



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Lofoten i Stockholm

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lofoten i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-8234 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

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 2024-02-12.

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	2034-01-01	1975
Lofoten 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2034-01-01	1974
Lofoten 5	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2034-01-01	1974
Lofoten 6	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2034-04-01	1974

Totalt 4
objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m²
403	Parkeringar och garageplatser	0
9	lokaler (hyresrätt)	1 403
353	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	25 267
42	Förråd	0
Totalt 807 objekt		26 670

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	2023-12-04
Marketta Mc Neese	Ledamot	2023-10-20	
Jan Carlqvist	Ledamot	2016-02-01	
Andrei Pintea	Ledamot	2023-01-18	
Barbara Gonzalez Guerra	Ledamot	2023-12-04	
Barbara Gonzalez Guerra	Suppleant	2021-12-08	2023-12-04
Daniel Hosseini	Ledamot	2021-01-17	
Rolf Anders Holmström	Suppleant	2023-01-20	
Cristian Giusep Bernard	Suppleant	2019-11-27	
Trons Rikard Ph Matsson	Suppleant	2023-12-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Arne Lundborg, Andrei Pintea, Cristian Bernard, Anders Holmström, Rikard Matsson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Cecilia Gjerdrum, Jan Carlqvist, Arne Lundborg, Barbara Gonzalez Guerra och Daniel Hosseini.

Revisorer har varit: Bechir Arfaoui med Nurdan Aytekin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-28. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma för nya stadgar hölls 2023-08-28.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes januari 2024 med 5 %.

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 2024-05-27.

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	Bygghälsan: Fortlöpande byte av tvätt utrustning (efter behov)
2025-2030	Hissar: Renovering hissar
2025-2030	Balkonger: Målning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 462 och under året har det tillkommit 22 och avgått 29 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 455.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	22/23	21/22	20/21	19/20
Sparande, kr/kvm	0	67	205	216	213
Skuldsättning, kr/kvm	7 558	7 551	5 677	4 594	3 486
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 984	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	7	6	4
Energikostnad, kr/kvm	334	293	251	230	223
Årsavgifter, kr/kvm	959	909	873	848	823
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 043	1 017	944	922	973
Nettoomsättning, tkr	27 526	26 138	25 125	24 446	23 852
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 993	-2 915	3 248	3 536	42
Soliditet, %	3	5	8	8	7

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) 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 utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta 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 mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening. Soliditeten är låg men det finns ett betydande övervärde i föreningens fastigheter.

Styrelsens kommentar till årets förlust: Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande men också högre räntenivåer. För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför nästa räkenskapsår (juli 2024) med 10 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 872 500	0	0	1 872 500
Underhållsfond, kr	4 310 527	0	758 929	5 069 456
S:a bundet eget kapital, kr	6 183 027	0	758 929	6 941 956
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 447 331	-2 914 937	-758 929	4 773 465
Årets resultat, kr	-2 914 937	2 914 937	-4 992 984	-4 992 984
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 532 394	0	-5 751 913	-219 519
S:a eget kapital, kr	11 715 421	0	-4 992 984	6 722 437

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 175 000 kr samt ianspråktagande skett med 416 071 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	5 532 394
Årets resultat, kr	-4 992 984
Reservation till underhållsfond, kr	-1 175 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	416 071
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-219 519

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-219 519
------------------------------------	-----------------

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

RESULTATRÄKNING		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	27 526 067	26 113 329
Övriga rörelseintäkter	Not 3	316 883	987 501
Summa Rörelseintäkter		27 842 950	27 100 830
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-19 681 889	-19 515 035
Övriga externa kostnader	Not 5	-369 536	-405 474
Personalkostnader	Not 6	-588 611	-558 226
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 483 125	-2 226 415
Övriga rörelsekostnader	Not 7	0	-2 474 176
Summa Rörelsekostnader		-25 123 162	-25 179 326
Rörelseresultat		2 719 788	1 921 504
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	-34 131	32 628
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-7 678 642	-4 869 069
Summa Finansiella poster		-7 712 772	-4 836 441
Resultat efter finansiella poster		-4 992 984	-2 914 937
Resultat före skatt		-4 992 984	-2 914 937
Årets resultat		-4 992 984	-2 914 937

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	204 195 236	208 678 361
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		204 195 236	208 678 361
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	10 500	10 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		10 500	10 500
Summa Anläggningstillgångar		204 205 736	208 688 861

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		67 369	140 063
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	5 898 867	12 466 126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	2 255 511	2 448 371
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		8 221 747	15 054 561
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 100 000	1 143 068
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 100 000	1 143 068
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	3 453 580	536 216
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 453 580	536 216
Summa Omsättningstillgångar		12 775 327	16 733 844
Summa Tillgångar		216 981 063	225 422 705

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 872 500	1 872 500
Fond för yttre underhåll		5 069 456	4 310 527
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		6 941 956	6 183 027
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		4 773 465	8 447 331
Årets resultat		-4 992 984	-2 914 937
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-219 519	5 532 394
Summa Eget kapital		6 722 436	11 715 421

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	110 532 433	126 885 271
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		110 532 433	126 885 271
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	91 192 569	74 506 775
Leverantörsskulder		2 776 154	6 447 128
Skatteskulder		227 829	433 820
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 813 299	1 723 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 716 343	3 710 652
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		99 726 194	86 822 013
Summa Skulder		210 258 627	213 707 284
Summa Eget kapital och skulder		216 981 063	225 422 705



KASSAFLÖDESANALYS	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 719 788	1 921 504
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 483 125	2 226 415
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 483 125	2 226 415
Erhållen ränta	-35 343	32 628
Erlagd ränta	-7 716 269	-4 645 091
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-548 699	-464 544
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	447 251	-7 885
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-3 743 987	1 605 762
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-3 296 736	1 597 877
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 845 435	1 133 333
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-44 184 661
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-44 184 661
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	332 956	49 994 484
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	332 956	49 994 484
Årets kassaflöde	-3 512 479	6 943 156
Likvida medel vid årets början	13 961 192	7 018 036
Likvida medel vid årets slut	10 448 713	13 961 192

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 22 904 888 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	24 228 053	22 965 549
	Hyror lokaler	1 616 692	1 502 401
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 120 575	2 091 939
	Hyror förbrukningsbaserad	123 208	114 302
	Hyror övrigt	93 702	77 400
	Övriga primära intäkter	121 797	118 198
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	28 304 027	26 869 789
	Hyresbortfall	-671 004	-649 503
	Avsatt till inre fond	-106 956	-106 956
	<i>Summa</i>	-777 960	-756 459
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	27 526 067	26 113 330
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	963 151
	Övriga ersättningar	316 883	24 000
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	316 883	987 151
Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 304 933	-1 787 948
	Snö och halk-bekämpning	-405 384	-229 044
	Reparationer	-906 103	-2 352 831
	Planerat underhåll	-416 072	0
	Försäkringsskador	-171 239	-305 719
	El	-4 027 741	-3 688 501
	Uppvärmning	-3 448 092	-2 956 097
	Vatten	-1 436 056	-1 167 927
	Sophämtning	-926 460	-847 491
	Fastighetsförsäkring	-1 814 350	-2 033 441
	Kabel-TV och bredband	-503 588	-583 261
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 026 594	-982 726
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 138 380	-1 162 265
	Tomträttsavgäld	-1 155 823	-1 408 496
	Övriga driftkostnader	-1 073	-9 287
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-19 681 889	-19 515 035

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-35 063	-47 929
	Administrationskostnader	-115 371	-116 549
	Extern revision	-35 000	-33 000
	Konsultkostnader	-6 406	-71 500
	Medlemsavgifter	-105 581	-99 782
	Föreningsverksamhet	-13 083	-11 484
	Övriga förvaltningskostnader	-59 032	-25 230
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-369 536	-405 474
Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-15 000	-15 000
	Övriga arvoden	-471 835	-444 608
	Sociala avgifter	-101 776	-98 618
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-588 611	-558 226
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-2 474 176
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-2 474 176
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	6 149	7 240
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	-40 280	25 388
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	-34 131	32 628
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-7 670 676	-4 863 141
	Övriga räntekostnader	-7 965	-5 928
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-7 678 642	-4 869 069

Not 10	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	242 426 777	128 403 035
	Årets investeringar	0	122 739 237
	Utrangering	0	-8 715 494
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	242 426 777	242 426 778
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-33 748 416	-37 763 319
	Årets avskrivningar	-4 483 125	-2 226 415
	Utrangering	0	6 241 318
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-38 231 541	-33 748 416
	<i>Utgående redovisat värde</i>	204 195 236	208 678 362
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	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
	<i>Summa</i>	534 200 000	534 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	203 550 000	203 550 000
	Varav i eget förvar	0	0
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	10 000	10 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	10 500	10 500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 895 133	12 281 908
	Övriga fordringar	3 734	184 218
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 898 867	12 466 126
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	1 212	4 521
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 254 299	2 443 851
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	2 255 511	2 448 372

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar 2024-06-30 2023-06-30*Övriga kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	1 100 000	1 143 068
---------------------------------	-----------	-----------

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 100 000	1 143 068
--	------------------	------------------

Marknadsvärde 2024: 1 199 775 2023: 1 143 068

Not 15 Kassa och bank 2024-06-30 2023-06-30*Kassa och bank*

Bankkonto 7	3 453 580	536 216
-------------	-----------	---------

<i>Summa Kassa och bank</i>	3 453 580	536 216
-----------------------------	------------------	----------------

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-06-30

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,33%	2025-04-30	12 093 750	0
Stadshypotek AB	3,27%	2027-07-30	5 604 477	57 044
Stadshypotek AB	3,96%	2027-09-01	31 845 000	660 000
Stadshypotek AB	3,8%	2025-10-30	38 000 000	800 000
Stadshypotek AB	4,05%	2024-12-30	37 475 000	350 000
Stadshypotek AB	4,12%	2024-09-30	10 125 315	0
Stadshypotek AB	4,12%	2024-12-30	29 181 460	0
Stadshypotek AB	3,63%	2026-03-30	37 400 000	800 000
			201 725 002	2 667 044

Långfristig del	110 532 433
-----------------	-------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	2 317 044
---	-----------

Lån som ska konverteras inom ett år	88 875 525
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	91 192 569
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 667 044
---	-----------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	10 668 176
--	------------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,80%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-06-30**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,33%	2025-04-30	12 093 750	0
Stadshypotek AB	3,27%	2027-07-30	5 604 477	57 044
Stadshypotek AB	3,96%	2027-09-01	31 845 000	660 000
Stadshypotek AB	3,8%	2025-10-30	38 000 000	800 000
Stadshypotek AB	4,05%	2024-12-30	37 475 000	350 000
Stadshypotek AB	4,12%	2024-09-30	10 125 315	0
Stadshypotek AB	4,12%	2024-12-30	29 181 460	0
Stadshypotek AB	3,63%	2026-03-30	37 400 000	800 000
			201 725 002	2 667 044

Nästa års amortering av långfristig skuld 2 317 044

Lån som ska konverteras inom ett år 88 875 525

Kortfristig del 91 192 569

Not 18 Övriga kortfristiga skulder**2024-06-30****2023-06-30***Övriga skulder*

Depositioner	37 144	39 044
Momsskuld	-30 121	-38 141
Inre fond	1 767 195	1 684 938
Övriga kortfristiga skulder	39 081	37 797
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 813 299	1 723 638

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-06-30****2023-06-30***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	2 701 636	2 528 204
Upplupna räntekostnader	327 182	364 809
Övriga upplupna kostnader	687 525	817 639
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 716 343	3 710 652

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2023-07-01--2024-06-30.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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, 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.

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 2023-07-01--2024-06-30 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 revisionssed 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 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 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
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bechir Arfaoui
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 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: 2024-10-30 kl. 13:45:00



ANDREI PINTEA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-29 kl. 10:27:09



BARBARA GONZALEZ GUERRA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-29 kl. 12:31:42



DANIEL HOSSEINI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-29 kl. 11:29:45



JAN CARLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-29 kl. 09:28:36



BECHIR ARFAOUI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-01 kl. 19:43:06



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-01 kl. 20:50:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 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: 2024-11-01 kl. 19:44:49



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-01 kl. 20:49:27

