



## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Lofoten i Stockholm



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-8234 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-15.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Drammen 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2024-01-01	1975
Lofoten 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2024-01-01	1974
Lofoten 5	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2024-01-01	1974
Lofoten 6	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2024-04-01	1974

**Totalt 4  
objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
403	Parkeringar och garageplatser	0
9	lokaler (hyresrätt)	1403
353	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	25267
<b>Totalt 765 objekt</b>		<b>26670</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 118 st 2 rok, 172 st 3 rok, 47 st 4 rok.

### Samfällighet / gemensamhetsanläggning

Samfällighetsanläggningen Husby Akalla sopsug org.nr: 716416-9265 andel 4%.

Hanterar hushållsavfall genom sopsug.

Akalla Husby nätort ekonomisk förening org.nr. 769608-0386 andel 16,7%.

Äger och driver bredbandsnät via fiber samt hanterar telemetriska tjänster.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Arne Lundborg	Ordförande	2004-11-24	
Cecilia Gjerdrum	Ledamot	2016-12-30	
David Arshak Gavafian	Ledamot	2021-01-17	2023-01-18
Jan Carlqvist	Ledamot	2016-02-01	
Andrei Pintea	Ledamot	2023-01-18	
Andrei Pintea	Suppleant	2016-12-30	2023-01-18
Jessica Sjödin	HSB-ledamot	2016-12-30	2022-12-12
Daniel Hosseini	Ledamot	2021-01-17	
Rolf Anders Holmström	Suppleant	2023-01-20	
Cristian Giusep Bernard	Suppleant	2019-11-27	
Barbara Gonzalez Guerra	Suppleant	2021-12-08	
Marketta Mcneese	HSB-ledamot	2023-06-09	

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Cecilia Gjerdrum, Jan Carlqvist, Arne Lundborg, Daniel Hosseini.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Bechir Arfau med Nurdan Aytekin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Sten-Olof Mattsson (sammankallande), samt Roma Kelete, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-29. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har i april 2023 ökat med 4 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-15.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Stambyte
2019-2021	Belysning: Belysning på gårdar, portar samt källare bytts mot Led belysning med batteribackup där så behövs
2017	Garage: Totalrenoverat beroende på rasrisk
2011	Ventilation: Fläktar samt frånluftsdon bytta
2008	Daghem Lo.30: Totalrenoverat efter vattenskada
2006	Fönster: Byte till underhållsfria 3 glas fönster
2004	Tak: Omläggning Tätskikt

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2022-2025	Passersystem: Uppdatering samt utökning för ökad säkerhet
2022-2025	Byggdelar: Fortlöpande byte av tvätt utrustning (efter behov)
2025-2030	Hissar: Renovering hissar
2025-2030	Balkonger: Målning

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 25 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 457 och under året har det tillkommit 32 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 462.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	22/23	21/22	20/21	19/20	18/19
Sparande, kr/kvm	67	205	216	213	235
Skuldsättning, kr/kvm	7 551	5 677	4 594	3 486	3 573
Räntekänslighet, %	9	7	6	4	5
Energikostnad, kr/kvm	293	251	230	223	227
Driftskostnad, kr/kvm	767	680	650	657	632
Årsavgifter, kr/kvm	909	873	848	823	823
Totala intäkter, kr/kvm	1 017	944	922	973	960
Nettoomsättning, tkr	26 138	25 125	24 446	23 852	24 252
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 915	3 248	3 536	42	2 782
Soliditet, %	5	8	8	7	7

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och

eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 872 500	0	0	1 872 500
Underhållsfond, kr	3 101 527	0	1 209 000	4 310 527
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 974 027</b>	<b>0</b>	<b>1 209 000</b>	<b>6 183 027</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	6 407 946	3 248 385	-1 209 000	8 447 331
Årets resultat, kr	3 248 385	-3 248 385	-2 914 937	-2 914 937
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>9 656 331</b>	<b>0</b>	<b>-4 123 937</b>	<b>5 532 394</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>14 630 358</b>	<b>0</b>	<b>-2 914 937</b>	<b>11 715 421</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 209 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	9 656 331
Årets resultat, kr	-2 914 937
Reservation till underhållsfond, kr	-1 209 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>5 532 394</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>5 532 394</b>
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	27 100 830	25 160 961
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-19 556 984	-17 200 935
Övriga externa kostnader	Not 3	-363 525	-374 004
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-558 226	-575 122
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 226 415	-2 226 415
Övriga rörelsekostnader	Not 5	-2 474 176	0
Summa rörelsekostnader		-25 179 326	-20 376 476
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 921 504</b>	<b>4 784 485</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	32 628	17 169
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-4 869 069	-1 553 268
Summa finansiella poster		-4 836 441	-1 536 099
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 914 937</b>	<b>3 248 385</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	Not 8	208 678 361	90 639 716
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	76 080 400
		<u>208 678 361</u>	<u>166 720 115</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	10 500	10 500
		<u>10 500</u>	<u>10 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>208 688 861</u>	<u>166 730 615</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		140 063	54 176
Avräkningskonto HSB Stockholm		12 281 908	5 122 307
Övriga fordringar	Not 11	184 218	102 447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	2 448 371	2 608 144
		<u>15 054 561</u>	<u>7 887 074</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	1 143 068	1 119 440
Kassa och bank	Not 14	536 216	776 290
Summa omsättningstillgångar		<u>16 733 844</u>	<u>9 782 804</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>225 422 705</b></u>	<u><b>176 513 419</b></u>



<b>Balansräkning</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 872 500	1 872 500
Yttre underhållsfond	<u>4 310 527</u>	<u>3 101 527</u>
	6 183 027	4 974 027
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 447 331	6 407 946
Årets resultat	<u>-2 914 937</u>	<u>3 248 385</u>
	5 532 394	9 656 331
Summa eget kapital	<u>11 715 421</u>	<u>14 630 358</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>126 885 271</u>	<u>47 377 600</u>
	126 885 271	47 377 600
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 74 506 775	104 019 962
Leverantörsskulder	6 447 129	605 500
Skatteskulder	433 820	228 302
Fond för inre underhåll	1 685 738	1 617 279
Övriga skulder	Not 17 95 688	103 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>3 652 864</u>	<u>7 931 072</u>
	86 822 013	114 505 461
Summa skulder	213 707 284	161 883 061
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>225 422 705</u></b>	<b><u>176 513 419</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 914 937	3 248 385
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 226 415	2 226 415
Utrangering stambyte	2 474 176	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 785 654</u>	<u>5 474 800</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 885	-236 398
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>1 829 740</u>	<u>-516 541</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 607 509</u>	<u>4 721 861</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-46 658 837</u>	<u>-54 943 035</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-46 658 837</u>	<u>-54 943 035</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>49 994 484</u>	<u>28 866 861</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>49 994 484</u>	<u>28 866 861</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>6 943 156</b>	<b>-21 354 313</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 018 036</b>	<b>28 372 349</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>13 961 192</b>	<b>7 018 036</b>

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

**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 0,84% av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

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 1 519 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 20,6 % 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.

Noter	2023-06-30	2022-06-30
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	22 965 549	22 065 399
Hyror	3 705 102	3 578 087
Övriga intäkter	223 488	212 173
Försäkringsersättningar	0	33 557
Elstöd	963 151	0
Bruttoomsättning	<u>27 857 290</u>	<u>25 889 216</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-649 503	-623 259
Hyresförluster	0	-40
Avsatt till inre fond	-106 956	-106 956
	<b><u>27 100 830</u></b>	<b><u>25 158 961</u></b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 016 992	2 007 026
Reparationer	2 658 550	1 753 918
El	3 688 501	2 662 900
Uppvärmning	2 956 097	3 069 581
Vatten	1 167 927	979 623
Sophämtning	847 491	858 324
Fastighetsförsäkring	2 033 441	1 802 476
Kabel-TV och bredband	583 261	475 269
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	982 726	970 535
Förvaltningsarvoden	1 161 697	1 157 196
Tomträttsavgäld	1 408 496	1 408 496
Övriga driftkostnader	51 804	55 591
	<b><u>19 556 984</u></b>	<b><u>17 200 935</u></b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	9 287	2 921
Förbrukningsinventarier och varuinköp	47 929	139 827
Administrationskostnader	90 017	141 993
Extern revision	33 000	31 125
Konsultkostnader	71 500	8 250
Medlemsavgifter	111 792	49 888
	<b><u>363 525</u></b>	<b><u>374 004</u></b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	435 608	446 067
Revisionsarvode	15 000	15 000
Övriga arvoden	9 000	9 000
Löner och övriga ersättningar	0	8 730
Sociala avgifter	98 618	96 325
	<b><u>558 226</u></b>	<b><u>575 122</u></b>

Noter	2023-06-30	2022-06-30
<b>Not 5 Övriga rörelsekostnader</b>		
Utrangering stambyte	2 474 176	0
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	7 240	11 403
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	4 351
Övriga ränteintäkter	25 388	1 415
	<b>32 628</b>	<b>17 169</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	4 863 141	1 542 744
Övriga räntekostnader	5 928	10 524
	<b>4 869 069</b>	<b>1 553 268</b>

Noter	2023-06-30	2022-06-30
<b>Not 8 Byggnader och tomträtt</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	128 403 035	128 403 035
Årets investeringar	122 739 237	0
Årets utrangering	-8 715 494	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>242 426 777</b>	<b>128 403 035</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-37 763 319	-35 536 904
Årets avskrivningar	-2 226 415	-2 226 415
Årets utrangeringar	6 241 318	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-33 748 416</b>	<b>-37 763 319</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>208 678 361</b>	<b>90 639 716</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	313 000 000	313 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	18 200 000	18 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	177 000 000	177 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	26 000 000	26 000 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>534 200 000</b>	<b>534 200 000</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	76 080 400	21 137 365
Årets investeringar	-76 080 400	54 943 035
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>0</b>	<b>76 080 400</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	10 500	10 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<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	184 218	102 447
	<b>184 218</b>	<b>102 447</b>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	2 443 851	2 602 777
Upplupna intäkter	4 521	5 367
	<b>2 448 371</b>	<b>2 608 144</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 13 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering	1 143 068	1 119 440
	<b>1 143 068</b>	<b>1 119 440</b>

Noter		2023-06-30	2022-06-30			
<b>Not 14 Kassa och bank</b>						
Handelsbanken		536 216	776 290			
		<b>536 216</b>	<b>776 290</b>			
<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Stadshypotek AB	202693	1,09%	2023-09-01	4 000 000	0	
Stadshypotek AB	301664	0,65%	2023-09-01	6 000 000	0	
Stadshypotek AB	301669	0,65%	2023-09-01	3 900 210	0	
Stadshypotek AB	309994	0,65%	2023-09-30	1 119 065	0	
Stadshypotek AB	503960	3,27%	2027-07-30	5 661 521	57 044	
Stadshypotek AB	511086	3,96%	2027-09-01	32 505 000	660 000	
Stadshypotek AB	528400	3,80%	2025-10-30	38 800 000	800 000	
Stadshypotek AB	548068	4,05%	2024-12-30	37 825 000	350 000	
Stadshypotek AB	572655	4,13%	2024-03-30	38 200 000	800 000	
Stadshypotek AB	840500	2,33%	2025-04-30	12 093 750	0	
Stadshypotek AB	891227	2,29%	2023-09-30	9 006 250	0	
Stadshypotek AB	910201	2,54%	2023-12-01	12 281 250	0	
				201 392 046	2 667 044	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					188 056 826	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>126 885 271</b>	
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.						
<b>Ställda säkerheter</b>						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					203 550 000	190 000 000
<b>Not 16 Skulder till kreditinstitut</b>						
Kortfristig del av långfristig skuld					74 506 775	104 019 962
					<b>74 506 775</b>	<b>104 019 962</b>
<b>Not 17 Övriga skulder</b>						
Depositioner					38 244	37 394
Momsskuld					57 444	65 951
					<b>95 688</b>	<b>103 345</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
Upplupna räntekostnader					364 809	140 831
Förutbetalda hyror och avgifter					2 470 416	2 327 692
Övriga upplupna kostnader					817 639	5 462 549
					<b>3 652 864</b>	<b>7 931 072</b>

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

Noter	2023-06-30	2022-06-30
-------	------------	------------

Not 19	Väsentliga händelser efter årets slut	
--------	---------------------------------------	--

Avgiftshöjning med 10 % från 2023-07-01, extrastämma 2023-08-28 för nya stadgar samt nya tomträttsavgälder som sänks med 35 % från 2024-01-01.

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Andrei Pintea

.....  
Arne Lundborg

.....  
Cecilia Gjerdrum

.....  
Daniel Hosseini

.....  
Jan Carlqvist

.....  
Marketta Mc Neese

.....  
Vår revisionsberättelse har

- -

.....  
lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Av föreningen vald revisor

.....  
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 2022-07-01--2023-06-30.

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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lofoten i Stockholm för räkenskapsåret 2022-07-01--2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 provar 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bechir Arfau  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Lofoten i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ARNE LUNDBORG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 18:06:33



**ANDREI PINTEA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-02 kl. 01:14:18



**DANIEL HOSSEINI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 21:37:43



**JAN CARLQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-01 kl. 08:13:22



**CECILIA GJERDRUM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-31 kl. 11:39:32



**MARKETTA MC NEESE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-31 kl. 04:36:35



**BECHIR ARFAOUI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-08 kl. 19:45:07



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-09 kl. 14:01:00



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Lofoten i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BECHIR ARFAOUI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-08 kl. 19:30:24



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-09 kl. 13:59:41

