



# 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 stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes 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 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 alternativt 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 (äka 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 <sup>2</sup>
9	lokaler (hyresrätt)	1 425
353	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	25 266
42	förråd	0
388	garageplatser	9 700
<b>Totalt 792 objekt</b>		<b>36 391</b>

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

## 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 1 via fullmakt.

## 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 tillsammans med förbättrat ränteläge anser styrelsen föreningen har möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

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

\* 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
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-2 323 925</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-2 323 925</b>

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

# Resultaträkning

2024-07-01  
2025-06-302023-07-01  
2024-06-30**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	30 597 617	27 526 067
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 554	316 883
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>30 653 171</b>	<b>27 842 950</b>

**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
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-25 048 074</b>	<b>-25 123 162</b>

**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
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-7 105 774</b>	<b>-7 712 772</b>

**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