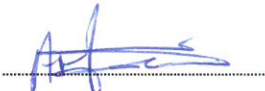

Anita Aman


Arne Lundborg


Jessica Sjödin

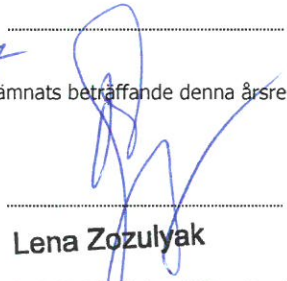

Cecilia Gjerdrum


Jan Carlqvist



Vår revisionsberättelse har 2019-11-07 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 2018-07-01–2019-06-30.

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 2019 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 för föreningen.

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 Riksförbund ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, 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 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 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

02



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 2018-07-01--2019-06-30 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 fortlopande 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 7/11- 2019


Bechir Arfaoui
Av föreningen vald revisor


Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

