BRF LOFOTEN

HSB – där möjligheterna bor

Kallar till ordinarie föreningsstämma

måndagen, den 15:e dec 2025 Kl. 19.00
i Folkets Husby Edvard Griegsgången 16

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens medlemmar
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

OBS! Medtag legitimation, bostadsrättsbevis alternativ överlåtelseavtal. **Välkommen**

Styrelsen Brf Lofoten

Styrelsens förord till bokslutet.

Verksamhetsåret 1 juli 2024 till och med 30 juni 2025

Det gångna året har varit turbulent för föreningen.

Vi alla drabbas ekonomiskt av den nya världsordningen med höjda tullar, nya allianser mellan länder, Ökad gängkriminalitet och skjutningar i vårt närområde

Några exempel som direkt påverkar föreningens kostnader.

Årets negativa resultat beror bl.a. på höga räntor under hösten 2024, samt att driftkostnader har ökat mer än budgeterat.

Vad gör föreningen för att hålla kostnaderna nere?

Styrelsen har tagit över flera åtgärder som tidigare hanterats av HSB fastighetsförvaltning för att spara kostnader. Vi har tecknat avtal med flera leverantörer av service/material som behövs för att åtgärda fel och brister.

Styrelsens mål och planer för kommande år.

Vi har startat 2-årsbesiktningen av stambytet. Samtliga lägenheter inkoma med information om de fel och brister de noterat gällande stambytet. Detta kommer att ske under hösten 2025.
Vi kommer att ta in offerter för byte av lås och taggsystem, upprustning av gårdarna med omläggning av trasig asfalt, skapa nya lekplatser, lägga om gräsmattor, ta bort askkoppar framför portarna, skapa rökrutor på gårdarna dit rökare hänvisas, samt upprusta de äldre tvättstugorna på gårdarna.
Parkering i garaget kommer att ses över och de som står där olovligen kommer att bötfällas och riskerar att få bilen bortforslad.

Våra prioriteringar för styrelsearbetet är oförändrade.

Värna om de boendes säkerhet och trygghet i boendet.
Aktivt arbeta för att få bort illegal andrahandsuthyrning.
Anpassa föreningen till kommande lagändringar och miljömål.

Positivt för föreningen.

Ränteläget har förbättrats under våren vilket ger möjlighet att öka amorteringen på föreningens lån.
Införandet av individuell elmätning gör att den boende kan påverka sina egna elkostnader samt slippa betala för de som använder mycket el.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Lofoten i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-8234 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 TryggHansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
9	lokaler (hyresrätt)	1 425
353	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	25 266
42	förråd	0
388	garageplatser	9 700
Totalt 792 objekt		**36 391**

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

Dokument-ID 09222115557563084593 Signerat AL, AP, BGG, HS, DH, JC, BA, SL

Föreningen äger dessutom

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	
Marketta Mc Neese	Ledamot	2023-10-20	2024-09-18
Jan Carlqvist	Ledamot	2016-02-01	
Andrei Pintea	Ledamot	2023-01-18	
Barbara Gonzalez Guerra	Ledamot	2023-12-04	
Hesam Shakeri	Ledamot	2024-11-01	
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:Daniel Hosseini, Barbara Gonzalez Guerra, Jan Carlqvist, Cristian Giusep Bernard, Rolf Anders Holmström, Rikard Trons Philip Matsson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av 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 AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-25. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar, varav 1via fullmakt.

Dokument-ID 09222115557563084593 Signerat AL, AP, BGG, HS, DH, JC, BA, SL

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes fr.o.m 2024-07-01 Med 10% för lägenheter samt 2% för garageplats

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 2025-05-19, efter detta är Styrelsens bedömning att underhållsplanen är aktuell.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	
2024	Renovering skyddsrummen Lofotengården (periodisk underhåll)
2024	Löpande underhåll Dagverksamhet Lo. 30 Borttagning av pergolan.
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 planerar att utföra följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2025-2028	Upprustning av markytor och lekplatser.
2026-2028	Omläggning Asfalt.´
2026-2028	Ombyggnad av 5 tvättstugor.
2026-2028	Passersystem: Uppdatering samt utökning för ökad säkerhet.
2028-2030	Renovering hissar
2028-2030	Målning utvändigt av Balkonger:

Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 455 och under året har det tillkommit 22 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 456.

Flerårsöversikt

Garageytor finns inte med i beräkningen av nyckeltalen.	2024/2025	2023/2024	22/23	21/22	20/21
Sparande, kr/kvm	144	0	67	205	216
Skuldsättning, kr/kvm	7 464	7 558	7 551	5 677	4 594
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 885	7 984	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	9	7	6
Energikostnad, kr/kvm	338	334	293	251	230
Årsavgifter, kr/kvm	1 081	959	909	873	848
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	87	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 148	1 043	1 017	944	922
Nettoomsättning, tkr	30 598	27 526	26 138	25 125	24 446
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 501	-4 993	-2 915	3 248	3 536
Soliditet, %	2	3	5	8	8

Nya krav på redovisning f.o.m 2024. att följande nyckeltal skall beräknas inkl. garageytan.

	2024/2025	2023/2024
Sparande total yta, kr/kvm	106 kr	0 kr
Skuldsättning, total yta, kr/kvm	5 475 kr	5 543 kr
Energikostnad, total yta, kr/kvm	248 kr	245 kr
Totala intäkter, total yta, kr/kvm	842 kr	765 kr

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror bl.a. på höga räntor under hösten 2024, samt att vissa driftkostnader har ökat mer än budgeterat.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 379 549 kr.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat att öka amorteringar samt höja sparandet. och att höja årsavgiften med 5% 2025-07-01, detta tillsamans med förbättrat ränteläge anser styrelsen föreningen har möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	1 872 500	0	0	1 872 500
Underhållsfond, kr	5 069 456	0	603 729	5 673 185
S:a bundet eget kapital, kr	**6 941 956**	**0**	**603 729**	**7 545 685**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 773 465	-4 992 984	-603 729	-823 248
Årets resultat, kr	-4 992 984	4 992 984	-1 500 677	-1 500 677
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-219 519**	**0**	**-2 104 406**	**-2 323 925**
S:a eget kapital, kr	**6 722 437**	**0**	**-1 500 677**	**5 221 760**

Dokument-ID 09222115557563084593 Signerat AL, AP, BGG, HS, DH, JC, BA, SL

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 475 000 kr samt ianspråktagande skett med 871 271 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	-219 519
Årets resultat, kr	-1 500 677
Reservation till underhållsfond, kr	-1 475 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	871 271
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-2 323 925**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-2 323 925**

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

Dokument-ID 09222115557563084593 Signerat AL, AP, BGG, HS, DH, JC, BA, SL

Resultaträkning

		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	30 597 617	27 526 067
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 554	316 883
Summa Rörelseintäkter		**30 653 171**	**27 842 950**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-19 600 044	-19 681 889
Övriga externa kostnader	Not 5	-422 891	-369 536
Personalkostnader	Not 6	-542 015	-588 611
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 483 125	-4 483 125
Summa Rörelsekostnader		**-25 048 074**	**-25 123 162**
Rörelseresultat		**5 605 097**	**2 719 788**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 520	-34 131
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-7 111 294	-7 678 642
Summa Finansiella poster		**-7 105 774**	**-7 712 772**
Resultat efter finansiella poster		**-1 500 677**	**-4 992 984**
Resultat före skatt		**-1 500 677**	**-4 992 984**
Årets resultat		**-1 500 677**	**-4 992 984**

Dokument-ID 09222115557563084593 Signerat AL, AP, BGG, HS, DH, JC, BA, SL

Balansräkning

		2025-06-30	2024-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	199 712 111	204 195 236
Summa Materiella anläggningstillgångar		**199 712 111**	**204 195 236**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	10 500	10 500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**10 500**	**10 500**
Summa Anläggningstillgångar		**199 722 611**	**204 205 736**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		141 105	67 369
Aktuell skattefordran		49 035	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 800 174	5 898 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 923 184	2 255 511
Summa Kortfristiga fordringar		**6 913 498**	**8 221 747**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 100 000	1 100 000
Summa Kortfristiga placeringar		**1 100 000**	**1 100 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 483 031	3 453 580
Summa Kassa och bank		**3 483 031**	**3 453 580**
Summa Omsättningstillgångar		**11 496 529**	**12 775 327**
Summa Tillgångar		**211 219 140**	**216 981 063**

Balansräkning

		2025-06-30	2024-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 872 500	1 872 500
Fond för yttre underhåll		5 673 185	5 069 456
Summa Bundet eget kapital		**7 545 685**	**6 941 956**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-823 248	4 773 465
Årets resultat		-1 500 677	-4 992 984
Summa Ansamlad förlust		**-2 323 925**	**-219 519**
Summa Eget kapital		**5 221 759**	**6 722 436**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	131 934 454	110 532 433
Summa Långfristiga skulder		**131 934 454**	**110 532 433**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	67 298 504	91 192 569
Leverantörsskulder		1 091 406	2 776 154
Skatteskulder		0	227 829
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 992 299	1 813 299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 680 718	3 716 343
Summa Kortfristiga skulder		**74 062 927**	**99 726 194**
Summa Skulder		**205 997 381**	**210 258 627**
Summa Eget kapital och skulder		**211 219 140**	**216 981 063**

Dokument-ID 09222115557563084593 Signerat AL, AP, BGG, HS, DH, JC, BA, SL

Kassaflödesanalys

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 605 097	2 719 788
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 483 125	4 483 125
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**4 483 125**	**4 483 125**
Erhållen ränta	5 657	-35 343
Erlagd ränta	-7 118 623	-7 716 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 975 256**	**-548 699**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	166 166	447 251
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 761 873	-3 743 987
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-1 595 707**	**-3 296 736**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 379 549**	**-3 845 435**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 492 044	332 956
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-2 492 044**	**332 956**
Årets kassaflöde	**-1 112 495**	**-3 512 479**
Likvida medel vid årets början	**10 448 713**	**13 961 192**
Likvida medel vid årets slut	**9 336 218**	**10 448 713**

Dokument-ID 09222115557563084593 Signerat AL, AP, BGG, HS, DH, JC, BA, SL

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

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.

Dokument-ID 09222115557563084593 Signerat AL, AP, BGG, HS, DH, JC, BA, SL

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	22 905 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 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.

Definitioner nyckeltal
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 intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Dokument-ID 09222115557563084593 Signerat AL, AP, BGG, HS, DH, JC, BA, SL

Not 2	Nettoomsättning	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	27 306 648	24 228 053
	Hyror lokaler	1 675 373	1 616 692
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 191 942	2 120 575
	Hyror förbrukningsbaserad	127 684	123 208
	Hyror övrigt	109 404	93 702
	Övriga primära intäkter	97 713	121 797
	Summa Bruttoomsättning	**31 508 764**	**28 304 027**
	Avgiftsbortfall	0	-303 259
	Hyresbortfall	-804 191	-367 745
	Avsatt till inre fond	-106 956	-106 956
	Summa	**-911 147**	**-777 960**
	Summa Nettoomsättning	**30 597 617**	**27 526 067**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	22 368	285 029
	Övriga sekundära intäkter	33 186	31 854
	Summa Övriga rörelseintäkter	**55 554**	**316 883**

Dokument-ID 09222115557563084593 Signerat AL, AP, BGG, HS, DH, JC, BA, SL

Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 687 990	-2 304 933
	Snö och halk-bekämpning	-149 957	-405 384
	Reparationer	-887 057	-906 103
	Planerat underhåll	-871 271	-416 072
	Försäkringsskador	-188 607	-171 239
	El	-3 843 618	-4 027 741
	Uppvärmning	-3 562 517	-3 448 092
	Vatten	-1 611 853	-1 436 056
	Sophämtning	-981 317	-926 460
	Fastighetsförsäkring	-1 059 016	-1 814 350
	Kabel-TV och bredband	-502 097	-503 588
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 083 596	-1 026 594
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 245 180	-1 138 380
	Tomträttsavgäld	-916 800	-1 155 823
	Övriga driftkostnader	-9 169	-1 073
	Summa Driftskostnader	**-19 600 044**	**-19 681 889**

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-85 204	-35 063
	Administrationskostnader	-97 475	-115 371
	Extern revision	-39 250	-35 000
	Konsultkostnader	0	-6 406
	Medlemsavgifter	-101 074	-105 581
	Föreningsverksamhet	-25 513	-13 083
	Övriga förvaltningskostnader	-74 375	-59 032
	Summa Övriga externa kostnader	**-422 891**	**-369 536**

Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-15 000	-15 000
	Övriga arvoden	-430 000	-471 835
	Sociala avgifter	-97 015	-101 776
	Summa Personalkostnader	**-542 015**	**-588 611**

Dokument-ID 09222115557563084593 Signerat AL, AP, BGG, HS, DH, JC, BA, SL

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 362	6 149
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 158	-40 280
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**5 520**	**-34 131**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-7 089 684	-7 670 676
	Övriga räntekostnader	-21 609	-7 965
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-7 111 294**	**-7 678 642**

Not 9	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	242 426 777	242 426 777
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**242 426 777**	**242 426 777**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-38 231 541	-33 748 416
	Årets avskrivningar	-4 483 125	-4 483 125
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-42 714 666**	**-38 231 541**
	Utgående redovisat värde	**199 712 111**	**204 195 236**

	Taxeringsvärde	*2025-06-30*	*2024-06-30*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	234 000 000	313 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	18 600 000	18 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	69 000 000	177 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	24 000 000	26 000 000
	Summa	**345 600 000**	**534 200 000**

	Ställda säkerheter	*2025-06-30*	*2024-06-30*
	Fastighetsinteckning	203 550 000	203 550 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**203 550 000**	**203 550 000**

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	10 000	10 000
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**10 500**	**10 500**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	4 753 187	5 895 133
	Övriga fordringar	46 987	3 734
	Summa Övriga fordringar	**4 800 174**	**5 898 867**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	1 075	1 212
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 922 109	2 254 299
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 923 184**	**2 255 511**

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-06-30	2024-06-30
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Övriga kortfristiga placeringar	1 100 000	1 100 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**1 100 000**	**1 100 000**

Not 14	Kassa och bank	2025-06-30	2024-06-30
	Kassa och bank		
	Bankkonto 7	3 483 031	3 453 580
	Summa Kassa och bank	**3 483 031**	**3 453 580**

Dokument-ID 09222115557563084593 Signerat AL, AP, BGG, HS, DH, JC, BA, SL

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-06-30

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,68%	2028-04-30	12 093 750	0
Stadshypotek AB	2,73%	2025-12-30	29 181 460	0
Stadshypotek AB	2,95%	2027-12-30	37 300 000	0
Stadshypotek AB	2,5%	2027-09-30	10 125 315	0
Stadshypotek AB	3,63%	2026-03-30	36 600 000	800 000
Stadshypotek AB	3,8%	2027-12-30	37 200 000	800 000
Stadshypotek AB	3,96%	2027-09-01	31 185 000	660 000
Stadshypotek AB	3,27%	2027-07-30	5 547 433	57 044

Långfristig del	131 934 454
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 517 044
Lån som ska konverteras inom ett år	65 781 460
Kortfristig del	67 298 504
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 317 044
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	9 268 176
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,33%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-06-30

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,68%	2028-04-30	12 093 750	0
Stadshypotek AB	2,73%	2025-12-30	29 181 460	0
Stadshypotek AB	2,95%	2027-12-30	37 300 000	0
Stadshypotek AB	2,5%	2027-09-30	10 125 315	0
Stadshypotek AB	3,63%	2026-03-30	36 600 000	800 000
Stadshypotek AB	3,8%	2027-12-30	37 200 000	800 000
Stadshypotek AB	3,96%	2027-09-01	31 185 000	660 000
Stadshypotek AB	3,27%	2027-07-30	5 547 433	57 044

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 517 044
Lån som ska konverteras inom ett år	65 781 460
Kortfristig del	67 298 504

Dokument-ID 09222115557563084593 Signerat AL, AP, BGG, HS, DH, JC, BA, SL

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-06-30	2024-06-30
	Övriga skulder		
	Depositioner	37 144	37 144
	Momsskuld	-34 201	-30 121
	Källskatt	65 578	0
	Inre fond	1 858 969	1 767 195
	Övriga kortfristiga skulder	64 809	39 081
	Summa Övriga skulder	**1 992 299**	**1 813 299**

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 895 901	2 701 636
	Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	Upplupna räntekostnader	319 852	327 182
	Övriga upplupna kostnader	464 965	687 525
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**3 680 718**	**3 716 343**

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.
Denna årsredovisning har godkänts av styrelsen den 2025-11-25.

Dokument-ID 09222115557563084593 Signerat AL, AP, BGG, HS, DH, JC, BA, SL

HSB – där möjligheterna bor

HSB BRF LOFOTEN

PROTOKOLL FRÅN ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Datum/tid: måndag 2025-12-15 kl. 19.00
Plats: Folkets Husby, Edvard Griegsgången 16, Husby

1. Föreningsstämmans öppnande
   Föreningens ordförande, Arne Lundborg, hälsar de närvarande välkomna och förklarar stämman öppnad kl. 19.12.

2. Val av stämmoordförande
   Tomas Merio väljs till ordförande för stämman.

3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
   Ordföranden Tomas Merio väljer Barbara Gonzalez till sekreterare för stämmoprotokollet.

4. Godkännande av röstlängd
   Enligt upprättad röstlängd är 21 bostadsrättsmedlemmar röstberättigade, varav en **via** ombud. Stämman fastställer röstlängden.

5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
   Ingen utomstående person har anmälts som närvarande vid stämman. Stämman beslutade att följa tidigare praxis där biträde/sambo får delta på stämman, dock utan egen rösträtt.

6. Godkännande av dagordning
   Den enligt stadgarna upprättade dagordningen godkänns.

7. Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet
   Franz Kreutzkopf och Fredrik Killander väljs till justeringsmän.

8. Val av minst två rösträknare
   Sten-Olof Mattsson och Fredrik Killander väljs till rösträknare.

9. Fråga om kallelse har skett i behörig ordning
   Det konstateras att föreningsstämman blivit i behörig ordning utlyst.

10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
    Ordföranden Tomas Merio föredrar årsredovisningen per rubrik, sida för sida. Föreningsstämman godkänner årsredovisningen och beslutar lägga den till handlingarna.

FR

HSB – där möjligheterna bor

11. Genomgång av revisorernas berättelse
Tomas Merio och Arne Lundborg kommenterar revisionsberättelsen, som tidigare bifogats årsredovisningen till samtliga medlemmar. Föreningsstämman godkänner revisionsberättelsen, som läggs till handlingarna.

12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
Stämman beslutar godkänna resultat- och balansräkningen.

13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
Stämman beslutar att anta styrelsens förslag till resultatdisposition.

14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
Stämman beslutar enhälligt, i enlighet med revisorernas förslag, att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsåret.

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

Styrelsen
Stämman beslutar enligt förslag om förändrat styrelsearvode på 600 kr/ledamot och protokollfört möte samt arvode på 265 000 kr/år, att fördelas inom styrelsen beroende på arbetsinsats. Även 15 000 kr pott för extra arbeten som kan förekomma. Totalt 280 000 kr. Arvodet för styrelsen antas.

Revisorerna
Stämman beslutar enligt förslag om arvode på 16 000 kr/år. Arvodet fördelas mellan ordinarie revisor och suppleant.

Valberedning
Stämman beslutar enligt förslag om arvode på 10 000 kr/år, att fördelas inom valberedningen.

Bemanning onsdagsjouren
1 ledamot + ordförande i föreningen

16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
Stämman beslutar att behålla nuvarande fördelning med 5 ordinarie styrelseledamöter och 3 suppleanter.

17. Val av styrelsens styrelseledamöter och suppleanter
Valberedningen presenterar sitt förslag till ledamöter och suppleanter.

HSB – där möjligheterna bor

Till ordinarie ledamöter i styrelsen väljs

Daniel Hosseini	omval 2 år
Barbara Gonzalez	omval 1 år
Anders Holmström	**omval 2 år**
Marko Kalic	**nyval 1 år**

Till suppleanter i styrelsen väljs

Cristian Bernard	omval 1 år
Rikard Mattson	omval 1 år
Menasse Kefela	**nyval 1 år**

Stämman beslutar att välja ledamöterna och suppleanterna enligt valberedningens förslag.

18. Presentation av HSB-ledamot
Arne Lundborg förklarade rollen som HSB-representant samt presenterade Hesam Shakeri.

19. Beslut om antal revisorer och suppleant
Stämman beslutar att behålla nuvarande fördelning med 1 ordinarie revisor och 1 suppleant.

20. Val av revisor/er och suppleant
Till revisor väljs Neyla Erdes (nyval 1 år) och till suppleant Nurdan Aytekin (omval 1 år).
Beslut om antal ledamöter i valberedningen.
Stämman beslutar att behålla nuvarande fördelning med 2 ledamöter i valberedningen, varav en är sammankallande.

21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
Till valberedningen väljs Sten Olof Matsson (sammankallande) omval 1 år, och Roma Gebreyohannes, omval 1 år.

22. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
Till distriktsombud väljs styrelsens ordinarie ledamöter. Till suppleanter väljs styrelsens suppleanter samt Roma Gebreyohannes.

HSB – där möjligheterna bor

Ingen kommande motioner under perioden.

23. Föreningsstämmans avslutande
Ordföranden Tomas Merio avslutar stämman kl. 20.17

Vid protokollet:

.....
Barbara Gonzalez

Justeras:

.....
Tomas Merio

.....
Fredrik Killander

.....
Franz Kreuzkopf