

# ***BRF Loke***

Årsredovisning 2009



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Loke i Haninge, organisationsnummer 712400-0881, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2009-01-01 till och med 2009-12-31.

## Medlemmar

Förutom HSB Stockholm, HSB Stockholms styrelseledamot och suppleant, har föreningen den 31 december 2009 846 medlemmar.

## Stämma, styrelse, firmatecknare, revisorer och valberedning

### Sammanträden

Föreningsstämma hölls den 14 maj i Midgårds konferenscenter. 68 röstberättigade medlemmar, varav 4 med fullmakt, deltog.

### Medlemsmöte

Den 22 januari anordnades ett medlemsmöte i Midgårds konferenscenter. Styrelsen m.fl. informerade medlemmarna om övergången till individuell el, borttagandet av det tidigare bidraget som föreningen lämnade i samband med kakelproblem i bad- och duschrum, information från Bygg & Markgruppen angående bl.a. avstängningen vid Vallavägen 35-37 samt information från valberedningen inför kommande stämma.

### Styrelse

Fram till stämman den 14 maj bestod styrelsen av följande valda ledamöter; Monica Jäcklein, Peter Olevik Dunder, Anitha Wallin, Brankica Lovric, Kent Svedberg, Simon Band, Barbro Franzén samt Milena Petrovic. Suppleanter var Zdenek Urban och Ellert Andersson. HSB:s representant under denna tid har varit Malte Sigemalm med Bo Widerdal som suppleant.

Sedan stämman den 14 maj har styrelsen bestått av följande valda ledamöter; Monica Jäcklein, Peter Olevik Dunder, Pelle Svensson, Britt-Marie Birkestad (tom 2009-06-11), Brankica Lovric (tom 2009-11-10), Kent Svedberg, Moa Karlsson, Tomas Krokfors samt Simon Band. Suppleanter sedan dess har varit Zdenek Urban och Ellert Andersson. HSB:s representant under denna tid har varit Malte Sigemalm med Bo Widerdal som suppleant.

### Förändringar i styrelsen

Britt-Marie Birkestad lämnade styrelsearbetet 2009-06-11

Brankica Lovric lämnade styrelsearbetet 2009-11-10

### Konstituering

Styrelsen har efter stämman konstituerat sig på följande sätt:

Ordförande	Peter Olevik Dunder
Vice ordförande	Pelle Svensson
Ekonomiansvarig	Simon Band
Sekreterare	Moa Karlsson

### Firmatecknare

Fram till den ordinarie föreningsstämma den 14 maj tecknades föreningen av Anitha Wallin, Monica Jäcklein, Simon Band och Peter Olevik Dunder, två i förening.

Sedan den ordinarie föreningsstämman den 14 maj har föreningen tecknats av Simon Band, Peter Olevik Dunder, Pelle Svansson och Moa Karlsson, två i förening.

## Revisorer

Lokes ekonomi har granskats av Borevisionens revisorer utsedd av HSB samt av stämman vald revisor Esa Kalasniemi och revisorsuppleant Christina Hultgren.

## Valberedning

Valberedningen har efter stämman den 14 maj utgjorts av Martin Bäcklin, Ingrid Engfors, Ann-Mari Zetterström och Ragnar Gustafsson som sammankallande.

## Förvaltningskontoret

Föreningsexpedition och förvaltningskontor finns i den nya lokalen på Sleipnervägen 109. Expeditionstiden har varit måndagar 13.00–19.00, onsdagar 08.00-12.00 och fredagar 08.00-11.00.

## Representanter i Midgård

Från 1 januari fram till den 8 april representerades föreningen i Midgårds bolagsstyrelse av Monica Jäcklein och Milena Petrovic. Från den 8 april och resterande del av året representerades föreningen av Monica Jäcklein och 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	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 634 lägenheter, 209 garageplatser varav 6 MC-platser, 427 parkeringsplatser varav 6 motorvärmplatser och 10 husvagnsplatser vid utgången av 2009. Föreningen har följande hyresobjekt: Matvarubutik (ICA Kastanjen), traktorgarage, förråd samt kontorslokaler.

## Lägenhetsöverlåtelser

Av föreningens 634 lägenheter har under året 74 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. Detta frigjorde 3 lägenheter som har sålts samt en lokal som hyrs ut.
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.

## **Styrelsens arbete**

Under verksamhetsåret har det genomförts 13 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.

### **LokeNytt**

LokeNytt har kommit ut med 2 nummer under 2009.

### **Lokes webbplats**

Hemsidan har uppdaterats kontinuerligt under året. Simon Band har varit Informationsansvarig.

### **Informationskanal**

Föreningens informationstvkanal uppdaterades kontinuerligt under året. Under delar av året var kanalen stängd av praktiska skäl.

### **Arvoden**

Till föreningens samtliga förtroendevalda (styrelse, valberedning och internrevisorer) har under året avsatts 277 261 kr. Styrelsearvodet har, enligt stämmobeslut, beräknats enligt "basbeloppsprincipen". Detta innebär att 90 procent av årets basbelopp, (42 800 kr) x 6,32 (632 lgh vid stämottillfället) = ett belopp av 243 061 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.

Mellan den 1 januari och 30 april 2009 sköttes markskötseln av MHP Fastighetsskötsel. Ny entreprenör från och med 1 maj 2009 är BergFast.

Snöröjning och sandning utfördes från och med den 1 april av BergFast.

Städningen har utförts av AB Rubin Städ.

## **Föreningsstödverksamhet under 2009**

### **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 2009**

### **Försäljning av lägenheter**

Den före detta marklokalen på Sleipnervägen 95 på 2 rum och kök såldes i februari 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.

### **Uthyrning av före detta förvaltningskontoret på Sleipnervägen 99**

Det före detta förvaltningskontoret på Sleipnervägen 99 hyrs sedan den 1 augusti 2009 ut till HSB Omsorg som bedriver verksamhet därifrån.

### **Lantmäteriets numrering av samtliga lägenheter**

Under våren begärde Lantmäteriet in uppgifter om föreningens lägenheter för numrering enligt deras system. Ditt nya, extra lägenhetsnummer har satts upp på din lägenhetsdörr. Med tanke på att Lantmäteriets sätt att numrera lägenheterna innebär att samma lägenhetsnummer återkommer i stort sett i varje port så finns föreningens numrering av våra lägenheter kvar parallellt. Du har därför två olika lägenhetsnummer på din dörr. Det tresiffriga är det som föreningen använder sig av.

### **Blixtnedslag och problem med passagesystemet**

I augusti slogs delar av föreningens passagesystem ut på grund av ett blixtnedslag. Vissa portar gick inte att öppna och en del bokade tvätttider försvann ur systemet. Genom att byta ut delar och göra vissa omdragningar kunde systemet komma igång igen.

### **Extrapersonal**

I september sökte styrelsen efter extrapersonal som kunde göra tillfälliga jobb i föreningen. Så som att dela ut information och avier samt att sätta upp lappar i portarna och läsa av elen. Intresset var stor och det inkom cirka 35 ansökningar. Några av dessa har anlitats under året och även under 2010 som extrapersonal.

### **Ombyggnad av gården på Sleipnervägen 29-35**

Gården på Sleipnervägen 29-35 har byggts om under hösten. Under våren 2010 kommer de perenna växterna att planteras.

Den nya gården är en kombination av asfalt, sten, gräs och planteringar. Nya dragvattenbrunnar har grävts för att bättre leda bort vatten vid regn. Nya häckar och lägre blommande träd samt ljuspollare. Portarna kompletterats med nya granitplattor där dessa saknades.

### **Renovering av entréer**

Under oktober lades portstenarna tillbaka där de under en tid varit borta. Samtidigt kompletterades de portar där enstaka stenar saknades.

### **Byte av undercentral för värme och varmvatten på Vallavägen 5**

Värmecentralen som förser Sleipnervägen 69-107 och Vallavägen 3-35 med värme byttes runt årsskiftet 2009-2010 med syftet att sänka energiförbrukningen.

Efter bytet av centralen dök en del problem med vattnet upp. Detta berodde på att ventil hade gått sönder och inte öppnades tillräckligt. Problemen var lösta den 21 december.

### **Ändrade regler för tvättstugebokning**

Under våren beslutade styrelsen att det i fortsättningen skall gå att boka dubbeltid i samma tvättstuga eller en och samma tid i två tvättstugor samtidigt.

### **Montering av bom utanför Vallavägen 37**

Utanför Vallavägen 37 har en bom monterats för att hindra genomfartstrafik som tenderar att köra mycket snabbt förbi här.

### **Enkät till alla medlemmar**

I december delades en enkät ut till alla medlemmar i föreningen där styrelsen var nyfikna på att veta vad föreningens medlemmar tycker om de entreprenörer som rör sig i området, hur informationskanalerna fungerar. Enkäterna har sammanställts och redovisades vid öppet hus 2010.

### **Energideklaration**

Energideklarationen är klar.

### **Individuell eldebitering**

Den 22 januari hölls ett informationsmöte gällande förändringarna i den individuella eldebiteringen. Föreningen har under året övergått ifrån att varje lägenhets elförbrukning delvis ingått i avgiften till att helt och hållet lägga den utanför. Den första avläsningen då elen helt ligger utanför avgiften och faktureras kvartalsvis i efterskott var den 3 maj. Påföljande avläsningar gjordes i slutet av juni, i slutet av september samt i mellandagarna. Mätarna till lägenheterna sitter i entrén och avläsningen görs manuellt.

### **Kakelsläpp**

För cirka 14 år sedan handlade föreningen upp en gemensam reovering 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. Den 22 januari hölls ett informationsmöte angående detta i Midgård.

## **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

### **Ventilationen**

Ventilationsprojektet fortsätter och det som återstår att installera ett nytt och effektivare ventilationsaggregat på vinden, att kanaler på vinden byts ut, att monteringen av fläktkåpor slutbesiktigas samt att donen i lägenheterna justeras. Arbetena kommer att starta under 2010.

### **Rensning av frånluft samt OVK på Sleipnervägen 1-31**

Rensning av frånluftskanalerna på Sleipnervägen 1-31 har beställts och kommer att utföras under april och maj 2010. Samtidigt med detta kommer en OVK att utföras på Sleipnervägen 5-11. Detta område kommer sedan att tillhöra den sista etappen i ventilationsprojektet.

### **Relining av köksstammarna**

I april har reliningen av föreningens köksstammar startat. Den metod styrelsen har valt innebär att befintliga avloppsrör behålls som formar och att hela rörsystemet sedan infordras med en glasfiberinklädnad med en plastyta. Rören återfår sin funktion och riskerar inte att läcka för en lång tid framöver. Vårtrumsstammarna är fortfarande i gott skick och kommer ej att åtgärdas i samband med detta.

### **Öppet hus 25 mars**

Den 25 mars hölls ett öppet hus i Midgård. Styrelsen informerade om föreningens pågående projekt och tog med sig många frågor från medlemmarna tillbaka till styrelsearbetet.

### **Boka tvättstuga på internet**

Sedan mars 2010 kan tvättid i tvättstugorna bokas på internet.

## Ekonomisk översikt och nyckeltal

Föreningens ekonomiska ställning är liksom tidigare god och stabil. Utvecklingen under 2009 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 59 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 9 procent.

### Nyckeltal under 5 år:

	2009	2008	2007	2006	2005
Likviditet	59 %	29 %	34 %	35 %	21 %
Soliditet	9 %	8 %	9 %	11 %	10 %
EI-kostnad/kvm	74 kr	76 kr	64 kr	62 kr	52 kr
Uppvärmning/kvm	129 kr	121 kr	114 kr	113 kr	111 kr
Vatten/kvm	33 kr	30 kr	29 kr	28 kr	25 kr

## Förslag till resultatdisposition

*Till föreningsstämmans förfogande står:*

Balanserat resultat	- 2 777 466 kr
Årets resultat	804 612 kr
Reservering till yttre fond enligt stadgar	<u>- 2 720 000 kr</u>
Återstår till stämmans förfogande	- 4 692 854 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att av yttre fond ianspråktas	- 1 553 147 kr
att i ny räkning överförs	<u>- 3 139 707 kr</u>
	- 4 692 854 kr

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>	<b>2008-01-01 -2008-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
Årsavgifter		35 044 645	34 974 869
Hysesintäkter	1	2 410 587	2 364 592
Övriga intäkter	2	2 809 749	1 332 310
<b>Summa intäkter</b>		<b>40 264 981</b>	<b>38 671 771</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-22 376 526	-22 039 828
Löpande underhåll inkl förbrukningsmatr		-836 742	-1 234 909
Planerat underhåll	4	-1 553 147	-2 691 222
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	5	-895 204	-848 500
Administrationskostnader	6	-353 703	-360 221
Styrelsearbete och revision	7	-810 146	-796 473
Avskrivningar enligt plan		-5 112 499	-4 704 852
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>8 327 014</b>	<b>5 995 766</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		19 976	41 580
Räntekostnader		-7 542 378	-8 806 034
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>804 612</b>	<b>-2 768 688</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>804 612</b>	<b>-2 768 688</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	8		
Byggnader	9	166 198 291	168 900 530
Standardförbättringar	10	38 773 296	16 063 217
Mark		1 049 500	1 049 500
Markanläggning	11	16 854 752	17 951 832
Pågående byggnation	12	600 995	21 422 800
Inventarier	13	48 385	128 938
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>223 525 219</b>	<b>225 516 817</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>225 530 559</b>	<b>227 522 157</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		58 418	79 686
Skattefordringar		11 956	768 637
Övriga fordringar		854 552	171 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 369 415	1 007 448
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 294 341</b>	<b>2 027 458</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 103 057	2 020 182
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 103 057</b>	<b>2 020 182</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 397 398</b>	<b>4 047 640</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>232 927 957</b>	<b>231 569 797</b>

## Eget kapital och skulder

<b>Eget kapital</b>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		5 907 384	5 895 084
Upplåtelseavgifter		2 975 616	917 916
Yttre fond		15 012 980	15 004 202
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 895 980</b>	<b>21 817 202</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 777 468	0
Årets resultat		804 612	-2 768 688
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 972 856</b>	<b>-2 768 688</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>21 923 124</b>	<b>19 048 514</b>
<b>Avsättningar</b>			
Fond för inre underhåll	16	412 035	450 956
<b>Summa avsättningar</b>		<b>412 035</b>	<b>450 956</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	17		
Skulder till kreditinstitut		198 530 207	198 783 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>198 530 207</b>	<b>198 783 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skulder till			
kreditinstitut		3 954 504	3 954 504
Leverantörsskulder		1 867 560	3 096 920
Övriga skulder		74 446	72 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	6 166 081	6 163 118
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 062 591</b>	<b>13 287 077</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>232 927 957</b>	<b>231 569 797</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		85 000 000	85 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

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.

### Noter

#### 1 Hyresintäkter

	2009	2008
Hyresintäkter förråd	150 777	148 334
Hyresintäkter lokaler	560 306	558 056
Hyresintäkter p-platser	775 844	734 560
Hyresintäkter garage	923 660	923 642
	<b>2 410 587</b>	<b>2 364 592</b>

En viss omfördelning har gjorts av beloppen avseende 2008 för att öka jämförbarheten.

#### 2 Övriga intäkter

	2009	2008
Pant- och överlåtelseavgifter	130 326	168 607
Värmeintäkter	101 251	100 245
Elavräkningsintäkter*	1 930 332	542 436
Bredband **	643 379	481 859
Diverse övriga intäkter	4 461	39 163
	<b>2 809 749</b>	<b>1 332 310</b>

\* Från maj 2009 betalar de boende för deras sin elförbrukning, tidigare betalade de för överkonsumtion.

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

### 3 Driftskostnader

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
El	4 372 763	4 528 783
Uppvärmning	7 661 839	7 181 341
Vatten och avlopp	1 973 595	1 780 662
Sophämtning	601 190	706 669
Snöröjning	551 653	284 640
Ekonomisk administrativ förvaltning	735 831	708 802
Teknisk administrativ förvaltning	864 599	734 610
Fastighetskötsel	903 665	913 072
Drift	130 673	99 420
Markförvaltning	1 777 639	2 215 601
Städning	740 157	747 561
Jourutryckning och servicecenter	354 413	313 330
Parkeringsbevakning	4 375	0
Kabel-TV	382 291	372 929
Bredband till lägenh/lokaler *	644 870	756 358
Försäkringar	321 834	321 270
Skadegörelse	103 559	123 200
Föreningsavgift HSB	138 000	138 000
Driftstillskott Midgård	113 580	113 580
	<b>22 376 526</b>	<b>22 039 828</b>

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

### 4 Planerat underhåll

Årets kostnadsförda planerade underhåll har bland annat bestått av de delar av gårdsombyggnad och ombyggnad undercentral som avser underhåll.

### 5 Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har uppgått till 1 272 kr per lägenhet och fastighetsskatten har uppgått till 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

### 6 Administrationskostnader

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Kontorsmaterial och hyra av kontorsmaskiner	127 160	127 749
Tele, data, porto	68 233	107 843
Kundförluster	0	26 199
Inkassohantering, juridik, support mm	52 030	48 930
Konsultarvoden*	106 280	9 500
Mäklararvoden	0	40 000
	<b>353 703</b>	<b>360 221</b>

\* Avser bl a insatser inför upphandling av markavtal och insatser inför digital arkivering av föreningens handlingar.

## 7 Styrelsearbete och revision

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Styrelsearvoden och valberedning *	260 718	237 121
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	71 929	65 282
Revisionsarvoden **	53 370	41 650
Utbildning	365	4 090
Medlemsinformation, årsstämma, föreningsverksamhet	423 764	448 330
	<b>810 146</b>	<b>796 473</b>

\* Övriga utbetalda arvoden till styrelse som redovisas på andra ställen i årsredovisningen:

10 417 kr Myndighetskrav  
 9 550 kr Medlemsinformation  
 16 800 kr Projekt avseende nya termostater

\*\* Av årets revisionskostnad avser 36 250 kr extern revision och 17 120 kr intern revision.

## 8 Taxeringsvärden

	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</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>

## 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	-38 963 970	-2 702 239	166 198 291
<b>Summa byggnad</b>	<b>207 864 500</b>	<b>-38 963 970</b>	<b>-2 702 239</b>	<b>166 198 291</b>

## 10 Standardförbättringar

Avskrivningstid 10-40 år

	Ansk värde	IB avskr	Årets avskr	Restvärde
Ingående värde, dvs anskaffat tidigare år	30 101 534			
Årets investering				
- Ventilation	318 464			
- Fläktkåpor	6 187			
- Nya termostater i trapphusen	90 805			
- Tvättstugeupprustning	189 539			
- ICA projekt m fl	1 758 322			
- Upprustning lokal Sleipnerv 99	116 902			
- Fastighetsdokumentation	15 000			
Omfört från pågående byggnation:				
- Ventilation	6 603 591			
- Fläktkåpor	8 840 069			
- Tvättstugeupprustning	181 190			
- ICA projekt m fl	5 337 184			
- Fastighetsdokumentation	460 766			
	<b>54 019 553</b>	<b>-14 038 317</b>	<b>-1 207 938</b>	<b>38 773 296</b>

## 11 Markanläggning

Markanläggningar skrivs av på 20 år.

	Ansk.värde	IB avskr	Årets avskr	Restvärde
Anskaffat tidigare år	20 473 656			
Årets anskaffning	24 688			
	<b>20 498 344</b>	<b>-2 521 824</b>	<b>-1 121 768</b>	<b>16 854 752</b>

Årets anskaffningar består av markskyltar.

## 12 Pågående byggnation

	Ansk.värde
Ventilation	
Årets investering	<u>288 266</u>
Summa ventilation	288 266
Ombyggnad gård	
Årets investering	<u>312 729</u>
Summa ombyggnad gård	312 729
Avslutade projekt	<u>21 422 800</u>
Omfört till avslutade standardförbättringar-	21 422 800
	<b>600 995</b>

### 13 Inventarier

Inventarier skrivs av på 5 år

	Ansk.värde	IB avskr	Årets avskr	Restvärde
Inventarier belopp vid årets början	1 340 254			
<b>Summa inventarier</b>	<b>1 340 254</b>	<b>-1 211 316</b>	<b>-80 553</b>	<b>48 385</b>

### 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Försäkring	328 755	319 584
Bredband	160 905	160 906
KabelTV	92 576	95 354
Förvaltning	131 771	131 524
Övriga upplupna kostnader	91 351	67 712
Upplupna el-intäkter	534 392	200 000
Upplupna värmeintäkter (Midgård)	29 665	32 368
	<b>1 369 415</b>	<b>1 007 448</b>

### 15 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	5 895 084	917 916	15 004 202	-2 768 690
Lägenhetsförsäljningar	12 300	2 057 700		
Avsättning till yttre fond			2 700 000	-2 700 000
Ianspråktagande ur fond			-2 691 222	2 691 222
Årets resultat				804 612
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 907 384</b>	<b>2 975 616</b>	<b>15 012 980</b>	<b>-1 972 856</b>

Lägenhetsförsäljningarna avser lägenhet 633 och 634.

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.



## 16 Fond för inre underhåll

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående balans	450 956	502 344
Uttag	-38 921	-51 388
	<b>412 035</b>	<b>450 956</b>

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

## 17 Långfristiga skulder

Bindningstid	Skuld	Andel av lån %
Upp till 12 månader	74 728 137	37
1-4 år	54 962 954	27
5-7 år	72 793 620	36
Avgår: kortfristig del	-3 954 504	
<b>Summa Skulder till kreditinstitut</b>	<b>198 530 207</b>	

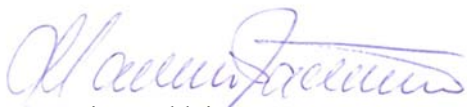
Föreningen har, förutom traditionella långa räntebindningar, även räntebindningar genom räntederivat (86 MKR där räntan är bunden via ränteswapar till åren 2011-2017)

Genomsnittsräntan har under året varit 3,68 %.

## 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Värmekostnad	1 548 342	807 614
El	499 622	484 912
Räntor	873 828	1 492 055
Övriga upplupna kostnader	393 015	722 445
Förutbetalda intäkter avs hyror och avgifter	2 851 274	2 656 092
	<b>6 166 081</b>	<b>6 163 118</b>

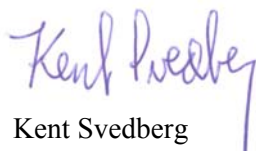
Haninge, den 21/4/ 2010



Monica Jäcklein



Peter Olevik Dunder



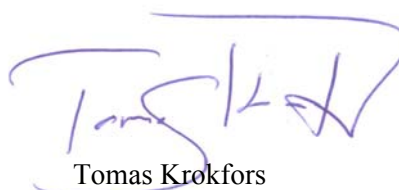
Kent Svedberg



Simon Band



Moa Karlsson



Tomas Krokfors




Per Svensson



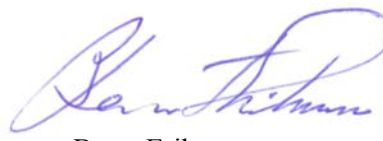
Malte Siegemalm, HSB-ledamot

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/4/ 2010



Esa Kalasniemi  
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 2009-01-01 - 2009-12-31.

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 revisionssed 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 redovisningssed 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 2010 - 04 - 22

Esa Kalasniemi  
av föreningen vald revisor

Bernt Eriksson  
BoRevision AB  
utsedd av HSB Riksförbund