



ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-8234 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 2018-03-15.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

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

**Totalt 4
objekt**

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

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

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



Samfällighet / gemensamhetsanläggning

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

Hanterar hushållsavfall genom sopsug.

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

Äger och driver bredbandsnät via fiber samt hanterar telemetriska tjänster.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Arne Lundborg	Ordförande	2004-11-24	
Cecilia Gjerdrum	Ledamot	2016-12-30	
David Arshak Gavafian	Ledamot	2021-01-17	
Jan Carlqvist	Ledamot	2016-02-01	
Jessica Sjödin	HSB-ledamot	2016-12-30	
Daniel Hosseini	Ledamot	2021-01-17	
Andrei Pintea	Suppleant	2016-12-30	
Cristian Giusep Bernard	Suppleant	2019-11-27	
Barbara Gonzalez Guerra	Suppleant	2021-12-08	
Annika Vaino	Suppleant	2021-01-17	2021-12-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Namn	Roll
Arne Lundborg	Styrelseordförande
David Arshak Gavafian	Styrelseledamot
Cecilia Gjerdrum	Styrelseledamot
Andrei Pintea	Suppleant
Cristian Giusep Bernard	Suppleant
Barbara Gonzalez Guerra	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Dessutom har under året haft 18 protokollförda byggmöten med BMG gruppen (2 personer).

Laddgruppen har under året haft 2 protokollförda möten (arbetsgrupp 4 personer).

Cykelgruppen har under året haft 1 protokollförda möten (arbetsgrupp 3 personer).

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

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Bechir Arfaoui vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Sten-Olof Mattsson (samman kallande) och Olle Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls via poströstning 2021-12-08. På stämman deltog 79 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 3% för lägenheter och för garageplats med 2%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-06-21.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
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
2000	Hissar: Renovering korgar samt ny elektronik
2000	Trapphus: Ommålning trapphus

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

Årtal	Ändamål
2021-2023	Stambyte: Pågår
2022-2025	Passersystem: Uppdatering samt utökning för ökad säkerhet
2022-2025	Byggdelar: Fortlöpande byte av tvätt utrustning (efter behov)
2025-2030	Hissar: Renovering hissar
2025-2030	Balkonger: Målning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 452 och under året har det tillkommit 25 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 457.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	205	216	213	235	224
Skuldsättning, kr/kvm	5 677	4 594	3 486	3 573	3 653
Räntekänslighet, %	7	6	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	251	230	223	227	216
Driftskostnad, kr/kvm	680	650	657	632	636
Årsavgifter, kr/kvm	873	848	823	823	807
Totala intäkter, kr/kvm	944	922	973	960	963
Nettoomsättning, tkr	25 125	24 446	23 852	24 252	23 808
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 248	3 536	42	2 782	1 226
Soliditet, %	8	8	7	7	5

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 872 500	0	0	1 872 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 616 527	0	1 485 000	3 101 527
S:a bundet eget kapital, kr	3 489 027	0	1 485 000	4 974 027
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 357 077	3 535 869	-1 485 000	6 407 946
Årets resultat, kr	3 535 869	-3 535 869	3 248 385	3 248 385
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 892 946	0	1 763 385	9 656 331
S:a eget kapital, kr	11 381 973	0	3 248 385	14 630 358

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 485 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 892 946
Årets resultat, kr	3 248 385
Reservation till underhållsfond, kr	-1 485 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 656 331

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 656 331

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

Resultaträkning		2022-06-30	2021-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	25 125 404	24 446 304
Övriga rörelseintäkter	Not 2	35 557	126 635
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-17 200 935	-16 337 681
Övriga externa kostnader	Not 4	-374 004	-474 467
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-575 122	-538 738
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 226 415	-2 226 415
Summa rörelsekostnader		-20 376 476	-19 577 302
Rörelseresultat		4 784 485	4 995 637
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	17 169	21 157
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 553 268	-1 480 925
Summa finansiella poster		-1 536 099	-1 459 768
Årets resultat		3 248 385	3 535 869

Balansräkning	2022-06-30	2021-06-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och tomträtt	Not 8 90 639 716	92 866 131
Pågående nyanläggningar	Not 9 <u>76 080 400</u>	<u>21 137 365</u>
	166 720 115	114 003 495
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 <u>10 500</u>	<u>10 500</u>
	10 500	10 500
Summa anläggningstillgångar	<u>166 730 615</u>	<u>114 013 995</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	54 176	56 899
Avräkningskonto HSB Stockholm	5 122 307	18 756 097
Övriga fordringar	Not 11 102 447	115 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 <u>2 608 144</u>	<u>2 355 817</u>
	7 887 074	21 284 466
Kortfristiga placeringar	Not 13 1 119 440	8 828 354
Kassa och bank	Not 14 776 290	787 898
Summa omsättningstillgångar	<u>9 782 804</u>	<u>30 900 718</u>
Summa tillgångar	<u>176 513 419</u>	<u>144 914 713</u>

Balansräkning	2022-06-30	2021-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 872 500	1 872 500
Yttre underhållsfond	<u>3 101 527</u>	<u>1 616 527</u>
	4 974 027	3 489 027
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 407 946	4 357 077
Årets resultat	<u>3 248 385</u>	<u>3 535 869</u>
	9 656 331	7 892 946
Summa eget kapital	<u>14 630 358</u>	<u>11 381 973</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>47 377 600</u>	<u>114 208 166</u>
	47 377 600	114 208 166
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 104 019 962	8 322 535
Leverantörsskulder	605 500	6 328 048
Skatteskulder	228 302	0
Fond för inre underhåll	1 617 279	1 570 418
Övriga skulder	Not 17 103 345	97 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>7 931 072</u>	<u>3 005 746</u>
	114 505 461	19 324 574
Summa skulder	161 883 061	133 532 740
Summa eget kapital och skulder	<u>176 513 419</u>	<u>144 914 713</u>

Kassaflödesanalys	2022-06-30	2021-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 248 385	3 535 869
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 226 415	2 226 415
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 474 800	5 762 284
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-236 398	245 265
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-516 541	6 349 896
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 721 861	12 357 444
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-54 943 035	-20 551 277
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-54 943 035	-20 551 277
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	28 866 861	29 458 580
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	28 866 861	29 458 580
Årets kassaflöde	-21 354 313	21 264 747
Likvida medel vid årets början	28 372 349	7 107 602
Likvida medel vid årets slut	7 018 036	28 372 349

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,81 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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

Noter	2022-06-30	2021-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	22 065 399	21 433 281
Hyror	3 588 515	3 550 822
Övriga intäkter	201 745	219 799
Bruttoomsättning	<u>25 855 659</u>	<u>25 203 902</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-623 259	-650 582
Hyresförluster	-40	-60
Avsatt till inre fond	-106 956	-106 956
	<u>25 125 404</u>	<u>24 446 304</u>
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	35 557	126 635
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 007 026	2 588 548
Reparationer	1 753 918	1 491 450
El	2 662 900	2 454 017
Uppvärmning	3 069 581	2 780 319
Vatten	979 623	922 048
Sophämtning	858 324	739 636
Fastighetsförsäkring	1 802 476	1 490 629
Kabel-TV och bredband	475 269	522 525
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	970 535	715 570
Förvaltningsarvoden	1 157 196	1 165 587
Tomträttsavgäld	1 408 496	1 408 996
Övriga driftkostnader	55 591	58 358
	<u>17 200 935</u>	<u>16 337 681</u>
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	2 921	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	139 827	41 676
Administrationskostnader	141 993	284 308
Extern revision	31 125	29 569
Konsultkostnader	8 250	11 334
Medlemsavgifter	49 888	107 580
	<u>374 004</u>	<u>474 467</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	454 797	418 439
Revisionsarvode	15 000	15 000
Övriga arvoden	9 000	9 000
Sociala avgifter	96 325	96 299
	<u>575 122</u>	<u>538 738</u>

Noter	2022-06-30	2021-06-30
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	11 403	5 930
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 351	8 200
Övriga ränteintäkter	1 415	7 027
	17 169	21 157
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 542 744	1 482 049
Övriga räntekostnader	10 524	-1 124
	1 553 268	1 480 925

Noter	2022-06-30	2021-06-30
Not 8 Byggnader och tomträtt		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	128 403 035	128 403 035
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 403 035	128 403 035
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-35 536 904	-33 310 489
Årets avskrivningar	-2 226 415	-2 226 415
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 763 319	-35 536 904
Utgående bokfört värde	90 639 716	92 866 131
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	313 000 000	234 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	18 200 000	14 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	177 000 000	151 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	26 000 000	7 000 000
Summa taxeringsvärde	534 200 000	406 400 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	21 137 365	586 088
Årets investeringar	54 943 035	20 551 277
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 080 400	21 137 365
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	10 500	10 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 500	10 500
Andel i Akalla Husby Nätort	10 000	10 000
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	102 447	102 447
Skattefordran	0	13 206
	102 447	115 653
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	2 602 777	2 343 522
Upplupna intäkter	5 367	12 295
	2 608 144	2 355 817
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 13 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	5 000 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	0	2 700 000
Bunden placering	1 119 440	1 128 354
	1 119 440	8 828 354

Noter		2022-06-30	2021-06-30			
Not 14 Kassa och bank						
Handkassa		0	10 058			
Handelsbanken		776 290	777 840			
		776 290	787 898			
Not 15 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Stadshypotek AB	116193	1,17%	2022-09-01	9 743 998	52 812	
Stadshypotek AB	202693	1,09%	2023-09-01	4 000 000	0	
Stadshypotek AB	27616	1,56%	2022-07-30	5 704 304	0	
Stadshypotek AB	301664	0,65%	2023-09-01	6 000 000	0	
Stadshypotek AB	301669	0,65%	2023-09-01	4 200 195	399 980	
Stadshypotek AB	309994	0,65%	2023-09-30	1 119 065	0	
Stadshypotek AB	334388	0,57%	2022-12-30	7 880 000	80 000	
Stadshypotek AB	357207	0,51%	2023-03-30	39 000 000	800 000	
Stadshypotek AB	410798	0,40%	2022-10-30	39 600 000	800 000	
Stadshypotek AB	840500	2,33%	2025-04-30	12 375 000	375 000	
Stadshypotek AB	891227	2,29%	2023-09-30	9 212 500	275 000	
Stadshypotek AB	910201	2,54%	2023-12-01	12 562 500	375 000	
				151 397 562	3 157 792	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					135 608 602	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					47 377 600	
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
Ställda säkerheter						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					190 000 000	127 780 000
Not 16 Skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld					104 019 962	8 322 535
					104 019 962	8 322 535
Not 17 Övriga skulder						
Depositioner					37 394	37 744
Momsskuld					65 951	60 084
					103 345	97 828
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader					140 831	134 212
Förutbetalda hyror och avgifter					2 327 692	2 265 953
Övriga upplupna kostnader					5 462 549	605 581
					7 931 072	3 005 746

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

Noter	2022-06-30	2021-06-30
Not 19	Väsentliga händelser efter årets slut	

Pågående stambyte

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Arne Lundborg

.....
Cecilia Gjerdrum

.....
Daniel Hosseini

.....
David Arshak Gavafian

.....
Jan Carlqvist

.....
Jessica Sjödin

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lofoten i Stockholm för räkenskapsåret 2021-07-01--2022-06-30.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lofoten i Stockholm för räkenskapsåret 2021-07-01--2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bechir Arfaoui
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ARNE LUNDBORG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-10-28 kl. 19:41:39



DAVID ARSHAK GAVAFIAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-29 kl. 18:56:12



JESSICA SJÖDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-31 kl. 07:31:18



DANIEL HOSSEINI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-31 kl. 19:39:50



JAN CARLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-28 kl. 21:27:13



CECILIA GJERDRUM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-30 kl. 11:42:48



BECHIR ARFAOUI

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 22:10:11



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-11-02 kl. 09:26:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Lofoten i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BECHIR ARFAOUI

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 22:12:00



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-11-02 kl. 09:24:44

