



Org Nr: 712400-0881

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge

Org.nr: 712400-0881

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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 fastigheter i Haninge Kommun. I föreningens fastigheter finns:

Söderbymalm 3:391 Hus 1 Sleipnervägen 101-107
Söderbymalm 7:20 Hus 2-6 Sleipnervägen 69-99
Söderbymalm 7:21 Hus 7-12 Sleipnervägen 33-67
Söderbymalm 7:22 Hus 13-18 Sleipnervägen 1-31
Söderbymalm 3:390 Hus 19-23 Vallavägen 3-37
Söderbymalm 3:389 Hus 24-28 Vallavägen 39-61
Söderbymalm 3:394 Grönområde Vallavägen
Söderbymalm 7:50 Grönområde Sleipnervägen

Föreningen har sitt säte i Haninge kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	641	54 340
Lokaler	4	129
Förråd	121	567
Parkeringar och garageplatser	634	0

Föreningens fastighet är byggd 1965 värdeår 1982.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

20



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 3 %. Från och med 2020-01-01 höjdes årsavgifterna med 3 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under året har kulvertbyte skett inom hela föreningen.

Enligt plan har en tvättstuga renoverats.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Isolering grund	Påbörjat isolering och dränering runt våra fastigheter samt byggt en dräneringsbrunn vid gaveln hus 17, Sleipnervägen 5 – 9.
2019-	Byggnader	Renovering tvättstugor, 1 st per år.
2019-2020	Mark	Mark och dränering.
2019-2022	Fönster/Fasader	Fasadrenovering, tilläggsisolering och fönsterbyte.
2020-	Stammar	Stambytet har avancerat från diskussion till offertförfrågningar.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
2015	Renovering av liggande stammar. Etapp ett av två klart
2016	Installation av undertrycksavgasare i samtliga undercentraler
2016	Ombyggnation av 4 st ventilationsaggregat som löste matosproblem
2016	Installation av ledbelysning i samtliga garagelängor
2016	Renovering av tvättstuga Vallavägen 31
2016	Renovering av liggande stammar är genomförd (sista etappen avklarad)
2017	Installation av flera flaggstänger inklusive julbelysning
2017	Vattennivå sensor inklusive alarmsändare för att förebygga källaröversvämningar på grund av vattenåder
2018	Renovering av tvättstuga Vallavägen 11
2018	Byte av värmekulvert mellan undercentral Vallavägen 5 och Sleipnervägen 107
2018	Utfört partiellt stambyte Sleipnervägen 43
2018	Bytt ut stolpbelysning från glödlampa till LED-belysning

Övriga väsentliga händelser

Föreningen har under året arbetat med byggnadslov för fasadrenovering och fönsterbyte. Vid vilken PCB sanering kommer att genomföras. Byggnadslovet godkändes 2019-12-12. Värmefotografering av våra huskroppar genomfördes. Renovering av tvättstugan Vallavägen 11.

07



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24. Vid stämman deltog 48 medlemmar varav en hade fullmakt. Totalt 48 röstberättigade.

Extrastämma

Den 3:e juni hade vi extrastämma. Extrastämman berörde styrelsens förslag om att genomföra ett fönsterbyte i våra fastigheter. Röstetalet var 94 röster, 89 röstade för ett fönsterbyte och 5 emot. Således beslöt stämman att genomföra ett fönsterbyte.

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2019-01-01 fram till stämman 2019-04-24 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Dana Galuska	Ordförande
Peter Carlson	Vice Ordförande
Flavio Semeraro	Ledamot
Ethel Kvarnmalm	Ledamot
Morgan Schönbeck	Ledamot
Stefan Lundin	Ledamot
Malte Sigemalm	HSB-ledamot
Ragnar Gustavsson	Suppleant
Dusko Lukic	Suppleant

Under perioden från stämman 2019-04-24 fram till och med 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ethel Kvarnmalm	Ledamot
Flavio Semeraro	Ledamot
Fredrik Lundin	Ledamot
Ing-Marie Hedlund	Ledamot
Jennie Andersson	Ledamot
Malte Sigemalm	HSB-ledamot
Peter Carlsson	Ledamot
Zorica Lukic	Ledamot
Ragnar Gustavsson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Peter Carlson, Ethel Kvarnmalm och Ragnar Gustavsson.

Styrelsen har under året hållit 23 protokollförda styrelsemöten, varav 8 är per capsulam beslut.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Peter Carlson, Flavio Semeraro och Ethel Kvarnmalm. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Margit Sjödin	Föreningsvald ordinarie
Taisto Hukkanen	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s distriktsstyrelse

I distriktsstyrelsen har först Dusko Lukic och sedan Ing-Marie Hedlund ingått.

Valberedning

Valberedningen består av:

Christian Diaz	Sammanställande
Harun Tutuncu	Ledamot
Peter Eriksson	Ledamot



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge

Underhållsplan

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

Stadgänsliq fastighetsbesiktning genomfördes 2019-04-25.

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

Hållbarhet

Styrelsen arbetar med en hållbarhetsplan, denna plan väntas vara färdig någon gång i hösten 2020.

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 875 (873) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 67 (50) överlåtelser skett.

Ej genomförda beslut

På tidigare stämmor har det fattats beslut om att sälja två lokaler Brf Loke har i sin ägo. Detta har inte kunnat ske, dels för att marknaden inte varit bra dels har vi behov av dem. Den ene på Sleipnervägen 9 används för närvarande av TWS (de som dränerar och isolerar våra grunder) som fika och omklädningsrum. Den andre på Sleipnervägen 25 används som lager av diverse saker vi inte hade plats för när vi bytte styrelselokal. *oz*



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	791	768	746	745	721
Totala intäkter kr/kvm	913	1 045	841	839	807
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	366	314	250	250	231
Belåning, kr/kvm	3 657	3 333	3 387	3 647	3 915
Räntekänslighet	5%	4%	5%	5%	5%
Drift och underhåll kr/kvm	477	501	504	474	451
Energikostnader kr/kvm	208	215	204	202	207

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

02



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	49 721	48 289	46 296	46 185	44 513
Resultat efter finansiella poster	11 946	15 919	1 389	2 108	2 965
Soliditet	23%	21%	16%	15%	11%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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	50 253 556
Rörelsekostnader	- 36 124 143
Finansiella poster	- 2 183 144
Jämförelsestörande poster	- 532 510
Årets resultat	11 413 759
Planerat underhåll	+ 1 064 804
Avskrivningar	+ 7 649 032
Årets sparande	20 127 595
Årets sparande per kvm total vta	366

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 931 644	14 156 356	25 752 649	-8 642 627	15 004 042
Reservering till fond 2019			4 576 000	-4 576 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-1 064 804	1 064 804	
Balanserad i ny räkning				15 004 042	-15 004 042
Årets resultat					11 946 269
Belopp vid årets slut	5 931 644	14 156 356	29 263 845	2 850 219	11 946 269

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	6 361 415
Årets resultat	11 946 269
Reservering till underhållsfond	-4 576 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 064 804
Summa till stämmans förfogande	14 796 488

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	14 796 488
-------------------------	-------------------

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

oz

**HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	49 721 046	48 288 842
Övriga rörelseintäkter	Not 2	532 510	8 499 277
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-26 246 512	-27 561 645
Övriga externa kostnader	Not 4	-500 107	-1 019 714
Planerat underhåll		-1 064 804	-2 126 175
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-663 688	-606 887
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 649 032	-7 595 989
Summa rörelsekostnader		<u>-36 124 143</u>	<u>-38 910 409</u>
Rörelseresultat		14 129 413	17 877 709
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	146 924	61 180
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-2 330 069</u>	<u>-2 020 361</u>
Summa finansiella poster		<u>-2 183 144</u>	<u>-1 959 181</u>
Resultat efter finansiella poster		11 946 269	15 918 528
Skatt på årets resultat		0	-914 486
Årets resultat		11 946 269	15 004 042

07

**HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	207 010 189	207 394 896
Pågående nyanläggningar	Not 9	10 388 148	200 250
		<u>217 398 337</u>	<u>207 595 146</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>217 398 837</u>	<u>207 595 646</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		40 388	29 176
Avräkningskonto HSB Stockholm		12 485 877	14 570 926
Övriga fordringar	Not 11	1 124 728	159 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	661 901	493 230
		<u>14 312 895</u>	<u>15 252 896</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	43 000 000	22 000 000
Kassa och bank	Not 14	51 644	163 455
Summa omsättningstillgångar		<u>57 364 539</u>	<u>37 416 351</u>
Summa tillgångar		<u>274 763 376</u>	<u>245 011 997</u>

oz

**HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	5 931 644	5 931 644
Upplåtelseavgifter	14 156 356	14 156 356
Yttre underhållsfond	29 263 845	25 752 649
	<u>49 351 845</u>	<u>45 840 649</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 850 219	-8 642 627
Årets resultat	11 946 269	15 004 042
	<u>14 796 488</u>	<u>6 361 415</u>

Summa eget kapital

64 148 333 52 202 064**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>199 519 817</u>	<u>180 851 110</u>
		199 519 817	180 851 110

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 744 048	2 594 048
Leverantörsskulder		2 409 179	1 295 598
Skatteskulder		1 217 975	1 002 061
Fond för inre underhåll		117 363	117 363
Övriga skulder	Not 17	130 999	113 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>5 475 662</u>	<u>6 835 920</u>
		11 095 226	11 958 823

Summa skulder

210 615 043 192 809 933

Summa eget kapital och skulder274 763 376 245 011 997

07

**HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge**

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	11 946 269	15 918 528
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	7 649 032	7 595 989
Skatt på årets resultat	0	-914 486
Kassaflöde från löpande verksamhet	19 595 301	22 600 031
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 145 048	-77 013
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-13 597	653 784
Kassaflöde från löpande verksamhet	18 436 656	23 176 803
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-17 452 223	927 313
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	1 020 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-17 452 223	1 947 313
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	17 818 707	-2 944 048
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	17 818 707	-2 944 048
Årets kassaflöde	18 803 140	22 180 068
Likvida medel vid årets början	36 734 381	14 554 314
Likvida medel vid årets slut	55 537 522	36 734 381

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



HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge

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 mindre 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 1,32 % av anskaffningsvärdet. Övriga komponenter med 1,31-10 %.

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 1 337 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.

02



HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	42 984 634	41 738 712
Årsavgifter el	2 587 492	2 242 527
Hyror	3 068 336	3 198 705
Bredband	622 953	623 013
Övriga intäkter	644 350	695 348
Bruttoomsättning	<u>49 907 765</u>	<u>48 498 305</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-186 719	-209 463
	49 721 046	48 288 842
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Vinst försäljning andelar Midgård	0	3 126 840
Vinst försäljning fastigheten Söderbymalm 3:392	0	5 372 437
Ersättning pant- och överlåtelsehantering	532 510	0
	<u>532 510</u>	<u>8 499 277</u>
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 700 560	4 437 501
Reparationer	2 100 620	2 615 745
El	4 128 430	4 318 813
Uppvärmning	6 770 295	6 922 042
Vatten	3 103 058	2 784 472
Sophämtning	659 581	746 144
Fastighetsförsäkring	516 141	461 418
Kabel-TV och bredband	1 083 027	1 060 664
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 196 391	899 985
Förvaltningsarvoden	2 988 410	3 165 837
Övriga driftkostnader	0	149 023
	<u>26 246 512</u>	<u>27 561 645</u>
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	9 345	8 910
Förbrukningsinventarier och varuinköp	53 121	50 792
Administrationskostnader	263 121	451 830
Extern revision	34 000	29 630
Konsultkostnader	0	309 902
Medlemsavgifter	140 519	168 650
	<u>500 107</u>	<u>1 019 714</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	432 435	376 106
Revisionsarvode	23 250	18 200
Övriga arvoden	28 750	40 901
Löner och övriga ersättningar	39 561	36 082
Sociala avgifter	106 182	104 085
Övriga personalkostnader	33 510	31 513
	<u>663 688</u>	<u>606 887</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 774	6 646
Ränteintäkter HSB bunden placering	136 089	44 408
Övriga ränteintäkter	6 062	10 126
	<u>146 924</u>	<u>61 180</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 329 229	2 020 361
Övriga räntekostnader	840	0
	<u>2 330 069</u>	<u>2 020 361</u>

02



HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	338 051 282	339 178 845
Anskaffningsvärde mark	1 049 500	1 049 500
Årets utrangeringar	0	-1 127 563
Årets investeringar	7 264 325	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	346 365 107	339 100 782
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-131 705 885	-124 109 897
Årets avskrivningar	-7 649 032	-7 595 989
Utgående ackumulerade avskrivningar	-139 354 918	-131 705 885
Utgående bokfört värde	207 010 189	207 394 896
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	459 000 000	359 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 800 000	1 995 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	149 000 000	122 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 948 000	2 763 000
Summa taxeringsvärde	618 748 000	485 758 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	200 250	0
Årets investeringar	10 187 898	200 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 388 148	200 250
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	1 020 500
Årets investeringar	0	-1 020 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 124 728	159 564
	1 124 728	159 564
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	604 813	448 728
Upplupna intäkter	57 088	44 501
	661 901	493 230
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 13 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	37 000 000	16 000 000
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	6 000 000	6 000 000
	43 000 000	22 000 000
Not 14 Kassa och bank		
Nordea	51 644	163 455
	51 644	163 455

02

**HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge****Noter****2019-12-31****2018-12-31****Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788845398	0,57%	2021-07-09	8 500 000	250 000
Nordea Hypotek	39788906869	0,72%	2024-09-30	73 278 801	0
Nordea Hypotek	39788930611	0,59%	2024-09-06	69 641 000	0
Nordea Hypotek	39788946305	0,46%	2020-11-04	20 000 000	800 000
Stadshypotek	597019	3,54%	2020-10-30	29 844 064	694 048
				201 263 865	1 744 048

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 199 519 817

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 192 543 625

Ställda säkerheterFastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 131 510 000 131 510 000
Borgensförbindelse Haninge Kommun 73 278 801 71 510 000**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld 1 744 048 2 594 048

Not 17 Övriga skulderMomsskuld 29 638 16 901
Källskatt 88 869 92 051
Övriga kortfristiga skulder 12 492 4 880
130 999 113 832**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Upplupna räntekostnader 208 872 304 966
Förutbetalda hyror och avgifter 3 859 948 3 687 188
Övriga upplupna kostnader 1 406 842 2 843 766
5 475 662 6 835 920

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

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slutStambytet har avancerat från diskussion till offertförfrågningar. *oz*



Org Nr: 712400-0881

HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge

Noter


2019-12-31

2018-12-31

Stockholm, den 20-02-22



Ethel Kvarnmalin


Flavio Semeraro

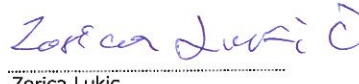

Fredrik Lundin


Ing-Marie Hedlund


Jennie Andersson

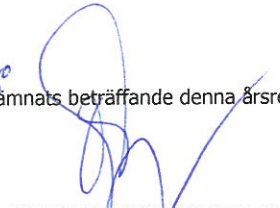

Malte Sigemalm


Peter Carlsson


Zorica Lukic

Vår revisionsberättelse har 2020-03-06 lämnats beträffande denna årsredovisning


Margit Sjedin



Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Loke i Haninge, org.nr. 712400-0881

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Loke i Haninge för räkenskapsåret 2019.

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 31 december 2019 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 revisionsd i Sverige. Revisoreernas 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 revisorsd 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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 Loke i Haninge för räkenskapsåret 2019 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 22/2 2020

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Margit Sjödin
Av föreningen vald revisor

6/03-2020