



Org Nr: 712400-0881

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge

Org.nr: 712400-0881

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

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.

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	641	54 340
Hysesrätter	0	0
Lokaler	1	22
Parkeringar och garageplatser	634	0

Föreningens fastighet är byggd 1965 värdeår 1982.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Försäljning av anläggningstillgångar

Under år 2017 tecknade föreningen överlåtelseavtal avseende föreningens andel i Midgård Konferenscenter HB. Tillträdet har skett under 2018 och vinsten från försäljningen av andelarna redovisas i årets årsredovisning.

Under år 2018 har föreningen sålt fastigheten Söderbymalm 3:392, butik Sleipnervägen 109 och vinsten från försäljningen av fastigheten redovisas i årets årsredovisning. I samband med försäljningen av Söderbymalm 3:392 har föreningen tecknat överlåtelseavtal för en del av fastigheten Söderbymalm 3:394, markområde på ca 4 500 kvm. Försäljning av Söderbymalm 3:394 kommer att redovisas i årsredovisningen för det året när tillträde till fastigheten sker. Enligt överlåtelseavtalet tillträder köparen fastigheten först efter det att lantmäterimyndighetens beslut om fastighetsreglering eller avstyckning har fastställts. Köpeskillingen är villkorad till den nya detaljplanen som kommer tas fram av Haninge kommun.

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna förändrats med 3 % och från januari 2019 med 3%.

Genomfört och planerat underhåll under året

Vallavägen 11 Renovering av tvättstuga.

Byte av värmekulvert mellan undercentral Vallavägen 5 och Sleipnervägen 107.

Utfört partiellt stambyte Sleipnervägen 43.

Bytt ut ljuskällor ibland annat stolpbelysning till lägre energiförbrukande led lampor.

02



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019-2022	Fönster/Fasader	Fasadrenovering, tilläggsisolering och fönsterbyte.
2019-2020	Mark	Mark och dränering.
2019-2020	Byggnader	Byte värmekulvert. Utbyte av styr för undercentraler samt injustering av värmesystem, diskussion pågår
2019-	Byggnader	Renovering tvättstugor, 1 st per år.
Pågående	Stambyte	Diskussion pågår.
	Byggnader	VVC projekt, demontering av konvektorer. Injustering av varmvattencirkulation.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
	Underhåll av tak utförs årligen efter besiktning och justerar enligt rådande regelverk för taksäkerhet.
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 tvätt utrustning 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, till dagvattennätet.
2008-2009	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	Relining av köksstammar
2010-2011	Ventilation
2011	Trapphusbelysning
2012-2013	Ventilation
2015	Tvättstugerenovering vallavägen 49
2015	Två uthyrningslokaler säljs som bostadsrättslägenheter
2015	Installation av råttgiltjotiner
2015	Införande av matavfallsåtervinning
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

Övriga väsentliga händelser

Ny Stadgar registrerades av Bolagsverket.
Uppdatering och iordningställande av ny underhållsplan.
Större vattenskada och resulterade i partiellt stambyte, Sleipnervägen 43
Större läckage på värmekulvert mellan undercentral och Sleipnervägen 107 som försörjer värme och varmvatten för Sleipnervägen 69-107.-
Resulterade till ett byte av kulvert.
Energikartläggning och ny energideklaration.
Iordningställande av ny styrelselokal, Sleipnervägen 97. Beräknas vara klart februari 2019.
Uppsägning och upphandling av nytt förvaltningsavtal.
Nytt avtal för totalförvaltning skrevs med HSB, kontraktstid 2019-01-01 och löper t.o.m. 2021-12-31

02



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-24. Vid stämman deltog 54 medlemmar varav 54 var röstberättigade, 3 via fullmakt. Stämman beslutade att sälja föreningens fastighet Haninge Söderbymalm 3:392 (ICA fastigheten) och att till samma part sälja, alternativt teckna avsiktsavtal om framtida försäljning av en del av fastigheten Haninge Söderbymalm 3:394 (markområde).

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Dana Galuska	Ordförande
Ethel Kvammalm	Ledamot
Flavio Semeraro	Ledamot
Malte Sigemalm	HSB-ledamot
Morgan Schönbeck	Ledamot
Peter Carlsson	Vice ordförande
Stefan Lundin	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Dana Galuska, Peter Carlsson, Ethel Kvammalm, Morgan Schönbeck, och styrelsesuppleanter Ragnar Gustavsson och Dusko Lukic.

Styrelsen har under året hållit 29 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Dana Galuska, Peter Carlsson, Flavio Semeraro och Ethel Kvammalm. Teckning sker två i förening.

Revisorer

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

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Lennart Zetterström fram till stämman 2018 och efter stämman Dusko Lukic.

Valberedning

Valberedningen består av Björn Eriksson, Peter Eriksson, Harun Tutuncu och Christian Diaz.

Underhållsplan

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

Stadqeenliq fastighetsbesiktning genomfördes 2018-09-20

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 873 (874) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 50 (66) överlåtelser skett.

02



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 transparen 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	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	768	746	745	721	726
Totala intäkter kr/kvm	1 045	841	839	809	770
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	314	250	250	232	185
Belåning, kr/kvm	3 333	3 387	3 647	3 915	3 916
Räntekänslighet	4%	5%	5%	5%	5%
Drift och underhåll kr/kvm	501	504	474	451	437
Energikostnader kr/kvm	215	204	202	207	197

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	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	48 289	46 296	46 185	44 513	42 371
Resultat efter finansiella poster	15 919	1 389	2 108	2 965	-256
Soliditet	21%	16%	15%	11%	10%

(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	56 788 119
Rörelsekostnader	- 38 910 409
Finansiella poster	- 1 959 181
Jämförelsestörande poster	- 8 340 315
Årets resultat	7 578 213
Planerat underhåll	+ 2 126 175
Avskrivningar	+ 7 595 989
Årets sparande	17 300 376

Årets sparande per kvm total vta 314

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 931 644	14 156 356	24 873 223	-9 152 500	1 389 299
Reservering till fond 2018			3 851 000	-3 851 000	
Reservering till fond 2017			2 000 002	-2 000 002	
Ianspråktagande av fond 2018			-2 126 175	2 126 175	
Ianspråktagande av fond 2017			-2 845 401	2 845 401	
Balanserad i ny räkning				1 389 299	-1 389 299
Årets resultat					15 004 042
Belopp vid årets slut	5 931 644	14 156 356	25 752 649	-8 642 627	15 004 042

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-6 917 802
Årets resultat	15 004 042
Reservering till underhållsfond	-3 851 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 126 175
Summa till stämmans förfogande	6 361 415

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	6 361 415
-------------------------	------------------

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

02

**HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	48 288 842	46 296 210
Övriga rörelseintäkter	Not 2	8 499 277	0
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-27 561 645	-27 723 957
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 019 714	-820 928
Planerat underhåll		-2 126 175	-2 845 401
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-606 887	-672 311
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 595 989	-9 497 108
Summa rörelsekostnader		<u>-38 910 409</u>	<u>-41 559 704</u>
Rörelseresultat		17 877 709	4 736 505
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	61 180	24 839
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-2 020 361</u>	<u>-3 372 046</u>
Summa finansiella poster		-1 959 181	-3 347 206
Resultat efter finansiella poster		15 918 528	1 389 299
Skatt på årets resultat		-914 486	0
Årets resultat		15 004 042	1 389 299

02

**HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 207 394 896 216 118 448

Inventarier och maskiner

Not 9 0 0

Pågående nyanläggningar

Not 10 200 250 0

207 595 146 216 118 448*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 1 020 500

500 1 020 500

Summa anläggningstillgångar

207 595 646 217 138 948**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

29 176 0

Avräkningskonto HSB Stockholm

14 570 926 8 387 982

Övriga fordringar

Not 12 159 564 164 497

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 493 230 440 460

15 252 896 8 992 938

Kortfristiga placeringar

Not 14 22 000 000 6 000 000

Kassa och bank

Not 15 163 455 166 332

Summa omsättningstillgångar

37 416 351 15 159 271**Summa tillgångar**

245 011 997 232 298 218

02

**HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****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

25 752 649

24 873 223

45 840 649

44 961 223*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-8 642 627

-9 152 500

Årets resultat

15 004 042

1 389 299

6 361 415

-7 763 201

Summa eget kapital

52 202 064

37 198 022**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

180 851 110

183 095 158

180 851 110

183 095 158*Korfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17

2 594 048

3 294 048

Leverantörsskulder

1 295 598

2 451 611

Skatteskulder

1 002 061

84 536

Fond för inre underhåll

117 363

120 418

Övriga skulder

Not 18

113 832

159 749

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

6 835 920

5 894 676

11 958 823

12 005 038

Summa skulder

192 809 933

195 100 196

Summa eget kapital och skulder

245 011 997

232 298 218

02

**HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	15 918 528	1 389 299
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	7 595 989	9 497 108
Skatt på årets resultat	-914 486	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	22 600 031	10 886 407
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-77 013	242 405
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	653 784	-57 065
Kassaflöde från löpande verksamhet	23 176 803	11 071 748
Investeringsverksamhet		
Investeringar/försäljningar i fastigheter	927 313	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	1 020 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	1 947 313	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 944 048	-14 320 823
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 944 048	-14 320 823
Årets kassaflöde	22 180 068	-3 249 075
Likvida medel vid årets början	14 554 314	17 803 389
Likvida medel vid årets slut	36 734 381	14 554 314

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

02



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 statliga 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	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	41 738 712	40 520 304
Årsavgifter el	2 242 527	1 724 124
Hyror	3 198 705	3 066 649
Bredband	623 013	623 203
Övriga intäkter	695 348	558 856
Bruttoomsättning	<u>48 498 305</u>	<u>46 493 136</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-209 463	-196 263
Hyresförluster	0	-663
	<u>48 288 842</u>	<u>46 296 210</u>
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Vinst försäljning andelar Midgård	3 126 840	0
Vinst försäljning fastigheten Söderbymalm 3:392	5 372 437	0
	<u>8 499 277</u>	<u>0</u>
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	4 437 501	771 848
OVK	0	551 479
Reparationer	2 615 745	3 169 521
El	4 318 813	3 669 091
Uppvärmning	6 922 042	7 011 870
Vatten	2 784 472	2 384 958
Sophämtning	746 144	689 367
Fastighetsförsäkring	461 418	453 385
Kabel-TV och bredband	1 060 664	1 053 613
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	899 985	887 959
Förvaltningsarvoden	3 165 837	6 911 582
Övriga driftkostnader	149 023	169 282
	<u>27 561 645</u>	<u>27 723 957</u>
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	8 910	13 931
Förbrukningsinventarier och varuinköp	50 792	52 342
Administrationskostnader	451 830	466 641
Extern revision	29 630	28 907
Konsultkostnader	309 902	62 063
Medlemsavgifter	168 650	197 045
	<u>1 019 714</u>	<u>820 928</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	376 106	411 360
Revisionsarvode	18 200	19 920
Övriga arvoden	40 901	38 720
Löner och övriga ersättningar	36 082	42 070
Sociala avgifter	104 085	122 071
Övriga personalkostnader	31 513	38 170
	<u>606 887</u>	<u>672 311</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	6 646	0
Ränteintäkter skattekonto	0	70
Ränteintäkter HSB bunden placering	44 408	15 167
Övriga ränteintäkter	10 126	9 602
	<u>61 180</u>	<u>24 839</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 020 361	2 764 558
Ränteswap kostnader	0	607 488
	<u>2 020 361</u>	<u>3 372 046</u>

02



HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	339 178 845	339 178 845
Anskaffningsvärde mark	1 049 500	1 049 500
Årets försäljning/utrangeringar	-1 127 563	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	339 100 782	340 228 345
Ingående avskrivningar	-124 109 897	-114 612 789
Årets avskrivningar	-7 595 989	-9 497 108
Utgående ackumulerade avskrivningar	-131 705 885	-124 109 897
Utgående bokfört värde	207 394 896	216 118 448
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	359 000 000	359 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 995 000	1 995 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	122 000 000	122 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 763 000	2 763 000
Summa taxeringsvärde	485 758 000	485 758 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 371 008	1 371 008
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 371 008	1 371 008
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 371 008	-1 371 008
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 371 008	-1 371 008
Bokfört värde	0	0
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	200 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200 250	0
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	1 020 500	1 020 500
Nedskrivning/försäljning	-1 020 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	1 020 500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Andel i Midgård konferenscenter	0	1 020 000
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	159 564	162 976
Övriga fordringar	0	1 521
	159 564	164 497
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	448 728	440 293
Upplupna intäkter	44 501	167
	493 230	440 460

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. *OK*

**HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge**

Noter	2018-12-31	2017-12-31																																																																														
Not 14 Kortfristiga placeringar																																																																																
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	16 000 000	6 000 000																																																																														
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	6 000 000	0																																																																														
	22 000 000	6 000 000																																																																														
Not 15 Kassa och bank																																																																																
Nordea	163 455	166 332																																																																														
	163 455	166 332																																																																														
Not 16 Skulder till kreditinstitut																																																																																
<table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Ränteändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788811566</td><td>0,62%</td><td>2022-12-07</td><td>15 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788825877</td><td>0,62%</td><td>2023-02-28</td><td>22 350 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788831680</td><td>0,62%</td><td>2023-04-20</td><td>16 426 695</td><td>0</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788836712</td><td>0,62%</td><td>2023-05-12</td><td>15 120 851</td><td>700 000</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788836720</td><td>0,62%</td><td>2023-05-12</td><td>4 812 500</td><td>250 000</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788836747</td><td>0,52%</td><td>2023-05-30</td><td>15 806 000</td><td>700 000</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788845398</td><td>0,19%</td><td>2021-07-09</td><td>8 750 000</td><td>250 000</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788854885</td><td>0,74%</td><td>2023-10-19</td><td>15 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788854893</td><td>0,51%</td><td>2019-10-30</td><td>19 924 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788854907</td><td>0,51%</td><td>2019-10-30</td><td>19 717 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>597019</td><td>3,54%</td><td>2020-10-30</td><td>30 538 112</td><td>694 048</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>183 445 158</td><td>2 594 048</td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Nordea Hypotek	39788811566	0,62%	2022-12-07	15 000 000	0	Nordea Hypotek	39788825877	0,62%	2023-02-28	22 350 000	0	Nordea Hypotek	39788831680	0,62%	2023-04-20	16 426 695	0	Nordea Hypotek	39788836712	0,62%	2023-05-12	15 120 851	700 000	Nordea Hypotek	39788836720	0,62%	2023-05-12	4 812 500	250 000	Nordea Hypotek	39788836747	0,52%	2023-05-30	15 806 000	700 000	Nordea Hypotek	39788845398	0,19%	2021-07-09	8 750 000	250 000	Nordea Hypotek	39788854885	0,74%	2023-10-19	15 000 000	0	Nordea Hypotek	39788854893	0,51%	2019-10-30	19 924 000	0	Nordea Hypotek	39788854907	0,51%	2019-10-30	19 717 000	0	Stadshypotek	597019	3,54%	2020-10-30	30 538 112	694 048					183 445 158	2 594 048		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering																																																																											
Nordea Hypotek	39788811566	0,62%	2022-12-07	15 000 000	0																																																																											
Nordea Hypotek	39788825877	0,62%	2023-02-28	22 350 000	0																																																																											
Nordea Hypotek	39788831680	0,62%	2023-04-20	16 426 695	0																																																																											
Nordea Hypotek	39788836712	0,62%	2023-05-12	15 120 851	700 000																																																																											
Nordea Hypotek	39788836720	0,62%	2023-05-12	4 812 500	250 000																																																																											
Nordea Hypotek	39788836747	0,52%	2023-05-30	15 806 000	700 000																																																																											
Nordea Hypotek	39788845398	0,19%	2021-07-09	8 750 000	250 000																																																																											
Nordea Hypotek	39788854885	0,74%	2023-10-19	15 000 000	0																																																																											
Nordea Hypotek	39788854893	0,51%	2019-10-30	19 924 000	0																																																																											
Nordea Hypotek	39788854907	0,51%	2019-10-30	19 717 000	0																																																																											
Stadshypotek	597019	3,54%	2020-10-30	30 538 112	694 048																																																																											
				183 445 158	2 594 048																																																																											
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		180 851 110																																																																														
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		170 474 918																																																																														
Ställda säkerheter																																																																																
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	131 510 000	131 510 000																																																																														
Borgenförbindelse Haninge Kommun	71 510 000	71 510 000																																																																														
Not 17 Skulder till kreditinstitut																																																																																
Kortfristig del av långfristig skuld	2 594 048	3 294 048																																																																														
	2 594 048	3 294 048																																																																														
Not 18 Övriga skulder																																																																																
Momsskuld	16 901	58 236																																																																														
Källskatt	92 051	89 660																																																																														
Övriga kortfristiga skulder	4 880	11 853																																																																														
	113 832	159 749																																																																														
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter																																																																																
Upplupna räntekostnader	304 966	264 308																																																																														
Förutbetalda hyror och avgifter	3 687 188	3 627 112																																																																														
Övriga upplupna kostnader	2 843 766	2 003 256																																																																														
	6 835 920	5 894 676																																																																														
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.																																																																																
Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut																																																																																
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut																																																																																

02

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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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. Revisor 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 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 5/03-2019

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

.....
Margit Sjödin
Margit Sjödin
Av föreningen vald 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 2018.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



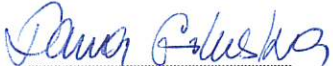
HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge

Noter


2018-12-31


2017-12-31

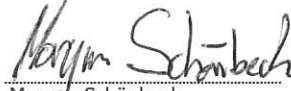
Stockholm, den 2019-02-27



Dana Galuska


Ethel Kvarnmalin


Flavio Semeraro


Malte Sigemalm


Morgan Schönbeck


Peter Carlsson


Stefan Lundin

Vår revisionsberättelse har 2019-03-05 lämnats beträffande denna årsredovisning


Margit Spödlin


Lena Zozulyak

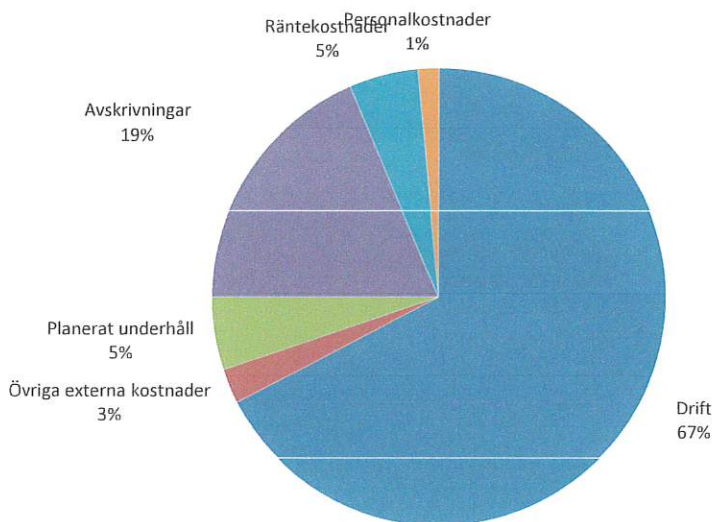
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

