



# Brf Lofoten Årsredovisning



**Verksamhetsåret  
2017 - 2018**





# BRF LOFOTEN

## Kallar till ordinarie Föreningsstämma



Tisdagen den 27 november kl.19:00  
I HUSBY TRÄFF Edvard Griegsgången 16 .

### **Dagordning**

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden 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 ledamöter
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 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
  - a. använda stängt grovsoprum som cykelrum.
  - b. reparation av vägbom på Lofotengatan.
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 ALT. ÖVERLÅTELSEAVTAL**



Org Nr: 702002-8234

Styrelsen för  
HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm

Org.nr: 702002-8234

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2017-07-01 - 2018-06-30

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'e' or similar character.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2017-07-01 - 2018-06-30

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Drammen 1 och Lofoten 1, 5 och 6 i Stockholms kommun. Marken innehas med tomträtt. För Drammen 1, Lofoten 1 och 5 så löper dessa avtal ut 2023-12-31. Lofoten 6 löper ut 2024-03-31.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt                        | Antal | Kvm    |
|-------------------------------|-------|--------|
| Bostadsrätter                 | 353   | 25 267 |
| Lokaler                       | 9     | 1 403  |
| Parkeringar och garageplatser | 403   |        |

Föreningens fastighet är byggd 1970 värdeår 1970

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgiften höjts med 3%.

#### Genomfört och planerat underhåll

Byte av armaturer i trapphus till LED-lampor.  
Delvis stamrening i samband med vattenskador i badrum.  
Avslutat utbyte av undercentral Stavangergården värme och varmvatten.

#### Pågående eller framtida underhåll

| Tidpunkt   | Byggnadsdel          | Åtgärd  |
|--|----------------------|---|
| Löpande  | Stamrening           | Stamrening i samband med vattenskador.                                |
| Pågående   | undercentral         | Utbyte av undercentral Lofotengården värme och varmvatten.            |
| 2018-2019  | Entréportar          | Byte av entréportar.  |
| Löpande  | Avstängningsventiler | Utbyte av avstängningsventiler för vatten i källare och värme.        |
| 2018-2019  | Brandskyddsbesikning | Brandskyddsbesikning (SBA) har utförts och anmärkningar ska åtgärdas. |
| Ej bestämt Inom en 10-årsperiod. Inom en 10-årsperiod. Inom en 10-årsperiod. | Tvättstuga           | Ombyggnad av tvättstugan på Lofotengatan 8.                           |
|  | Hissar               | Renovering av hissar.   |
|  | Balkong              | Målning av balkongsidor.  |
|  | Tak                  | Omläggning av tak.  |

#### Tidigare genomfört underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd   |
|----------|-------------|--|
| 2006     | Fönster     | Fönster och balkongdörrar byttes till treglasfönster.    |
| 2008     | Daghem      | Totalrening av daghem Lofotengatan 30 efter vattenskada. |
| 2011     | Ventilation | Ventilation, fläktar samt ventiler byttes.               |
| 2017     | Garage      | Garaget ombyggt.   |

#### Övriga väsentliga händelser

Flera omfattande vattenskador i badrum har reparerats under året, i samband med detta har byte av stammar skett.  
Påbörjad upprustning av gästlägenheterna.  
OVK-besikning genomförd och godkänd.  
Föreningen har fått till stånd en återvinningsstation (ÅVS) vid vändplanen. Stavangergatan 73.  
ÅVS drivs av FTI och är således inte enbart till för Lofotens medlemmar.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-11-28. Vid stämman deltog 25 medlemmar varav 25 var röstberättigade. De nya stadgarna antogs i en andra läsning. Extrastämma hölls 2017-08-28 om nya stadgar i en första läsning, 27 röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Arne Lundborg, Catharina Markeland, Cecilia Gjerdrum, Anders Näsmark, Andrei Pintea, Torbjörn Söderman.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten

### Firmatecknare

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

### Revisorer

|                |                                   |
|----------------|-----------------------------------|
| Bechir Arfaui  | Föreningsvald ordinarie           |
| Fariat Shakibi | Föreningsvald suppleant           |
| BoRevision     | Av HSB Riksförbund utsedd revisor |

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens ordinarie styrelseledamöter har varit representanter i HSB:s fullmäktige.

### Valberedning

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

### Underhållsplan

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

Stadgenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-04-17. Inga väsentliga brister framkom.

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

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 440 (437) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 35 (32) överlåtelse skett.

### Flerårsöversikt

| Nyckeltal                         | 2017   | 2016   | 2015   | 2014   | 2013   |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                   | 23 808 | 22 826 | 21 907 | 20 265 | 19 994 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 226  | -2 689 | 1 855  | 1 517  | 1 461  |
| Årsavgift*, kr/kvm                | 807    | 784    | 768    | 711    | 691    |
| Drift**, kr/kvm                   | 636    | 698    | 563    | 536    | 487    |
| Belåning, kr/kvm***               | 3 653  | 3 732  | 3 811  | 2 903  | 2 189  |
| Soliditet                         | 5%     | 3%     | 6%     | 5%     | 5%     |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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

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

\*\*\* Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

|                       |   |                  |
|-----------------------|---|------------------|
| Rörelseintäkter       |   | 25 674 439       |
| Rörelsekostnader      | - | 22 487 041       |
| Finansiella poster    | - | 1 961 377        |
| <b>Årets resultat</b> |   | <b>1 226 021</b> |

|                       |   |                  |
|-----------------------|---|------------------|
| Planerat underhåll    | + | 2 494 385        |
| Avskrivningar         | + | 2 263 234        |
| <b>Årets sparande</b> |   | <b>5 983 640</b> |

**Årets sparande per kvm total yta 224**

### Förändring eget kapital

|                               | Insatser  | Upplåtelse-<br>avgifter | Yttre uh<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-------------------------------|-----------|-------------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång       | 1 872 500 | 0                       | 4 128 063        | 485 042                | -2 689 499        |
| Reservering till fond 2017    |           |                         | 2 342 021        | -2 342 021             |                   |
| Reservering till fond 2016    |           |                         | 1 148 000        | -1 148 000             |                   |
| Ianspråkstagande av fond 2017 |           |                         | -2 494 385       | 2 494 385              |                   |
| Ianspråkstagande av fond 2016 |           |                         | -2 809 508       | 2 809 508              |                   |
| Balanserad i ny räkning       |           |                         |                  | -2 689 499             | 2 689 499         |
| Upplåtelse lägenheter         | 0         | 0                       |                  |                        |                   |
| Årets resultat                |           |                         |                  |                        | 1 226 021         |
| Belopp vid årets slut         | 1 872 500 | 0                       | 2 314 191        | -390 585               | 1 226 021         |

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat                | -542 949       |
| Årets resultat                     | 1 226 021      |
| Reservering i enlighet med UH-plan | -1 116 000     |
| Extra reservering*                 | -1 226 021     |
| Ianspråkstagande av underhållsfond | 2 494 385      |
| Summa till stämmans förfogande     | <b>835 436</b> |

#### Stämman har att ta ställning till:

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Balanseras i ny räkning | <b>835 436</b> |
|-------------------------|----------------|

\*Styrelsen har tagit beslutet att reservera hela vinsten utöver vad underhållsplanen anger. Detta för att öka behållningen i den yttre fonden med det vinstutrymme årets resultat gav.

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

**HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm**

| <b>Resultaträkning</b>                            |       | <b>2017-07-01<br/>2018-06-30</b> | <b>2016-07-01<br/>2017-06-30</b> |
|---|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 23 808 441                       | 22 825 676                       |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 2 | 1 865 998                        | 1 114 208                        |
| Summa rörelseintäkter                             |       | <u>25 674 439</u>                | <u>23 398 884</u>                |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                                  |                                  |
| Drift och underhåll                               | Not 3 | -16 986 268                      | -18 626 914                      |
| Övriga externa kostnader                          | Not 4 | -259 862                         | -375 307                         |
| Planerat underhåll                                |       | -2 494 385                       | -2 809 508                       |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 5 | -483 292                         | -439 847                         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -2 263 234                       | -2 207 988                       |
| Summa rörelsekostnader                            |       | <u>-22 487 041</u>               | <u>-24 459 563</u>               |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>3 187 398</b>                 | <b>-519 679</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 6 | 3 763                            | 35 121                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 7 | -1 965 140                       | -2 204 941                       |
| Summa finansiella poster                          |       | <u>-1 961 377</u>                | <u>-2 169 820</u>                |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>1 226 021</b>                 | <b>-2 689 499</b>                |

**HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm**

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2018-06-30</b>         | <b>2017-06-30</b>         |
|--|--------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                           |                           |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                           |                           |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                           |                           |
| Byggnader och mark                           | Not 8  | 97 494 071                | 98 395 511                |
| Pågående nyanläggningar                      | Not 9  | 373 202                   | 0                         |
|  |        | <u>97 867 273</u>         | <u>98 395 511</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>97 877 773</u>         | <u>98 406 011</u>         |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                           |                           |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                           |                           |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     |        | 25 406                    | 17 247                    |
| Avräkningskonto HSB Stockholm                |        | 6 228 263                 | 7 323 770                 |
| Övriga fordringar                            | Not 11 | 81 280                    | 143 632                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 1 485 279                 | 2 750 792                 |
|  |        | <u>7 820 228</u>          | <u>10 235 440</u>         |
| Kortfristiga placeringar                     | Not 13 | 1 120 728                 | 1 121 588                 |
| Kassa och bank                               | Not 14 | 1 248 310                 | 1 226 045                 |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <u>10 189 266</u>         | <u>12 583 073</u>         |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b><u>108 067 039</u></b> | <b><u>110 989 084</u></b> |



**HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm**

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2018-06-30</b>         | <b>2017-06-30</b>         |
|--|--------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |        |                           |                           |
| <b>Eget kapital</b>                          | Not 15 |                           |                           |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                           |                           |
| Insatser                                     |        | 1 872 500                 | 1 872 500                 |
| Yttre underhållsfond                         |        | 2 314 191                 | 4 128 063                 |
|  |        | <u>4 186 691</u>          | <u>6 000 563</u>          |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                           |                           |
| Balanserat resultat                          |        | -390 585                  | 485 042                   |
| Årets resultat                               |        | 1 226 021                 | -2 689 499                |
|  |        | <u>835 436</u>            | <u>-2 204 457</u>         |
| Summa eget kapital                           |        | <u>5 022 127</u>          | <u>3 796 105</u>          |
| <b>Skulder</b>                               |        |                           |                           |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                           |                           |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 16 | 95 301 541                | 97 530 961                |
|  |        | <u>95 301 541</u>         | <u>97 530 961</u>         |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                           |                           |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 17 | 2 229 420                 | 2 101 420                 |
| Leverantörsskulder                           |        | 1 126 248                 | 2 692 243                 |
| Skatteskulder                                |        | 0                         | 71 529                    |
| Fond för inre underhåll                      |        | 1 382 864                 | 1 337 119                 |
| Övriga skulder                               | Not 18 | 210 602                   | 182 598                   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 2 794 238                 | 3 277 108                 |
|  |        | <u>7 743 371</u>          | <u>9 662 017</u>          |
| Summa skulder                                |        | 103 044 912               | 107 192 978               |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b><u>108 067 039</u></b> | <b><u>110 989 084</u></b> |

**HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm**

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2017-07-01<br/>2018-06-30</b> | <b>2016-07-01<br/>2017-06-30</b> |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster                        | 1 226 021                        | -2 689 499                       |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                                  |                                  |
| Avskrivningar  | 2 263 234                        | 2 207 988                        |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 3 489 255                        | -481 511                         |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | 1 319 705                        | -804 058                         |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | -2 046 646                       | 2 550 201                        |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 2 762 314                        | 1 264 632                        |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                                  |                                  |
| Investeringar i fastigheter                              | -1 734 996                       | 2 953 618                        |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | -1 734 996                       | 2 953 618                        |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder        | -2 101 420                       | -2 101 420                       |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | -2 101 420                       | -2 101 420                       |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>-1 074 101</b>                | <b>2 116 830</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>9 671 402</b>                 | <b>7 554 572</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>8 597 301</b>                 | <b>9 671 402</b>                 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. *02*





## HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mer tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,80% av anskaffningsvärdet.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 22 904 888 kr.

02

**HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm**

| Noter   | 2017-07-01        | 2016-07-01        |
|---|-------------------|-------------------|
|   | 2018-06-30        | 2017-06-30        |
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>                            |                   |                   |
| Årsavgifter   | 20 394 125        | 19 807 530        |
| Hyror   | 3 459 411         | 3 605 993         |
| Övriga intäkter   | 292 210           | 174 374           |
| Bruttoomsättning  | <u>24 145 746</u> | <u>23 587 897</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall                              | -217 045          | -618 210          |
| Hyresförluster  | -13 303           | -37 055           |
| Avsatt till inre fond                                   | -106 956          | -106 956          |
|   | <b>23 808 442</b> | <b>22 825 676</b> |
| <b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>                     |                   |                   |
| Försäkringsersättningar                                 | 1 865 998         | 1 114 208         |
|   | <b>1 865 998</b>  | <b>1 114 208</b>  |
| <b>Not 3 Drift och underhåll</b>                        |                   |                   |
| Fastighetsskötsel och lokavård                          | 2 042 800         | 2 184 483         |
| Reparationer  | 3 858 457         | 5 270 633         |
| El  | 1 760 158         | 2 216 524         |
| Uppvärmning   | 3 199 358         | 3 235 546         |
| Vatten  | 788 287           | 753 802           |
| Sophämtning   | 780 216           | 723 110           |
| Fastighetsförsäkring                                    | 759 498           | 737 889           |
| Kabel-TV och bredband                                   | 568 863           | 504 927           |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift                    | 764 479           | 578 560           |
| Förvaltningsarvoden                                     | 967 461           | 949 059           |
| Tomträttsavgäld   | 1 408 496         | 1 408 496         |
| Övriga driftkostnader                                   | 88 194            | 63 885            |
|   | <b>16 986 268</b> | <b>18 626 914</b> |
| <b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>                   |                   |                   |
| Bevakningskostnader                                     | 716               | 0                 |
| Hyror och arrenden                                      | 2 500             | 0                 |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp                   | 16 475            | 74 110            |
| Administrationskostnader                                | 143 035           | 177 343           |
| Extern revision   | 27 150            | 26 838            |
| Medlemsavgifter   | 69 987            | 97 015            |
|   | <b>259 862</b>    | <b>375 307</b>    |
| <b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>              |                   |                   |
| Arvode styrelse   | 322 241           | 291 351           |
| Revisionsarvode   | 13 335            | 5 200             |
| Övriga arvoden  | 11 340            | 8 000             |
| Löner och övriga ersättningar                           | 26 000            | 29 000            |
| Sociala avgifter  | 110 376           | 99 287            |
| Övriga personalkostnader                                | 0                 | 7 009             |
|   | <b>483 292</b>    | <b>439 847</b>    |
| <b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                   |                   |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm             | 3 003             | 3 256             |
| Ränteintäkter skattekonto                               | 0                 | 3 393             |
| Övriga ränteintäkter                                    | 760               | 28 473            |
|   | <b>3 763</b>      | <b>35 121</b>     |
| <b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                   |                   |
| Räntekostnader långfristiga skulder                     | 1 961 182         | 2 203 391         |
| Övriga räntekostnader                                   | 3 958             | 1 550             |
|   | <b>1 965 140</b>  | <b>2 204 941</b>  |

02





## HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm

| Noter   | 2018-06-30         | 2017-06-30         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Not 8 Byggnader och mark</b>   |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>  |                    |                    |
| Anskaffningsvärde byggnader   | 124 881 886        | 78 311 178         |
| Årets investeringar   | 1 361 794          | 46 570 708         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>   | <b>126 243 680</b> | <b>124 881 886</b> |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>  |                    |                    |
| Ingående avskrivningar  | -26 486 375        | -24 278 387        |
| Årets avskrivningar   | -2 263 234         | -2 207 988         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>  | <b>-28 749 609</b> | <b>-26 486 375</b> |
| <b>Utgående bokfört värde</b>   | <b>97 494 071</b>  | <b>98 395 511</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>   |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder   | 204 000 000        | 204 000 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler  | 12 000 000         | 12 000 000         |
| Taxeringsvärde mark - bostäder  | 126 000 000        | 126 000 000        |
| Taxeringsvärde mark - lokaler   | 4 562 000          | 4 562 000          |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>   | <b>346 562 000</b> | <b>346 562 000</b> |
| <b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>   |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde  | 0                  | 49 524 326         |
| Årets investeringar   | 373 202            | -49 524 326        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden  | <b>373 202</b>     | <b>0</b>           |
| <b>Not 10 Aktier, andelar och värdepapper</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   | 0                  | 143 632            |
| Skattefordran   | 79 544             | 0                  |
| Övriga fordringar   | 1 736              | 0                  |
|   | <b>81 280</b>      | <b>143 632</b>     |
| <b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>  |                    |                    |
| Förutbetalda kostnader  | 1 483 788          | 1 749 035          |
| Upplupna intäkter   | 1 491              | 1 001 756          |
|   | <b>1 485 279</b>   | <b>2 750 792</b>   |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. |                    |                    |
| <b>Not 13 Kortfristiga placeringar</b>  |                    |                    |
| Handelsbanken korträntefond   | 1 120 728          | 1 121 588          |
|   | <b>1 120 728</b>   | <b>1 121 588</b>   |
| <b>Not 14 Kassa och bank</b>  |                    |                    |
| Handkassa   | 28 490             | 32 173             |
| Handelsbanken   | 1 219 820          | 1 193 872          |
|   | <b>1 248 310</b>   | <b>1 226 045</b>   |

**HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm**

| Noter                        |                                   |                |                  | 2018-06-30          | 2017-06-30       |
|------------------------------|-----------------------------------|----------------|------------------|---------------------|------------------|
| <b>Not 15</b>                | <b>Förändring av eget kapital</b> |                |                  |                     |                  |
|                              | Insatser                          | Uppl. avgifter | Yttre uh fond    | Balanserat resultat | Årets resultat   |
| Belopp vid årets ingång      | 1 872 500                         | 0              | 4 128 063        | 485 042             | -2 689 499       |
| Resultatdisposition          |                                   |                | -1 813 872       | -875 627            | 2 689 499        |
| Årets resultat               |                                   |                |                  |                     | 1 226 021        |
| <b>Belopp vid årets slut</b> | <b>1 872 500</b>                  | <b>0</b>       | <b>2 314 191</b> | <b>-390 585</b>     | <b>1 226 021</b> |

**Not 16** **Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut | Lånenummer    | Ränta | Ränteändr dag | Belopp            | Nästa års amortering |
|--------------|---------------|-------|---------------|-------------------|----------------------|
| Stadshypotek | 27613         | 1,58% | 2022-06-30    | 800 008           | 33 332               |
| Stadshypotek | 27615         | 1,31% | 2021-07-30    | 5 000 000         | 0                    |
| Stadshypotek | 27618         | 1,20% | 2020-06-20    | 1 119 065         | 0                    |
| Stadshypotek | 508655>988482 | 1,46% | 2021-12-30    | 3 859 975         | 412 484              |
| Stadshypotek | 670321>27616  | 1,57% | 2022-10-30    | 5 704 304         | 0                    |
| Stadshypotek | 776907        | 2,41% | 2018-09-01    | 10 166 494        | 105 624              |
| Stadshypotek | 806928        | 1,92% | 2019-12-30    | 8 000 000         | 0                    |
| Stadshypotek | 840500        | 2,33% | 2025-04-30    | 13 875 000        | 375 000              |
| Stadshypotek | 86567         | 1,00% | 2021-03-30    | 4 206 000         | 128 000              |
| Stadshypotek | 876137        | 1,32% | 2019-09-01    | 4 000 000         | 0                    |
| Stadshypotek | 876138        | 1,60% | 2020-09-01    | 5 800 115         | 399 980              |
| Stadshypotek | 891227        | 2,29% | 2023-09-30    | 10 312 500        | 275 000              |
| Stadshypotek | 910201        | 2,54% | 2023-12-01    | 14 062 500        | 375 000              |
| Stadshypotek | 91874         | 1,00% | 2021-03-30    | 4 625 000         | 125 000              |
| Stadshypotek | 967984        | 1,17% | 2020-09-01    | 6 000 000         | 0                    |
|              |               |       |               | <b>97 530 961</b> | <b>2 229 420</b>     |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

95 301 541

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

86 383 861

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

102 901 000

102 901 000

**Not 17** **Övriga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld

2 229 420

2 101 420

**Not 18** **Övriga skulder**

Depositioner

35 644

36 544

Momsskuld

109 418

88 351

Källskatt

65 390

57 703

Övriga kortfristiga skulder

150

0

**210 602****182 598****Not 19** **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

203 283

233 812

Förutbetalda hyror och avgifter

2 152 161

2 206 086

Övriga upplupna kostnader

438 794

837 210

**2 794 238****3 277 108**

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

**Not 20** **Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

02





**HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm**

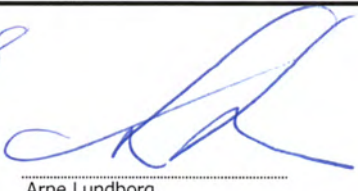
**Noter**

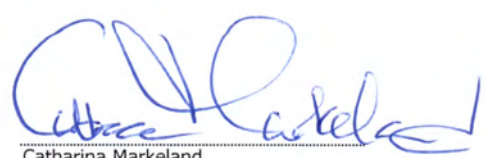
**2018-06-30**

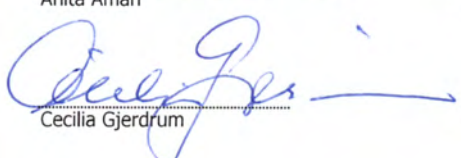
**2017-06-30**

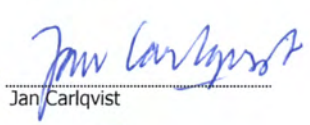
Stockholm, den 13/10 2018

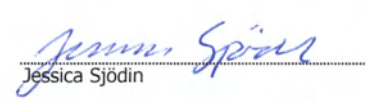
  
Anita Aman

  
Arne Lundborg

  
Catharina Markeland

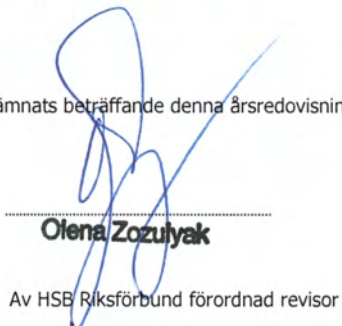
  
Cecilia Gjerdrum

  
Jan Carlqvist

  
Jessica Sjödin

Vår revisionsberättelse har 2018-10-17 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Av föreningen vald revisor

  
**Olena Zozulyak**  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lofoten i Stockholm, org.nr. 702002-8234

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lofoten i Stockholm för räkenskapsår 2017-07-01 – 2018-06-30.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## 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 räkenskapsår 2017-07-01 – 2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

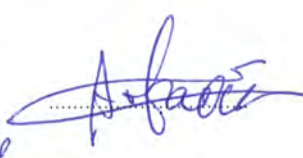
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 16/10 2018

  
Olona Zozulyak

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

  
Av föreningen vald revisor



## MOTION TILL ÅRSSTÄMMAN 27 /11-2018

Vi undertecknade samt några grannar föreslår följande:

För att förvara cyklar säkrare i framtiden ska man omvandla

fd. återvinningsrum till cykelrum (barnvagnar helst i annan lokal)79

Vi är många som har blivit av med sina låsta cyklar i nuvarande lokal

Vad vi vet har åtminstone 6 grannar drabbats av dessa stölder

Husby den 30 september 2018

Anni Hannila            Stavangergatan 66 LGH 677

Tapio Kekkonen            ”

Annika Vaino            ”            LGH 679

# Motion

Förslag att byta cylinder i bommen vid uppfarten till bla. Lofoteng. 16  
Det finns ju sådana som även Hantverksnyckelen fastnar i.  
Bommen står ju mest öppen.

Hasse Hellberg Lägenhet 814 (1102)  
Lofoteng 16  
164 33 Kista

# Fullmakt till Stämman Brf Lofoten

Varje medlem har en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Medlem får företrädas av valfritt ombud.

Ombud får bara företräda en medlem. Fullmakten ska vara skriftlig och daterad och gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Fullmakt för: \_\_\_\_\_

(den som skall rösta)

Att företräda: \_\_\_\_\_

(Ägare till bostadsrätt)

Lägenhetsnummer: \_\_\_\_\_

---

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning

Fullmakten behöver ej vara bevittnad