



# **Brf Lofoten** **Årsredovisning**



**Verksamhetsåret**  
**2020 - 2021**



Org Nr: 702002-8234

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm

Org.nr: 702002-8234

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-07-01 - 2021-06-30



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2020-07-01 - 2021-06-30

### 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 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  |
| Parkeringar 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

Årsavgifterna höjs med 3 % från 2021-07-01.

#### Pågående eller framtida underhåll

| Tidpunkt    | Byggnadsdel      | Åtgärd                                                                                                 |
|-------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2021 - 2023 | Stambyte         | Stambytet pågår, Stavangergatan 48-52 klart                                                            |
| 2021 - 2025 | Lås/passersystem | Byte och komplettering av passersystem i föreningen med krav på ökad säkerhet och trygghet för boende. |
| 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                                                                                                                                                                                              |
|-------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2019 - 2021 | Belysning   | Belysning i portar, källare och på gårdar har uppdaterats till LED belysning. I portar och källare är del av belysningen försedd med batteri backup för att fungera även i händelse av strömavbrott |
| 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 hisskorgar                                                                                                                                    |
| 2000        | Trapphus    | Helmålning                                                                                                                                                                                          |



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm

### Övriga väsentliga händelser

#### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-12-30.  
Vid stämman deltog 110 röstberättigade medlemmar.  
Röstningen skedde genom poströstning beroende på Covid19 situationen.

#### Extra stämma

Extra föreningsstämma ang. stambyte hölls 2020-11-23.  
Vid stämman deltog 192 röstberättigade medlemmar.  
Röstningen skedde genom poströstning beroende på Covid19 situationen.

### Styrelse

Styrelsen har under 2020-07-01 - 2020-12-30 (stämmomodatum) haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem           | Roll        |
|--------------------------|-------------|
| Anita Åman               | Ledamot     |
| Arne Lundborg            | Ledamot     |
| Cecilia Gjerdrum         | Ledamot     |
| Jan Carlqvist            | Ledamot     |
| Anders Näsmark           | Ledamot     |
| Jessica Sjödin           | HSB-ledamot |
| Andrei Pintea            | Suppleant   |
| Christian Bernard        | Suppleant   |
| Marie-Louise Abrahamsson | Suppleant   |

Styrelsen har under 2020-12-30 (stämmomodatum) - 2021-06-30 haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem        | Roll        |
|-----------------------|-------------|
| Arne Lundborg         | Ledamot     |
| Jan Carlqvist         | Ledamot     |
| Cecilia Gjerdrum      | Ledamot     |
| David Arshak Gavafian | Ledamot     |
| Daniel Hosseini       | Ledamot     |
| Jessica Sjödin        | HSB-ledamot |
| Andrei Pintea         | Suppleant   |
| Christian Bernard     | Suppleant   |
| Annika Vaino          | Suppleant   |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är:  
Ordinarie ledamöter Jan Carlqvist, Cecilia Gjerdrum, Daniel Hosseini samt  
Suppleanter Andrei Pintea, Christian Bernard, Annika Vaino

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.  
1 fastighetsbesiktning, 1 markbesiktning, 5 driftmöten med HSB fastighetsförvaltning,  
samtliga möten hållits elektroniskt på distans beroende på Covid 19.  
6 Byggmöten med BMG angående pågående stambytet. 07



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm

---

### Firmatecknare

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

### Revisorer

|                |                                   |
|----------------|-----------------------------------|
| Bechir Arfau   | Föreningsvald ordinarie           |
| Fariel Shakibi | Föreningsvald suppleant           |
| BoRevision     | Av HSB Riksförbund utsedd revisor |

### 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.

### 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 2021-04-15.

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 452 (449) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 20/21 (19/20). Under året har 24 (24) överlåtelser skett



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm

### 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                                        | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|--------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift, kr/kvm                                | 848   | 823   | 823   | 807   | 784   |
| Totala intäkter kr/kvm*                          | 922   | 973   | 960   | 963   | 898   |
| Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm | 216   | 213   | 235   | 224   | 87    |
| Belåning, kr/kvm                                 | 4 594 | 3 486 | 3 573 | 3 653 | 3 732 |
| Räntekänslighet                                  | 6%    | 4%    | 5%    | 5%    | 5%    |
| Totala driftkostnader kr/kvm*                    | 650   | 657   | 632   | 636   | 698   |
| Energikostnader kr/kvm                           | 230   | 223   | 227   | 216   | 233   |

\*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

#### 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. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

##### 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 bostadsrättens 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.

##### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

##### 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. *07*

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm**

| Övriga nyckeltal                  | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                   | 24 446 | 23 852 | 24 252 | 23 808 | 22 826 |
| Resultat efter finansiella poster | 3 536  | 42     | 2 782  | 1 226  | -2 689 |
| Soliditet*                        | 8%     | 7%     | 7%     | 5%     | 3%     |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

\*Soliditet är lågt men det finns ett betydande övervärde i föreningens fastighet.

**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                         | 24 572 939       |
| Rörelsekostnader                        | - 19 577 302     |
| Finansiella poster                      | - 1 459 768      |
| Inkomstskatt                            | - 0              |
| <b>Årets resultat</b>                   | <b>3 535 869</b> |
| Planerat underhåll                      | + 0              |
| Avskrivningar och utrangeringar         | + 2 226 415      |
| <b>Årets sparande</b>                   | <b>5 762 284</b> |
| <b>Årets sparande per kvm total yta</b> | <b>216</b>       |

**Förändring eget kapital**

|                            | Insatser  | Yttre uh<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|----------------------------|-----------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång    | 1 872 500 | 179 527          | 5 752 064              | 42 013            |
| Reservering till fond 2020 |           | 1 437 000        | -1 437 000             |                   |
| Balanserad i ny räkning    |           |                  | 42 013                 | -42 013           |
| Årets resultat             |           |                  |                        | 3 535 869         |
| Belopp vid årets slut      | 1 872 500 | 1 616 527        | 4 357 077              | 3 535 869         |

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

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                   | 5 794 077        |
| Årets resultat                        | 3 535 869        |
| Reservering till underhållsfond       | -1 437 000       |
| Anspråktagande av underhållsfond      | 0                |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b> | <b>7 892 946</b> |

**Stämman har att ta ställning till:**

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | <b>7 892 946</b> |
|-------------------------|------------------|

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. 07

**HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm**

|                                                   |       | <b>2020-07-01</b> | <b>2019-07-01</b> |
|---------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
|                                                   |       | <b>2021-06-30</b> | <b>2020-06-30</b> |
| <b>Resultaträkning</b>                            |       |                   |                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 24 446 304        | 23 852 236        |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 2 | 126 635           | 2 089 025         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                   |                   |
| Drift och underhåll                               | Not 3 | -16 337 681       | -17 531 995       |
| Övriga externa kostnader                          | Not 4 | -474 467          | -377 222          |
| Planerat underhåll                                |       | 0                 | -3 401 311        |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 5 | -538 738          | -565 547          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -2 226 415        | -2 226 415        |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -19 577 302       | -24 102 491       |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>4 995 637</b>  | <b>1 838 770</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 6 | 21 157            | 5 997             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 7 | -1 480 925        | -1 802 754        |
| Summa finansiella poster                          |       | -1 459 768        | -1 796 757        |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>3 535 869</b>  | <b>42 013</b>     |

07

**HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm****Balansräkning****2021-06-30      2020-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och tomträtt

Pågående nyanläggningar

|       |                   |                |
|-------|-------------------|----------------|
| Not 8 | 92 866 131        | 95 092 546     |
| Not 9 | <u>21 137 365</u> | <u>586 088</u> |
|       | 114 003 495       | 95 678 633     |

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

|        |               |               |
|--------|---------------|---------------|
| Not 10 | <u>10 500</u> | <u>10 500</u> |
|        | 10 500        | 10 500        |

Summa anläggningstillgångar

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| <u>114 013 995</u> | <u>95 689 133</u> |
|--------------------|-------------------|

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Stockholm

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|        |                  |                  |
|--------|------------------|------------------|
|        | 56 899           | 61 376           |
|        | 18 756 097       | 4 733 591        |
| Not 11 | 115 653          | 121 425          |
| Not 12 | <u>2 355 817</u> | <u>2 590 833</u> |
|        | 21 284 466       | 7 507 225        |

Kortfristiga placeringar

|        |           |           |
|--------|-----------|-----------|
| Not 13 | 8 828 354 | 1 122 125 |
|--------|-----------|-----------|

Kassa och bank

|        |         |           |
|--------|---------|-----------|
| Not 14 | 787 898 | 1 251 886 |
|--------|---------|-----------|

Summa omsättningstillgångar

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| <u>30 900 718</u> | <u>9 881 235</u> |
|-------------------|------------------|

**Summa tillgångar**

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <u>144 914 713</u> | <u>105 570 368</u> |
|--------------------|--------------------|

02

**HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm****Balansräkning****2021-06-30      2020-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

1 872 500      1 872 500

Yttre underhållsfond

1 616 527      179 527

3 489 027      2 052 027*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 357 077      5 752 064

Årets resultat

3 535 869      42 013

7 892 946      5 794 077

Summa eget kapital

11 381 973      7 846 104**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15      114 208 166      90 842 701

114 208 166      90 842 701*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16      8 322 535      2 229 420

Leverantörsskulder

6 328 048      1 137 223

Fond för inre underhåll

1 570 418      1 521 163

Övriga skulder

Not 17      97 828      37 310

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18      3 005 746      1 956 447

19 324 574      6 881 564

Summa skulder

133 532 740      97 724 265

**Summa eget kapital och skulder****144 914 713**      **105 570 368**

02

**HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm****Kassaflödesanalys**

|                                                          | <b>2020-07-01<br/>2021-06-30</b> | <b>2019-07-01<br/>2020-06-30</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster                        | 3 535 869                        | 42 013                           |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                                  |                                  |
| Avskrivningar                                            | 2 226 415                        | 2 226 415                        |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 5 762 284                        | 2 268 428                        |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | 245 265                          | -749 764                         |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | 6 349 896                        | -847 668                         |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 12 357 444                       | 670 997                          |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                                  |                                  |
| Investeringar i fastigheter                              | -20 551 277                      | -525 000                         |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | -20 551 277                      | -525 000                         |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | 29 458 580                       | -2 229 420                       |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | 29 458 580                       | -2 229 420                       |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>21 264 747</b>                | <b>-2 083 423</b>                |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>7 107 602</b>                 | <b>9 191 025</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>28 372 349</b>                | <b>7 107 602</b>                 |

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



## 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.

#### 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.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### 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

**HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm**

| <b>Noter</b> |                                                   | <b>2020-07-01<br/>2021-06-30</b> | <b>2019-07-01<br/>2020-06-30</b> |
|--------------|---------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Not 1</b> | <b>Nettoomsättning</b>                            |                                  |                                  |
|              | Årsavgifter                                       | 21 433 281                       | 20 803 836                       |
|              | Individuell mätning el                            | 10 428                           | 10 428                           |
|              | Hyrer                                             | 3 540 394                        | 3 483 597                        |
|              | Övriga intäkter                                   | 219 799                          | 221 037                          |
|              | Bruttoomsättning                                  | 25 203 902                       | 24 518 898                       |
|              | Avgifts- och hyresbortfall                        | -650 582                         | -559 706                         |
|              | Hyresförluster                                    | -60                              | 0                                |
|              | Avsatt till inre fond                             | -106 956                         | -106 956                         |
|              |                                                   | <b>24 446 304</b>                | <b>23 852 236</b>                |
| <b>Not 2</b> | <b>Övriga rörelseintäkter</b>                     |                                  |                                  |
|              | Försäkringsersättningar                           | <b>126 635</b>                   | <b>2 089 025</b>                 |
| <b>Not 3</b> | <b>Drift och underhåll</b>                        |                                  |                                  |
|              | Fastighetsskötsel och lokalvård                   | 2 588 548                        | 2 422 957                        |
|              | Reparationer                                      | 1 491 450                        | 3 396 677                        |
|              | El                                                | 2 454 017                        | 2 290 940                        |
|              | Uppvärmning                                       | 2 780 319                        | 2 752 400                        |
|              | Vatten                                            | 922 048                          | 908 285                          |
|              | Sophämtning                                       | 739 636                          | 641 659                          |
|              | Fastighetsförsäkring                              | 1 490 629                        | 1 244 849                        |
|              | Kabel-TV och bredband                             | 522 525                          | 519 176                          |
|              | Fastighetsskatt och fastighetsavgift              | 715 570                          | 804 806                          |
|              | Förvaltningsarvoden                               | 1 165 587                        | 1 063 862                        |
|              | Tomträttsavgäld                                   | 1 408 996                        | 1 400 358                        |
|              | Övriga driftkostnader                             | 58 358                           | 86 025                           |
|              |                                                   | <b>16 337 681</b>                | <b>17 531 995</b>                |
| <b>Not 4</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>                   |                                  |                                  |
|              | Förbrukningsinventarier och varuinköp             | 41 676                           | 30 061                           |
|              | Administrationskostnader                          | 284 308                          | 122 606                          |
|              | Extern revision                                   | 29 569                           | 28 348                           |
|              | Konsultkostnader                                  | 11 334                           | 43 179                           |
|              | Medlemsavgifter                                   | 107 580                          | 153 029                          |
|              |                                                   | <b>474 467</b>                   | <b>377 222</b>                   |
| <b>Not 5</b> | <b>Personalkostnader och arvoden</b>              |                                  |                                  |
|              | Arvode styrelse                                   | 418 439                          | 384 341                          |
|              | Revisionsarvode                                   | 15 000                           | 13 500                           |
|              | Övriga arvoden                                    | 9 000                            | 59 490                           |
|              | Löner och övriga ersättningar                     | 0                                | 8 730                            |
|              | Sociala avgifter                                  | 96 299                           | 99 486                           |
|              |                                                   | <b>538 738</b>                   | <b>565 547</b>                   |
| <b>Not 6</b> | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                                  |                                  |
|              | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm       | 5 930                            | 3 216                            |
|              | Ränteintäkter HSB bunden placering                | 8 200                            | 0                                |
|              | Övriga ränteintäkter                              | 7 027                            | 2 781                            |
|              |                                                   | <b>21 157</b>                    | <b>5 997</b>                     |
| <b>Not 7</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                                  |                                  |
|              | Räntekostnader långfristiga skulder               | 1 482 049                        | 1 801 329                        |
|              | Övriga räntekostnader                             | -1 124                           | 1 425                            |
|              |                                                   | <b>1 480 925</b>                 | <b>1 802 754</b>                 |

**HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm**

| Noter                                                                                                                                       | 2021-06-30         | 2020-06-30         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 8 Byggnader och tomträtt</b>                                                                                                         |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                                      |                    |                    |
| Anskaffningsvärde byggnader                                                                                                                 | 128 403 035        | 128 403 035        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                             | <b>128 403 035</b> | <b>128 403 035</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>                                                                                               |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                                                                                                      | -33 310 489        | -31 084 075        |
| Årets avskrivningar                                                                                                                         | -2 226 415         | -2 226 415         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                                                                                                  | <b>-35 536 904</b> | <b>-33 310 490</b> |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                                                                                                               | <b>92 866 131</b>  | <b>95 092 546</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                                                                                                       |                    |                    |
| 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          |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                                                                                                                 | <b>406 400 000</b> | <b>406 400 000</b> |
| <b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>                                                                                           |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                                                                                                  | 586 088            | 61 088             |
| Årets investeringar                                                                                                                         | 20 551 277         | 525 000            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                             | <b>21 137 365</b>  | <b>586 088</b>     |
| <b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>                                                                                        |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                                                                                                  | 10 500             | 10 500             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                             | <b>10 500</b>      | <b>10 500</b>      |
| Andel i Akalla Husby Nätort                                                                                                                 | 10 000             | 10 000             |
| Andel i HSB Stockholm                                                                                                                       | 500                | 500                |
| <b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>                                                                                                |                    |                    |
| Skattekonto                                                                                                                                 | 102 447            | 108 219            |
| Skattefordran                                                                                                                               | 13 206             | 13 206             |
|                                                                                                                                             | <b>115 653</b>     | <b>121 425</b>     |
| <b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>                                                                                  |                    |                    |
| Förutbetalda kostnader                                                                                                                      | 2 343 522          | 2 589 399          |
| Upplupna intäkter                                                                                                                           | 12 295             | 1 434              |
|                                                                                                                                             | <b>2 355 817</b>   | <b>2 590 833</b>   |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. |                    |                    |
| <b>Not 13 Kortfristiga placeringar</b>                                                                                                      |                    |                    |
| Bunden placering 3 månader HSB Stockholm                                                                                                    | 5 000 000          | 0                  |
| Bunden placering 6 månader HSB Stockholm                                                                                                    | 2 700 000          | 0                  |
| Bunden placering                                                                                                                            | 1 128 354          | 1 122 125          |
|                                                                                                                                             | <b>8 828 354</b>   | <b>1 122 125</b>   |
| <b>Not 14 Kassa och bank</b>                                                                                                                |                    |                    |
| Handkassa                                                                                                                                   | 10 058             | 35 166             |
| Handelsbanken                                                                                                                               | 777 840            | 1 216 720          |
|                                                                                                                                             | <b>787 898</b>     | <b>1 251 886</b>   |

**HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm**

Noter

2021-06-30

2020-06-30

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut    | Lånenummer | Ränta | Villkorsändr<br>dag | Belopp      | Nästa års<br>amortering |
|-----------------|------------|-------|---------------------|-------------|-------------------------|
| Stadshypotek AB | 116193     | 1,17% | 2022-09-01          | 9 849 622   | 105 624                 |
| Stadshypotek AB | 202693     | 1,09% | 2023-09-01          | 4 000 000   | 0                       |
| Stadshypotek AB | 27613      | 1,58% | 2022-06-30          | 700 012     | 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 | 301664     | 0,65% | 2023-09-01          | 6 000 000   | 0                       |
| Stadshypotek AB | 301669     | 0,65% | 2023-09-01          | 4 600 175   | 399 980                 |
| Stadshypotek AB | 309994     | 0,65% | 2023-09-30          | 1 119 065   | 0                       |
| Stadshypotek AB | 334388     | 0,57% | 2022-12-30          | 7 960 000   | 80 000                  |
| Stadshypotek AB | 357207     | 0,51% | 2023-03-30          | 39 800 000  | 800 000                 |
| Stadshypotek AB | 840500     | 2,33% | 2025-04-30          | 12 750 000  | 375 000                 |
| Stadshypotek AB | 891227     | 2,29% | 2023-09-30          | 9 487 500   | 275 000                 |
| Stadshypotek AB | 910201     | 2,54% | 2023-12-01          | 12 937 500  | 375 000                 |
| Stadshypotek AB | 988482     | 1,45% | 2021-12-30          | 2 622 523   | 412 484                 |
|                 |            |       |                     | 122 530 701 | 2 856 420               |

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

108 248 601

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del****114 208 166**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

127 780 000

102 901 000

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld

8 322 535

2 229 420

**8 322 535****2 229 420****Not 17 Övriga skulder**

Depositioner

37 744

39 344

Momsskuld

60 084

-9 764

Övriga kortfristiga skulder

0

7 730

**97 828****37 310****Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

134 212

154 292

Förutbetalda hyror och avgifter

2 265 953

1 024 381

Övriga upplupna kostnader

605 581

777 774

**3 005 746****1 956 447**

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år. *02*



**HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm**

Noter

2021-06-30 2020-06-30

**Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut**

Stockholm, den 2021-10-04

Arne Lundborg

Cecilia Gjerdrum

Daniel Hosseini

David Arshak Gavafian

Jan Carlqvist

Jessica Sjödin

Vår revisionsberättelse har

2021-11-02

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 2020-07-01--2021-06-30.

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 2021 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. Revisoremas 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 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.

### 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 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 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. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.
- 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 2020-07-01–2021-06-30 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 21/11 2021

Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bechir Arfaui  
Av föreningen vald revisor