



**Brf LOKE**  
**Årsredovisning 2008**



Foto: Tarja Forebäck  
Tryck: Stockholms Läns Grafiska

## LITEN ORDLISTA

Här finns förklaringar till de vanligast förekommande uttrycken i en årsredovisning:

### **Anläggningstillgångarna**

är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

### **Avskrivningarna**

är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på bl.a. föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

### **Balansräkningen**

visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

### **Förvaltningsberättelsen**

är den del av årsredovisningen som åter ger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, bokslutskommentarer och noter.

### **Kortfristiga skulder**

är skulder som föreningen skall reglera inom ett år.

### **Långfristiga skulder**

är skulder som föreningen skall reglera efter ett eller flera år.

### **Omsättningstillgångarna**

är andra tillgångar än anläggningstillgångarna. Dessa kan omvandlas i rena pengar inom ett år, t.ex. bankmedel.

### **Resultaträkningen**

visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden och hur resultatet uppkommit. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt uppstår således ett underskott.

### **Ställda panter**

avser pantbrev/inteckningar, som föreningen lämnat som säkerhet för lån.

### **Upplupna kostnader**

är kostnader som tillhör räkenskapsåret, men som föreningen inte har fått någon faktura för per bokslutsdagen.

### **Yttre fonden**

är en fond som föreningen gör avsättning till varje år, enligt stadgarna. Denna fond skall täcka framtida reparationsbehov.



# Styrelsen

## UNDER TIDEN 2008-01-01 - 2008 -05-08

Sven Axenbo	Ordförande
Esa Kalasniemi	Vice Ordf.
Hans Björkén	Ledamot
Peter Olevik Dunder	Ledamot
Monika Jäcklein	Ledamot
Milena Petrovic	Ledamot
Stefan Eurén	Suppleant
Ellert Andersson	Suppleant

### HSB representanter

Malte Sigemalm	Ledamot
Bo Widerdal	Suppleant

## UNDER TIDEN 2008-05-09 - 2008-12-31

Esa Kalasniemi	Ordförande
Monika Jäcklein	Vice Ordf.
Simon Band	Ledamot
Peter Olevik Dunder	Ledamot
Barbro Franzen	Ledamot
Brankica Lovric	Ledamot
Kent Svedberg	Ledamot
Milena Petrovic	Ledamot
Anitha Wallin	Ledamot
Zdenek Urban	Suppleant
Ellert Andersson	Suppleant

### HSB representanter

Malte Sigemalm	Ledamot
Bo Widerdal	Suppleant

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Loke i Haninge, organisationsnummer 712400-0881, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2008-01-01 till och med 2008-12-31.

## Medlemmar

Förutom HSB Stockholm, HSB Stockholms styrelseledamot och suppleant, har föreningen den 31 december 2008 840 medlemmar.

## Stämma, styrelse, firmatecknare, revisorer och valberedning

### Sammanträden

Föreningsstämma hölls den 8 maj i Midgårds konferenscenter. 61 röstberättigade medlemmar, varav en med fullmakt, deltog.

### Öppet Hus

Den 17 april anordnades Öppet Hus i Midgårds konferenscenter. Styrelsen och inbjudna entreprenörer informerade om kommande och pågående projekt inom föreningen. Föreningen bjöd på fika.

### Förändringar i styrelsen

Vid årsskiftet lämnade Esa Kalasniemi, enligt stämmobeslut, styrelsearbetet.

### Konstituering

Styrelsen har efter stämman konstituerat sig på följande sätt:

Ordförande	Esa Kalasniemi fram till och med 2008-12-31 Monica Jäcklein från och med 2009-01-01
Vice ordförande	Monica Jäcklein fram till och med 2008-12-31 Brankica Lovric från och med 2009-01-15
Ekonomiansvarig	Milena Petrovic till och med 2008-12-18 Simon Band, tillförordnad från och med 2008-12-18
Sekreterare	Peter Olevik Dunder

### Firmatecknare

Fram till den ordinarie föreningsstämman den 8 maj har föreningen tecknats av Milena Petrovic och Sven Axenbo eller endera av dem i förening med endera Esa Kalasniemi eller Monica Jäcklein.

Sedan den ordinarie föreningsstämman den 8 maj fram till och med den 31 december har föreningen tecknats av Esa Kalasniemi, Monica Jäcklein, Milena Petrovic och Peter Olevik Dunder, två i förening. Sedan den 15 januari 2009 tecknas föreningen av Anitha Wallin, Monica Jäcklein, Simon Band och Peter Olevik Dunder, två i förening.





### Revisorer

Lokes ekonomi har granskats av Borevisionens revisorer utsedd av HSB samt av stämman vald revisor Mats Strähle som under hösten ersattes av revisorssuppleant Bo Lund.

### Valberedning

Valberedningen har efter stämman den 8 maj utgjorts av Martin Bäcklin, Ingrid Engfors, Ann-Mari Zetterström och Ragnar Gustafsson som sammankallande.

### Förvaltningskontoret

Föreningsexpedition och förvaltningskontor fanns fram till i november på Sleipnervägen 99. I slutet av november flyttade förvaltningskontoret till den nya lokalen på Sleipnervägen 109. Expeditionstiden har varit måndag klockan 13.00–19.00, onsdag 08.00-12.00 och fredag 08.00-11.00.

### Representanter i Midgård

Fram till den ordinarie föreningsstämman den 8 maj var föreningen representerad i Midgårds bolagsstyrelse av Sven Axenbo som föreningens ordinarie ombud, med Milena Petrovic som suppleant.

Sedan den ordinarie föreningsstämman den 8 maj till och med den 31 december har föreningens representerats i Midgårds bolagsstyrelse av Esa Kalasniemi och Milena Petrovic.

Från och med den 1 januari 2009 har föreningens representerats i Midgårds bolagsstyrelse av Monica Jäcklein och Milena Petrovic som sedan den 8 april ersätts av Simon Band.

### 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 & förvaltningskontor	Sleipnervägen 109
Söderbymalm 3:394	Mark-/Grönområde	Vallavägen
Söderbymalm 7:50	Mark-/Grönområde	Sleipnervägen

Taxeringsvärde för byggnader uppgår till 248 miljoner kr.

Taxeringsvärde för mark uppgår till 65 miljoner kr.

Föreningen hade 632 lägenheter, 209 garageplatser varav 6 MC-platser, 427 parkeringsplatser varav 6 motorvärmplatser och 10 husvagnsplatser vid utgången av 2008. Föreningen har följande hyresobjekt: Matvarubutik (ICA Kastanjen), förråd samt kontorslokaler.

### **Lägenhetsöverlåtelser**

Av föreningens 632 lägenheter har under året 79 lägenheter överlåtit.

### **Styrelsens arbete**

Under verksamhetsåret har det genomförts 15 protokollförda möten varav ett konstituerande möte. I oktober hade styrelsen en tvådagarskonferens med genomgång av framtida underhålls- och investeringsbehov. Utöver protokollförda styrelsemöten har många arbetsmöten hållits.

### **Loke Nytt**

Loke Nytt har kommit ut med två nummer under 2008. Sven Axenbo var ansvarig utgivare för det första numret och Esa Kalasniemi för det andra.

### **Lokes webbplats**

Lokes hemsida uppdaterades och förnyades under hösten och uppdateras nu fortlöpande. Simon Band har sedan den ordinarie föreningsstämman den 8 maj varit informationsansvarig.

### **Informationskanal**

Informationskanalen har uppdaterats löpande under året. Under våren 2009 kommer informationskanalen att synkas med hemsidan, så att samma nyheter visas på båda platserna. Simon Band har sedan den ordinarie föreningsstämman den 8 maj varit informationsansvarig.

### **Arvoden**

Till föreningens samtliga förtroendevalda (styrelse, valberedning och internrevisorer) har under året avsatts 253 521 kr. Arvodet har, enligt stämmobeslut, beräknats enligt ”basbeloppsprincipen”. Detta innebär att 90 procent av årets basbelopp, (41 000 kr) x 6,31 (631 lgh) = ett belopp av 232 839 kr, har avsatts till arvoden för styrelsen att fördela mellan sig.

### **Förvaltning**

AdEx Fastighetsutveckling AB har ansvarat för den administrativa och ekonomiska förvaltningen åt Brf Loke.

Fastighetsskötseln har utförts av MHP Fastighetsskötsel.

Markskötseln har utförts av Firmus Entreprenad AB fram till och med den 31 december 2008. Mellan den 1 januari och 30 april 2009 har markskötseln skötts av MHP Fastighetsskötsel. Ny entreprenör från och med 1 maj 2009 upphandlas just nu.

Snöröjning och sandning utfördes av Firmus Entreprenad AB och ECO mark & miljö.

Städningen har utförts av AB Rubin Städ.





## Föreningsstödverksamhet under 2008

### Föreningslokal

Brf Loke har tillhandahållit en föreningslokal på Sleipnervägen 107 för olika medlemsverksamheter. Lokalen har kunnat bokas av föreningens medlemmar via förvaltningskontoret. Under 2008 har lokalen bokats 15 gånger av medlemmar, förutom styrelsens möten och seniorernas träffar varje vecka.

Under sommaren och hösten renoverades och såldes lokalen. Medlemmarna har fortfarande goda möjligheter att hyra lokal i Midgård.

### Lokeseniörerna

Lokeseniörerna är en klubb för pensionärer boende i Loke. Seniorerna har haft tillgång till föreningslokalen onsdagar under dagtid. Även seniorerna har tillgång till lokaler i Midgård.

### Midgård

Ägare till föreningsgården Midgård (Midgård Konferenscenter HB) är bostadsrättsföreningarna Vikingen, Balder, Runstenen och Loke. Brf Lokes ägarandel är 51 procent.

## Underhåll och större investeringar under år 2008

### Nytt förvaltningskontor

I slutet av november öppnades föreningens nya förvaltningskontor på Sleipnervägen 109. Det nya kontoret är mer anpassat för att just vara kontor och rymmer både styrelsen och förvaltningen.

I och med flytten av förvaltningskontor och styrelserum så har två lägenheter kunnat frigöras. Lägenheten på Sleipnervägen 107 såldes i början av 2009 och det före detta förvaltningskontoret på Sleipnervägen 99 kommer att säljas senare under året.

### Försäljning av lägenheter

Förutom lägenheten på Sleipnervägen 107 har ytterligare två lägenheter renoverats och sålts, på Sleipnervägen 91 och 95.

Den före detta lokalen på Sleipnervägen 91 på 2 rum och kök såldes i oktober för 920 000 kronor det vill säga 21 900 kronor per kvadratmeter.

Den före detta marklokalen på Sleipnervägen 95 på 2 rum och kök såldes i februari 2009 för 875 000 kronor det vill säga 20 800 kronor per kvadratmeter.

Den före detta medlems- och styrelselokalen på Sleipnervägen 107 på 3 rum och kök såldes i februari för 1 310 000 kronor det vill säga 16 800 kronor per kvadratmeter.



## Nytt lås- och bokningssystem

Under 2007 installerades ett elektroniskt passersystem samt bokningssystem för tvättstugor. Samtliga entréer, barnvagnsförråd, cykelrum och tvättstugor är anslutna till passersystemet.

I början av 2008 delades de nya taggarna ut och tvättstugornas nya bokningssystem driftsattes.

Under året har det uppkommit en del fel. Vissa har varit sådant som har täckts av garantier och vissa saker har handlat om handhavandefel. Över lag har dock systemet fungerat väldigt bra.

## Ventilation

2007-2008 installerades flätkåpor och ventilationsdon byttes i hela föreningen, med undantag från provhuset. Under 2007 har renovering av ventilationssystemet på Brf Loke påbörjats.

Målsättningen med ventilationsrenoveringen är att Brf Loke skall få ett energisnålt ventilationssystem som uppfyller myndighetskraven och blir godkänt vid den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK).

## Flätkåpor

Arbetet med utbyte av flätkåpor och montering av nya ventilationsdon slutfördes under 2008. Besiktningar kommer att ske under våren 2009. Tyvärr har man dock inte kunnat mäta effekterna av dessa uppdateringar eftersom fläktarna på taken fortfarande är undermåliga.

## Byte av sopsystem

SRV har länge krävt av föreningen att ändra den hantering av sopor som finns på grund av att arbetsmiljön för sopåkarna inte har varit tillräckligt god. Av den anledningen har föreningen tidigare bland annat bytt till mindre sopkärl och istället ökat hämtintervallet.

Under 2008 kom styrelsen fram till att det bästa vore att byta ut föreningens sophus mot nedgrävda kärl. Beräkningar och ritningar finns klara och den speciella sopbilen som krävs har provkörts genom området.

Haninge kommun och andra kommuner på Södertörn kommer dock att ändra sina riktlinjer för hur sophämtningen skall se ut. För att undvika att föreningen gör stora investeringar på något som sedan inte kommer att godkännas för hämtning så avvaktar vi detta beslut som kan komma att fattas 2009 eller 2010.

## Fastighetsdokumentation och SBA

Arbetet med att digitalisera föreningens ritningar och övrig dokumentation har påbörjats under 2008. I samband med det systematiska brandskyddsarbetet (SBA) har föreningen en stor del av föreningens allmänna ytor inventerats. Denna information har man alltså även dragit nytta av i dokumenteringen av föreningens ytor och till underhållsplanen.

## Energideklaration

Energideklaration har beställts i slutet av 2008 och kommer att vara klar innan sommaren 2009.





### **Mätning av varmvattenförbrukning**

För att få grepp om hur mycket varmvatten som förbrukas i föreningen har det installerats mätare i värmecentralerna. Föreningens kostnader för värme och varmvatten är högre än hos andra, liknande föreningar och med hjälp av dessa mätare kan vi förhoppningsvis ta reda på orsakerna. Under 2008 har man kunnat göra avläsningar och siffrorna kommer att analyseras under 2009.

### **Entréer och fasader**

Orsaken till de sprickor som hittats i fasaderna är att invägningsbrickor från byggnationen av husen expanderat på grund av mycket snabb korrosion som uppkommit på grund av avsaknad av rostbehandling eller skydd. De expanderade brickorna lyfter fasadelementen som spricker och riskerar att lossna. Det här är skador som vi måste åtgärda omgående. Arbetet påbörjades 2006 i de mest utsatta områdena och fortsatte under 2007.

För att kunna åtgärda dessa problem har man på flera ställen blivit tvungen att ta bort entréplattor och takskivor. Under året har styrelsen tillsammans med Tyréns AB funderat och diskuterat för att komma fram till långsiktiga lösningar på dessa problem.

Under 2009 kommer man att återmontera sten i entréerna.

### **Nya planteringar och förbättring av grunder**

Arbetet med att utöka kvalitén på föreningens planteringar fortsatte under 2008 och kommer att pågå även framöver. Rabatterna görs i ordning vart efter förstärkning av grund utförts på adressen. Arbetet har besiktigats löpande av Tyréns AB. Nu återstår cirka hälften av föreningens hus.

### **Grundvattenpumpar**

I källaren på Sleipnervägen 5-11 placerades grundvattenpumpar ut i början av 2008. Pumparna hjälper till att få bort vattnet från grunden och källaren till dagvattensystemet.

### **Planering av trädfällning och plantering av nya träd**

Under 2007 gjordes, med hjälp av en arborist, en långsiktig planering vad gäller träden på området. Bland annat har stora lindar bytts ut mot mindre och bättre anpassade träd. Alla lindar som står nära husen måste bytas längre fram till mindre träd som inte orsakar skador i husgrunderna. Körsbärsträden som fanns längs hela Sleipnervägen är planterade alldeles för nära husen och har flyttats till lämpligare ställen som ger utrymme åt träden att växa fritt. Trädfällningen utfördes i början av 2008.

### **Återmontering av eluttag i garagen**

Under hösten återmonterades eluttagen i garagen.



## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

### Kakelsläpp

För cirka 14 år sedan handlade föreningen upp en gemensam renovering av samtliga badrum i föreningen. I flera badrum har sedan kakel lossnat från väggarna. Garantitiden för denna typ av arbete är 10 år och föreningen har åtgärdat alla fel som har anmälts under denna tid och fram till i början av 2008. Med tanke på att garantitiden nu passerats med råge har styrelsen kommit fram till att inga fler badrum kommer att åtgärdas på föreningens bekostnad.

### Ekonomisk översikt och nyckeltal

Föreningens ekonomiska ställning är liksom tidigare god och stabil. Utvecklingen under 2008 har inte inneburit några förändringar i detta avseende. Årets resultat är en förlust på 2 768 tkr. Förlusten beror till största del på årets utförda planerade underhåll som har belastat resultatet med 2 691 tkr. Underhållet har bestått av markarbeten, trädfällning, dränering, lägenhetsrenoveringar samt den del av ICA-ombyggnaden som avser underhåll. Detta belopp föreslår styrelsen, i förslaget till resultatdisposition nedan, att föreningen ianspråktar ur föreningens yttre fond som vid bokslutet uppgår till 15 004 tkr.

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 29 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 procent.

#### Nyckeltal under 5 år:

	2008	2007	2006	2005	2004
Likviditet	29%	34%	35%	21%	54%
Soliditet	8%	9%	11%	10%	9%
Elkostnad/kvm	76 kr	64 kr	62 kr	52 kr	59kr
Uppvärmning/kvm	121 kr	114 kr	113 kr	112 kr	100 kr
Vatten/kvm	30 kr	29 kr	28 kr	25 kr	25 kr



## Förslag till resultatdisposition

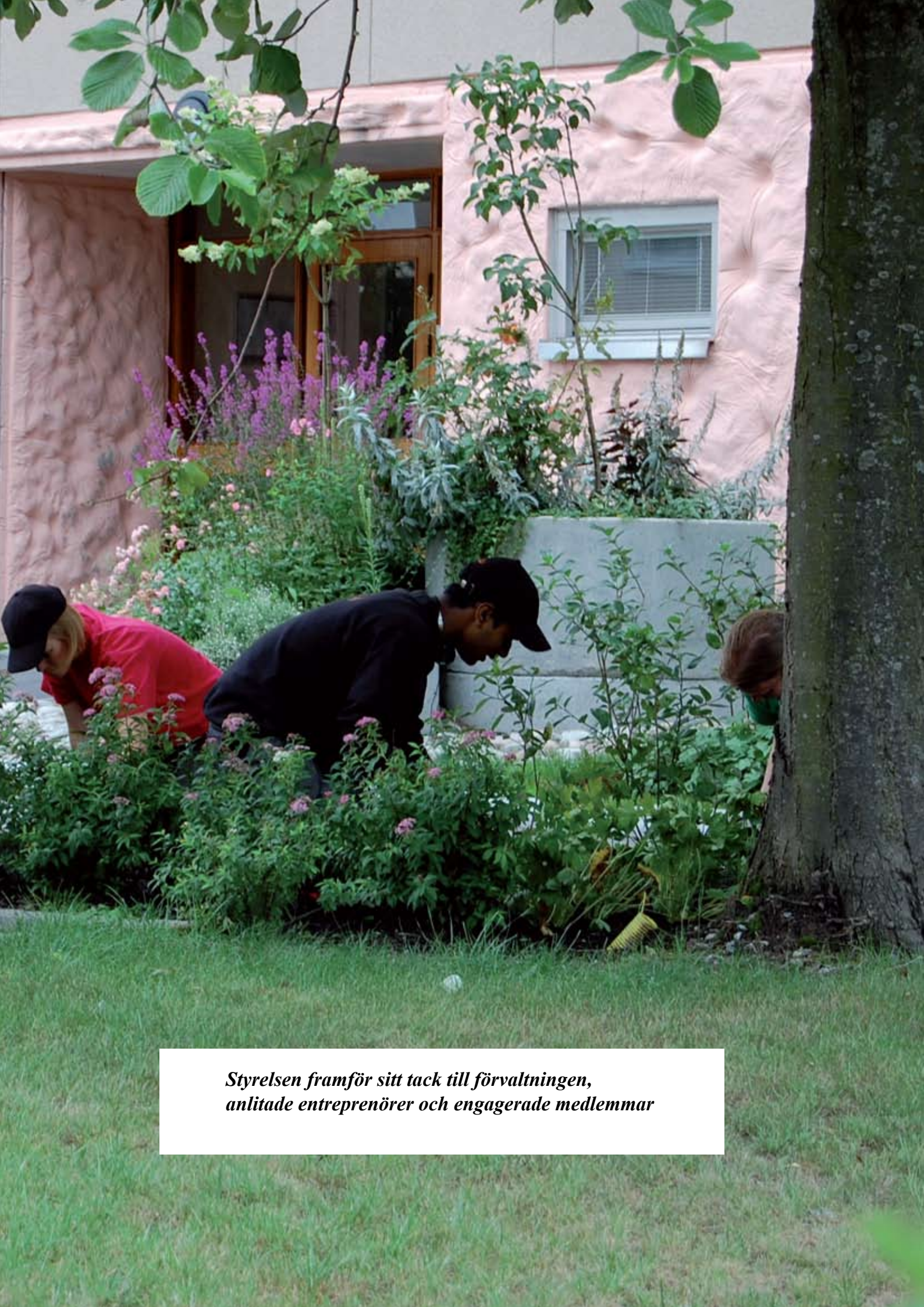
Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	0 kr
Årets resultat	-2 768 688 kr
Reservering till yttre fond enligt stadgar	<u>-2 700 000 kr</u>
Återstår till stämmans förfogande	- 5 468 688 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att av yttre fond ianspråktas	-2 691 222 kr
att i ny räkning överförs	<u>-2 777 466 kr</u>
	5 468 688 kr

Föreningens ekonomi i övrigt, framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



*Styrelsen framför sitt tack till förvaltningen,  
anlitade entreprenörer och engagerade medlemmar*

# Resultaträkning

	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter		34 974 869	34 977 549
Hysesintäkter	1	2 364 592	2 288 284
Övriga intäkter	2	1 332 310	905 810
<b>Summa intäkter</b>		<b>38 671 771</b>	<b>38 171 643</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-22 039 828	-20 533 973
Löpande underhåll inkl förbrukningsmatr		-1 234 909	-574 134
Planerat underhåll	4	-2 691 222	-565 329
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	5	-848 500	-1 255 300
Administrationskostnader	6	-360 221	-231 624
Styrelsearbete och revision	7	-796 473	-968 544
Avskrivningar enligt plan		-4 704 852	-4 262 174
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>5 995 766</b>	<b>9 780 565</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		41 580	57 539
Räntekostnader		-8 806 034	-7 167 570
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 768 688</b>	<b>2 670 534</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 768 688</b>	<b>2 670 534</b>

# Balansräkning

Tillgångar	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	8		
Byggnader	9	168 900 530	171 602 769
Standardförbättringar	10	16 063 217	8 971 863
Mark		1 049 500	1 049 500
Markanläggning	11	17 951 832	7 890 806
Pågående byggnation	12	21 422 800	25 140 587
Inventarier	13	128 938	228 480
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>225 516 817</b>	<b>214 884 005</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar		1 020 500	1 020 500
Andra långfristiga fordringar		984 840	984 840
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 005 340</b>	<b>2 005 340</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>227 522 157</b>	<b>216 889 345</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		79 686	108 310
Skattefordringar		768 637	48 196
Övriga fordringar		171 687	358 694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 007 448	805 959
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 027 458</b>	<b>1 321 159</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 020 182	2 904 896
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 020 182</b>	<b>2 904 896</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 047 640</b>	<b>4 226 055</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>231 569 797</b>	<b>221 115 400</b>

# Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>Eget kapital</b>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		5 895 084	5 893 000
Upplåtelseavgifter		917 916	0
Yttre fond		15 004 202	12 333 668
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 817 202</b>	<b>18 226 668</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-2 768 688	2 670 534
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 768 688</b>	<b>2 670 534</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 048 514</b>	<b>20 897 202</b>
<b>Avsättningar</b>			
Fond för inre underhåll	16	450 956	502 344
<b>Summa avsättningar</b>		<b>450 956</b>	<b>502 344</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	17		
Skulder till kreditinstitut		198 783 250	187 998 027
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>198 783 250</b>	<b>187 998 027</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		3 954 504	2 670 078
Leverantörsskulder		3 096 920	3 352 580
Övriga skulder		72 535	42 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter avseende hyror och avgifter	18	6 163 118	5 652 195
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 287 077</b>	<b>11 717 827</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>231 569 797</b>	<b>221 115 400</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		85 000 000	65 150 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

<b>Not 1 Hyresintäkter</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Hyresintäkter förråd	-148 334	-152 330
Hyresint lokaler	-527 756	-488 323
Hyresint p-platser	-734 560	-741 235
Hyresint garage	-953 942	-906 395
	<b>-2 364 592</b>	<b>-2 288 283</b>

<b>2 Övriga intäkter</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Pant- och överlöstelseavgifter	-168 607	-134 882
Värmeintäkter	-100 245	-103 989
Elavräkningsintäkter	-542 435	-650 422
Bredband *	-481 859	0
Diverse övriga intäkter	-39 163	-16 518
	<b>-1 332 309</b>	<b>-905 811</b>

\* Från och med andra kvartalet 2008 erhåller föreningen bredbandsintäkter från de boende.

<b>Not3 Driftskostnader</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
El	4 528 783	3 800 952
Uppvärmning	7 181 341	6 792 302
Vatten och avlopp	1 780 662	1 713 894
Sophämtning	706 669	724 109
Snöröjning	284 640	646 149
Ekonomisk administrativ förvaltning	708 802	751 973
Teknisk administrativ förvaltning	734 610	828 029
Fastighetsskötsel	913 072	919 252
Drift	99 420	106 771
Markförvaltning	2 215 601	1 765 364
Städning	747 561	951 730
Jourutryckning och servicecenter	313 330	335 663
KabelTV	372 929	422 054
Bredband till lägenh/lokaler *	756 358	41 256
Försäkringar	321 270	305 025
Skadegörelse	123 200	178 163
Föreningsavgift HSB	138 000	137 793
Driftstillskott Midgård	113 580	113 494
	<b>22 039 828</b>	<b>20 533 973</b>

\* Föreningen erhåller även bredbandsintäkter från de boende, se not för övriga intäkter.

# Noter

## Not 4 Planerat underhåll

Årets kostnadsförda planerade underhåll har bland annat bestått av markarbeten, trädfällning, dränering, lägenhetsunderhåll samt den del av ICA-ombyggnaden som avser underhåll.

## Not 5 Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har uppgått till 1 200 kr per lägenhet och fastighetsskatten har uppgått till 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

<b>Not 6 Administrationskostnader</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Kontorsmaterial och hyra av kontorsmaskiner	127 749	141 362
Tele, data, porto	107 843	53 997
Kundförluster	26 199	-23 830
Konsultarvoden, inkasso, juridik, support mm	58 430	60 095
Mäklararvoden	40 000	0
	<b>360 221</b>	<b>231 624</b>

<b>Not 7 Styrelsearbete och revision</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Styrelsearvoden och valberedning	237 121	231 333
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	65 282	91 539
Revisionsarvoden *	41 650	76 630
Utbildning	4 090	6 992
Medlemsinformation, årsstämma, föreningsverksamhet	448 330	562 050
	<b>796 473</b>	<b>968 544</b>

\* Avser Extern revision 25 250 och intern revision 16 400 kr.

<b>Not 8 Taxeringsvärden</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
Byggnader	247 730 000	247 730 000
Mark	65 400 000	65 400 000
	<b>313 130 000</b>	<b>313 130 000</b>

## Not 9 Byggnad

Avskrivning enligt plan på 77 år.

	<b>Ansk värde</b>	<b>IB avskr</b>	<b>Årets avskr</b>	<b>Restvärde</b>
Byggnad	207 864 500	-36 261 731	-2 702 239	168 900 530
<b>Summa byggnad</b>	<b>207 864 500</b>	<b>-36 261 731</b>	<b>-2 702 239</b>	<b>168 900 530</b>

## Not 10 Standardförbättringar

Avskrivningstid 10-40 år

	<b>Ansk värde</b>	<b>IB avskr</b>	<b>Årets avskr</b>	<b>Restvärde</b>
Ingående värde, dvs anskaffat tidigare	21 823 490			
Årets investering				
- Lås och passersystem	1 019 044			
- Undercentraler	22 911			
- Parkering, garage inkl elinstallation	291 537			
Omfört från pågående byggnation:				
- Lås och passersystem	5 368 371			
- Undercentraler	598 573			
- Parkering, garage inkl elinstallation	977 608			
<b>Summa:</b>	<b>30 101 534</b>	<b>-12 851 626</b>	<b>-1 186 690</b>	<b>16 063 217</b>

## Not 11 Markanläggning

Markanläggningar skrivs av på 20 år.

	<b>Ansk.värde</b>	<b>IB avskr</b>	<b>Årets avskr</b>	<b>Restvärde</b>
Anskaffat tidigare år	9 696 248			
Årets anskaffning	4 991 408			
Omfört från pågående byggnation	5 786 000			
	<b>20 473 656</b>	<b>-1 805 444</b>	<b>-716 381</b>	<b>17 951 831</b>

Årets anskaffningar består bl a av planteringar, rabatter och förbättring av husgrunder.

# Noter

## Not 12 Pågående byggnation

	<b>Ansk.värde</b>
Fastighetsdokumentation ingående värde	243 447
Årets investering	<u>217 319</u>
Summa	460 766
Ventilation belopp vid årets början	6 205 001
Årets investering	<u>398 590</u>
Summa	6 603 591
Fläktkåpor belopp vid årets början	5 578 237
Årets investering	<u>3 261 832</u>
Summa	8 840 069
Ombyggnad ICA, lokaler o lägenheter	383 351
Årets investering	<u>4 953 833</u>
Summa *	5 337 184
Tvättstugor	
Årets investering	<u>181 190</u>
Summa	181 190
Avslutade projekt	12 730 522
omförda till :	
-Markanläggning	-5 786 000
-Standardförbättringar	-6 944 552
	 <b>21 422 800</b>

\* Varteftersom projektet framskrider säljs lägenheter, vilket ger inbetalningar till föreningen. Dessa inbetalningar ökar föreningens egna kapital. Under 2008 har en lägenhet sålts, vilket har inbringat 920 000 kronor. Under 2009 kommer fler lägenheter att säljas för ca 2 925 000 kronor. Dessutom kommer ICA att erlægga 650 000 kronor avseende kylanläggning.

## Not 13 Inventarier

Inventarier skrivs av på 5 år

	<b>Ansk.värde</b>	<b>IB avskr</b>	<b>Årets avskr</b>	<b>Restvärde</b>
Inventarier belopp vid årets början	1 340 254			
<b>Summa inventarier</b>	<b>1 340 254</b>	<b>-1 111 774</b>	<b>-95 542</b>	<b>128 938</b>

## Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Balansposten består bl a av försäkringspremie, bredband och förvaltning.

## Not 15 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 893 000		12 333 668	2 670 534
Lägenhetsförsäljning	2 084	917 916		
Avsättning till yttre fond			2 670 534	-2 670 534
Årets resultat				-2 768 688
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 895 084</b>	<b>917 916</b>	<b>15 004 202</b>	<b>-2 768 688</b>

Lägenhetsförsäljningen avser lägenhet 632.

Yttre fonden ingår i eget kapital och är avsedd att användas som resultatutjämnning för framtida underhållsbehov. Avsättning till yttre fond och ianspråktagande för genomförda åtgärder görs enligt resultatdisposition på föreningens årsstämma.

## Not 16 Fond för inre underhåll

	2008-12-31	2007-12-31
Ingående balans	502 344	561 558
Uttag	-51 388	-59 214
	<b>450 956</b>	<b>502 344</b>

Fonden disponeras endast av föreningens medlemmar för inre reparationsarbeten i de enskilda lägenheterna. Inga avsättningar görs längre till inre fonden.

## Not 17 Långfristiga skulder

Bindningstid	Skuld	Genomsnittsränta	Andel av lån%
Upp till 12 månader	72 842 985	3,50	36
1-4 år	68 673 475	3,69	34
5-7 år	61 221 294	3,49	30
Avgår: kortfristig del	-3 954 504		
<b>Summa Skulder till kreditinstitut</b>	<b>198 783 250</b>		

Föreningen arbetar, förutom med traditionella långa räntebindningar, även med räntebindningar genom räntederivat.

## 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Balansposten består bl av räntor och värme.

# Underskrifter

Haninge, den 29 april 2009

  
Monica Jäcklein

  
Peter Olevik Dunder

  
Milena Petrovic

  
Kent Svedberg

  
Anitha Wallin

  
Simon Band

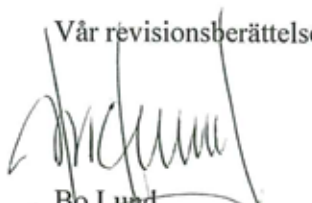
  
Brankica Lovric


  
Barbro Franzén

  
Malte Siegemalm, HSB-ledamot

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 maj 2009

  
Bo Lund  
Föreningsvald revisor

  
Bernt Eriksson  
BoRevision

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

## **HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge**

**Org nr 712400-0881**

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge för räkenskapsår 2008-01-01 – 2008-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

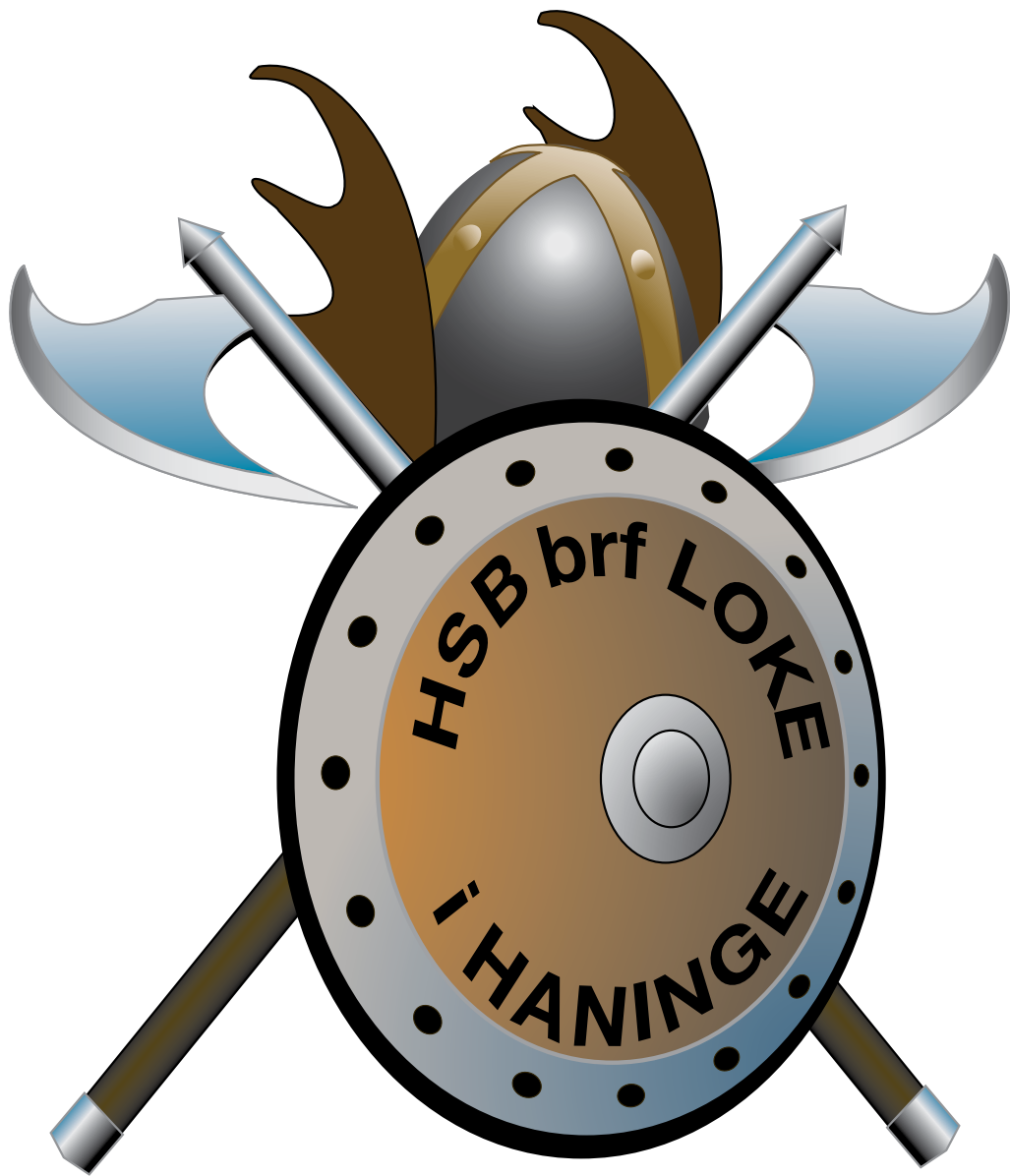
Stockholm 2009 – 05 - 04



Bernt Eriksson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Bo Lund  
Av föreningen vald revisor



Brf Loke, Sleipnervägen 109, 136 42 HANDEN