



Årsredovisning 2012
BRF Loke i Haninge

HSBs BRF Loke i Haninge
Org nr 712400-0881

Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	1
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

* Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge, organisationsnummer 712400-0881, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-01-01 till och med 2012-12-31.

Medlemmar

Förutom HSB Stockholm, HSB Stockholms styrelseledamot och suppleant, har föreningen den 31 december 2012 860 medlemmar.

Stämma, styrelse, firmatecknare, revisorer och valberedning

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj 2012 i Midgårds konferenscenter. 67 röstberättigade medlemmar (2011 jfr 54) varav 2 med fullmakt (2011 jfr 0) deltog.

Extra föreningsstämma hölls den 20 september 2012 i Midgårds konferenscenter. 47 röstberättigade medlemmar varav 2 med fullmakt deltog.

Medlemsmöte

Trivselaktiviteter har genomförts ett par gånger under året.

Styrelse 2012-05-10

Fram till stämman den 10 maj 2012 har styrelsen bestått av följande valda ledamöter: Simon Band, Ragnar Gustavsson, Monica Jäcklein, Moa Karlsson, Tomas Krokfors, Peter Olevik Dunder, John Pettersson, Rebecca Band samt Christer Jensen.

Suppleanter till dess har varit Gudrun Johansson och Zdenek Urban.

HSB:s representant under denna tid har varit Malte Sigemalm med Bo Widerdal som suppleant.

Från stämman den 10 maj har styrelsen bestått av följande valda ledamöter: Ragnar Gustavsson, Moa Karlsson, Monica Jäcklein, Peter Olevik Dunder, Dick Malmgren, Peter Dahlström, John Ignell och Christer Jensen.

Suppleanter sedan dess har varit Dennis Savetun och Christina Hultgren.

HSB:s representant under denna tid har varit Malte Sigemalm med suppleantplatsen vakant.

Konstituering 2012-05-10

Styrelsen har efter stämman konstituerat sig på följande sätt:

Ordförande	Moa Karlsson
Vice ordförande	Ragnar Gustavsson
Ekonomiansvarig	Peter Olevik Dunder (även vice sekreterare)
Vice ekonomiansvarig	Dick Malmgren
Sekreterare	Dennis Savetun

Firmatecknare 2012-05-10

Lokes firma har tecknats av Moa Karlsson, Ragnar Gustavsson, Dennis Savetun och Dick Malmgren, två i förening.

Förändringar i styrelsen

Monica Jäcklein, Dick Malmgren, John Ignell och Peter Dahlström har av personliga skäl valt att lämna styrelsen i början av sommaren 2012.

Styrelse 2012-09-20

Fram till den extra stämman den 20 september 2012 har styrelsen bestått av följande valda ledamöter: Ragnar Gustavsson, Moa Karlsson, Monica Jäcklein, Peter Olevik Dunder och Christer Jensen. Suppleanter sedan dess har varit Dennis Savetun och Christina Hultgren. HSB:s representant under denna tid har varit Malte Sigemalm med suppleantplatsen vakant.

Från den extra stämman den 20 september har styrelsen bestått av följande valda ledamöter: Christian Diaz, Ragnar Gustavsson, Christer Jensen, Moa Karlsson, Tony Larsen, Peter Olevik Dunder, Flavio Semeraro och Dennis Savetun.

Suppleanter sedan dess har varit Ethel Kvarnmalm och Christina Hultgren.

HSB:s representant under denna tid har varit Malte Sigemalm med Pelle Lindgren som suppleant.

Konstituering 2012-09-20

Styrelsen har efter stämman konstituerat sig på följande sätt:

Ordförande	Moa Karlsson
Vice ordförande	Ragnar Gustavsson
Ekonomiansvarig	Peter Olevik Dunder
Vice ekonomiansvarig	Tony Larsen
Sekreterare	Dennis Savetun
Vice sekreterare	Christian Diaz

Firmatecknare 2012-09-20

Lokes firma har tecknats av Moa Karlsson, Ragnar Gustavsson, Dennis Savetun och Tony Larsen, två i förening.

Förändringar i styrelsen

Tony Larsen har av personliga skäl valt att lämna styrelsen i november 2012.

Revisorer

Lokes ekonomi har granskats av Borevisions revisorer utsedda av HSB samt av stämman vald lekmannarevisor Esa Kalasniemi och revisorsuppleant Lennart Zetterström.

Valberedning

Valberedningen har efter stämman den 10 maj 2012 utgjorts av Ingrid Engfors, Anne-Marie Zetterström och Pelle Svensson som sammankallande.

Förvaltningskontoret

Föreningsexpedition och förvaltningskontor finns på Sleipnervägen 109. Expeditionstiden har varit måndagar 13.00-19.00 (tidigare även onsdagar 08.00-12.00).

Representanter i Midgård

Under året representerades föreningen i Midgårds bolagsstyrelse av Simon Band från januari till maj och av Ragnar Gustavsson från juni till december. ↪

Representanter i HSB:s distriktsstämma

Vid stämman för HSB Stockholms distrikt 15 har föreningen rätt till åtta ombud. Föreningens stämma har överlåtit till styrelsen att utse dessa ombud. Styrelseledamöterna har utsetts till ombud med styrelsesuppleanter som suppleanter.

Fastigheterna

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 3:392	Butik	Sleipnervägen 109
Söderbymalm 3:394	Grönområde	Vallavägen
Söderbymalm 7:50	Grönområde	Sleipnervägen

Taxeringsvärde för byggnader uppgår till 289 miljoner kr.

Taxeringsvärde för mark uppgår till 85 miljoner kr.

Föreningen har 634 lägenheter, 209 garageplatser varav 6 MC-platser, 427 parkeringsplatser varav 6 motorvärmplatser och 10 husvagnsplatser vid utgången av 2012. Föreningen har följande hyresobjekt: Matvarubutik (ICA Kastanjen), traktorgarage, förråd samt kontorslokaler.

Lägenhetsöverlåtelser

Av föreningens 634 lägenheter har under året 56 lägenheter överlåtit.

Historisk återblick av större investeringar under de senaste åren

2004	Reparation av portar och entréer.
2005	Renovering av två stycken fotbollsplaner.
2005-2006	Renovering av lekplatser.
2007	Elektroniskt passer- och bokningssystem installerades.
2007	Investering i mer energisnål tvättutrustning i tvättstugorna.
2005-2008	Renovering och komplettering av föreningens rabatter och övriga planteringar.
2007-2008	Fläktkåpor installerades i lägenheterna och ventilationsdon byttes.
2008	En del av ICA-lokalen byggdes om till förvaltningskontor.
2008	Grundvattenpumpar placerades ut i källaren på Sleipnervägen 5-11 för att få bort vattnet från grunden och till dagvattennätet.
2008	Eluttag med timer monterades i garagen.
2008-2009	Ytterligare tre lokaler byggs om till lägenheter i föreningen.
2009-2010	Byte av undercentral för värme och varmvatten på Vallavägen 5.
2010	Gårdar bl a Sleipnervägen 29-35.
2010	Relining av kökstammar
2010-2011	Ventilation
2011	Trapphusbelysning
2012	Ventilation

Styrelsens arbete

Under verksamhetsåret har det genomförts 14 protokollförda möten varav två konstituerande möten. I oktober hade styrelsen en tvådagarskonferens med genomgång av framtida underhålls- och investeringsbehov. Utöver protokollförda styrelsemöten har många arbetsmöten hållits.

Styrelsens träffar med medlemmar

Sedan hösten har styrelsen funnits tillgänglig på föreningens förvaltningskontor för träffar/samtal med medlemmarna ca en kväll per månad. Dessa träffar har varit mycket uppskattade av både styrelse och medlemmar.

Loke NYTT

Loke NYTT har kommit ut med 10 nummer under 2012.

Lokes webbplats

Lokes nya hemsida har tagits i bruk och börjat fyllas på med matnyttig information som rör föreningen.

Arvoden

Till föreningens samtliga förtroendevalda (styrelse, valberedning och internrevisorer) har under året avsatts 336 103 kronor. Styrelsearvodet är fastställt av stämman och har liksom tidigare år beräknats enligt modellen 90 % av prisbasbeloppet gånger 6,34 + två prisbasbelopp. Detta innebär att ett belopp av 339 064 kronor för styrelsen att fördela mellan sig från maj 2012 till stämman våren 2013.

Förvaltning

Storholmen Förvaltning har ansvarat för den tekniska och driftsansvariga respektive den ekonomiska och administrativa förvaltningen åt BRF Loke. Fastighetskötseln har utförts av MHP Fastighetskötsel. Markskötsel och snöröjning har utförts av BergFast. Städningen har utförts av JM Städservice.

Föreningsstödverksamhet

Midgård

Ägare till föreningsgården Midgård (Midgård Konferenscenter HB) är bostadsrättsföreningarna Vikingen,

Balder, Runstenen och Loke. Brf Lokes ägarandel är 51 procent. Föreningens driftstillskott till Midgård har under 2012 varit 113 580 kronor.


Föreningens fordran på Midgård uppgående till 984 840 kr har skrivits ner till 0 kr.

Underhåll och större investeringar under 2012

Ventilation

Ventilationsprojektets huvudfokus har varit att bli kvitt de luktproblem som föreningen dragits med under en längre tid. Kolfilter har installerats med gott resultat för att avhjälpa dessa och endast ett fåtal lägenheter med luktproblem kvarstår för utredning under början av 2013.

Garagen

En genomgång av föreningens garage har gjorts och några akuta arbeten har genomförts. En underhållsplan för garagen kommer att arbetas fram och tas i bruk under 2013. 

Ekonomisk översikt

Föreningens ekonomiska ställning är liksom tidigare god och stabil. Utvecklingen under 2012 har inte inneburit några förändringar i detta avseende.

Likviditeten beskriver den kortfristiga betalningsförmågan och definieras som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder och fonden för inre underhåll. Likviditeten varierar dagligen med betalflödena. Vid bokslutstillfället uppgick likviditeten till 98 procent.

Soliditeten beskriver den långsiktiga betalningsförmågan och definieras som eget kapital och fonden för yttre underhåll i förhållande till de totala tillgångarna. Soliditeten vid bokslutet uppgick till 8,5 procent.

Flerårsjämförelse

	REPAB*	2012	2011	2010	2009	2008
Elkostnad, kr/m ² totalyta	12	26	24	85	74	76
Värmekostnad, kr/m ² totalyta	116	118	135	132	129	121
Vattenkostnad, kr/m ² totalyta	35	35	33	32	33	30
Likviditet, %		98	65	20	59	29
Soliditet, %		8,5	8,7	8,7	9,0	8,5

* REPAB är fastighetsbranschens mest erkända publikation avseende nyckeltal för driftkostnader utgiven av Incit AB.

Förslag till behandling av ansamlad förlust


Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:


Balanserad förlust	-3 164 108
Årets förlust	-397 347
Reservering till yttre fond, enligt stadgar	<u>-2 720 000</u>
	<u>-6 281 455</u>


behandlas så att

ur yttre fond ianspråktas	-1 013 863
i ny räkning överföres	<u>-5 267 592</u>
	<u>-6 281 455</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. 

Resultaträkning	Not	2012	2011
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	2	41 953 672	42 200 538
Övriga intäkter och bidrag		=	<u>22 847</u>
Summa nettoomsättning		41 953 672	42 223 385
Föreningens kostnader			
Drift och skötsel	3	-17 914 199	-18 350 829
Underhåll och reparationer		-1 953 896	-1 680 340
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-963 496	-924 188
Övriga förvaltningskostnader	4	-3 082 947	-3 249 041
Arvodet	5	-518 457	-508 042
Föreningens övriga kostnader	6, 7	-672 636	-563 729
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	1, 8, 9, 10	-6 851 072	-6 367 930
Nedskrivning långfristig fordran		<u>-984 840</u>	<u>0</u>
Summa föreningens kostnader		-32 941 543	-31 644 099
Driftnetto		9 012 129	10 579 286
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		98 424	7 796
Räntekostnader		<u>-9 507 900</u>	<u>-8 911 724</u>
Summa resultat från finansiella investeringar		-9 409 476	-8 903 928
Resultat efter finansiella poster		-397 347	1 675 358
Årets resultat		<u>-397 347</u>	<u>1 675 358</u>
<hr/>			
<u>Tillägg till resultaträkningen</u>			
<i>Avsättning till yttre reparationsfonden</i>		-2 720 000	-2 720 000
<i>Ianspråktagande av yttre reparationsfonden</i>		<u>1 013 863</u>	<u>1 083 263</u>
Årets under-/överskott efter förändring av yttre reparationsfond		-2 103 484	38 621 

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	8	246 944 049	232 712 883
Inventarier	9	10 252	20 503
Pågående till-/ombyggnationer och renoveringar samt förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	=	<u>16 822 939</u>
		<u>246 954 301</u>	<u>249 556 325</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fordringar hos intresseföretag	11	1 020 500	1 020 500
Andra långfristiga fordringar		<u>0</u>	<u>984 840</u>
		<u>1 020 500</u>	<u>2 005 340</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>247 974 801</u>	<u>251 561 665</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		787 634	709 618
Övriga kundfordringar		18 090	44 031
Övriga kortfristiga fordringar		10 000	117 692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>1 524 327</u>	<u>1 360 319</u>
		<u>2 340 051</u>	<u>2 231 660</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>12 192 630</u>	<u>6 041 638</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>14 532 681</u>	<u>8 273 298</u>
Summa tillgångar		<u>262 507 482</u>	<u>259 834 963</u> 

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		5 907 384	5 907 384
Upplåtelseavgifter		2 975 616	2 975 616
Yttre reparationsfond		<u>18 632 696</u>	<u>16 926 559</u>
		<u>27 515 696</u>	<u>25 809 559</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-4 870 245	-4 839 466
Årets resultat		<u>-397 347</u>	<u>1 675 358</u>
Summa eget kapital		<u>22 248 104</u>	<u>22 645 451</u>
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv (limit 50 MKR)		36 586 404	32 223 188
Företagskonto (limit 10 MKR)		10 065 248	9 942 406
Skulder till kreditinstitut	13	<u>178 816 154</u>	<u>182 238 921</u>
Summa långfristiga skulder		<u>225 467 806</u>	<u>224 404 515</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		3 797 816	3 936 172
Leverantörsskulder		4 764 182	2 118 782
Skatteskulder		50 177	75 636
Övriga kortfristiga skulder		276 963	346 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	<u>5 902 434</u>	<u>6 307 653</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>14 791 572</u>	<u>12 784 997</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>262 507 482</u>	<u>259 834 963</u>
Ställda säkerheter för fastighetsinteckningar		131 510 000	131 510 000
Ansvarsförbindelser		2 944 840	2 944 840
Skulder Midgård Konferenscenter HB, 916629-6765			

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed det beräknas inflyta.

Intäktsredovisning sker enligt BFNAR 2003:3 Intäkter.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden.

Byggnader	1,3 %
Standardförbättringar 2000-2010	2,25 %
Trapphusrenovering	4,0 %
Ventilation	5,0 %
Markanläggningar, p-platser	5,5 %
Relining stammar	10,0 %

Not 2 Årsavgifter och hyror

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Årsavgifter, bostäder	36 079 036	36 122 311
Hyor, lokaler	858 265	890 211
Hyor, p-plats/garage	2 126 423	1 879 631
Årsavgift, el	2 228 759	2 608 765
Värmeintäkt	75 045	94 390
Bredband	615 400	645 674
Reduktioner hyror/vakanser m m	<u>-29 256</u>	<u>-40 444</u>
	41 953 672	42 200 538

Not 3 Drift och skötsel

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fastighetsskötsel	929 734	981 052
Snöröjning	415 740	502 531
Markförvaltning	2 858 244	2 050 796
Städning, sandning m.m	963 228	785 990
El	3 673 858	3 962 610
Uppvärmning	6 556 309	7 466 887
Vatten och avlopp	1 931 489	1 848 666
Sophantering/renhållning	523 527	541 342
Brandskydd	-	122 533
Besiktningar	28 318	55 118
Bevakning, jour, uttryckning, etc	<u>33 752</u>	<u>33 304</u>
	17 914 199	18 350 829

Not 4 Övriga fastighetskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fastighetsförsäkringar	344 412	328 755
Självrisk förs.skada	86 200	64 200
Kabel-TV	396 382	382 359
Bredband till lgh/lokaler	459 079	635 435
Arvode ek-/adm. förvaltning	775 596	844 414
Arvode uppdrag/utredningar	91 983	108 370
Arvode teknisk förvaltning	500 348	640 571
Konsultarvoden, bevakning, jour, etc	<u>428 947</u>	<u>244 937</u>
	3 082 947	3 249 041

Not 5 Arvoden

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Arvoden och andra ersättningar till styrelse	336 103	345 643
Arvode internrevisor	17 120	16 690
Arvode valberedning	17 200	17 121
Sociala kostnader på ovanstående arvoden	103 210	103 299
Övriga ersättningar och kostnader	<u>44 824</u>	<u>25 289</u>
	518 457	508 042

Not 6 Föreningens övriga kostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Revisionsarvode	38 049	37 500
Föreningsavgift HSB	139 178	138 875
Drifttillskott Midgård	113 580	113 580
Hyra/service kontorsmaskiner	76 398	96 634
Telefon	68 415	53 806
Bankavg, kopiering, föreningsverksamhet och övriga kostnader	<u>237 016</u>	<u>123 334</u>
	672 636	563 729

Not 7 Ersättning till revisorerna

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Revisionsuppdrag	38 049	37 500
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	=	=
Summa	<u>38 049</u>	<u>37 500</u>

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	304 668 349	284 079 543
Omklassificeringar	<u>21 071 987</u>	<u>20 588 806</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	325 740 336	304 668 349
Ingående ackumulerade avskrivningar	-71 955 466	-65 614 390
Årets avskrivningar	<u>-6 840 821</u>	<u>-6 341 076</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-78 796 287	-71 955 466
Utgående restvärde enligt plan	<u>246 944 049</u>	<u>232 712 883</u>
Varav mark	1 049 500	1 049 500

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	289 472 000	289 472 000
Taxeringsvärde mark	<u>85 400 000</u>	<u>85 400 000</u>
	<u>374 872 000</u>	<u>374 872 000</u>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 371 008</u>	<u>1 371 008</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 371 008	1 371 008
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 350 505	-1 323 650
Avskrivningar	<u>-10 251</u>	<u>-26 855</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 360 756	-1 350 505
Utgående restvärde enligt plan	<u>10 252</u>	<u>20 503</u>

Not 10 Pågående till-/ombyggnationer och renoveringar

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingående anskaffningsvärden	16 822 939	18 053 006
Årets investeringar	4 249 048	19 358 739
-Omklassificeringar	<u>-21 071 987</u>	<u>-20 588 806</u>
Utgående värde	<u>0</u>	<u>16 822 939</u>

Not 11 Finansiella anläggningstillgångar

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Andelar i HSB Stockholm	500	500
Andelar i Midgård	1 020 000	1 020 000
Långfristig fordran Midgård	984 840	984 840
Nedskrivning fordran Midgård	<u>-984 840</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	<u>1 020 500</u>	<u>2 005 340</u>

Andel i HSB Stockholm ekonomiska förening, 1 st, 500 kr.

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital vid årets ingång	5 907 384	2 975 616	16 926 559	-4 839 466	1 675 358
Årets avsättning till yttre fond			2 720 000	-2 720 000	
Ianspråktagande av yttre fond, enligt beslut av styrelsen			-1 013 863	1 013 863	
Balansering av föregående års resultat				1 675 358	-1 675 358
Årets resultat	=	=	=	=	<u>-397 347</u>
Eget kapital vid årets utgång	5 907 384	2 975 616	18 632 696	-4 870 245	-397 347

Not 13 Långfristiga skulder

Lån	Löptid	Ränta	2012	2011
Nordea 3978 83 72201	2013-01-30	3,17	24 750 000	25 350 000
Nordea 3978 82 72341	2013-02-28	3,17	19 844 000	20 328 000
Nordea 3978 83 84757	2013-03-31	3,17	10 312 500	10 562 500
Nordea 3978 84 34959	2013-01-31	3,17	20 040 051	20 503 407
Nordea 3978 84 62243	2013-03-31	3,17	18 943 756	19 374 296
Nordea 3978 84 71838			0	33 806 126
Nordea 3978 85 08685			0	35 268 200
Stadshypotek 442 609	2013-02-04	2,74	20 771 684	20 982 564
Stadshypotek 597 019	2013-01-30	3,54	34 702 400	0
Stadshypotek 597 018	2013-01-30	2,77	33 249 579	0
Kortfristig del av långfristig skuld			-3 797 816	-3 936 172
S:a lån som förfaller senare än 5 år		3,11	178 816 154	182 238 921

Ränteswap	Löptid	Ränta	2012
Nordea 649687	2013-10-31		11 695 260
Nordea	2015-05-04		21 011 600
Nordea	2015-05-18		25 000 000
Nordea	2016-10-31		25 500 000
Nordea	2017-10-30		15 000 000
Summa ränteswap			98 206 860
Lösenkostnad swapavtal 2012-12-31			8 866 335
Snittränta swapavtal 2012-12-31		2,97	

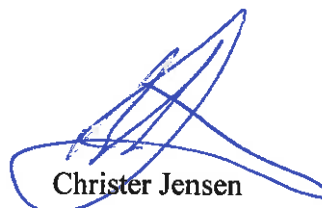
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Räntor	826 307	1 251 515
Aviserade avgifter/hyror	3 824 709	3 814 272
Övriga upplupna kostnader	<u>1 251 418</u>	<u>1 241 866</u>
	<u>5 902 434</u>	<u>6 307 653</u>

Haninge 2013-05-07



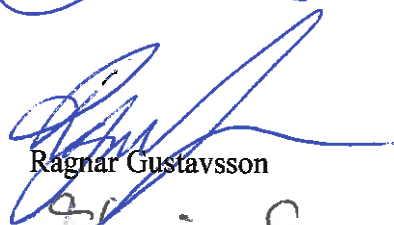
Moa Karlsson
Ordförande



Christer Jensen



Peter Olevik Dunder



Ragnar Gustavsson



Dennis Savetun



Flavio Semeraro



Christian Diaz Calderon



Malte Sigemalm



Tonny Larsen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-05-08.

Revisor



Jörgen Götehed
BoRevision

Föreningsvald revisor



Esa Kalasniemi

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Loke i Haninge för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Loke i Haninge för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 8 maj 2013

.....
Esa Kalasniemi

Av föreningen vald
revisor

.....
Jörgen Götehed

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förrordnad revisor