



BRF Loke

Årsredovisning 2010

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Loke i Haninge, organisationsnummer 712400-0881, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010-01-01 till och med 2010-12-31.

Medlemmar

Förutom HSB Stockholm, HSB Stockholms styrelseledamot och suppleant, har föreningen den 31 december 2010, 854 medlemmar.

Stämman, styrelse, firmatecknare, revisorer och valberedning

Sammanträden

Föreningsstämman hölls den 6 maj i Midgårds konferenscenter. 66 röstberättigade medlemmar, varav 3 med fullmakt, deltog.

Medlemsmöte

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.

Den 11 november anordnades en informationsträff där bland annat HSB informerade om styrelsens och bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter.

Styrelse

Fram till stämman den 6 maj bestod styrelsen av följande valda ledamöter: Peter Olevik Dunder ordförande, Pelle Svensson vice ordförande, Simon Band ekonomiansvarig, Moa Karlsson sekreterare, samt Thomas Krokfors, Monica Jacklein, Kent Svedberg. 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.

Sedan stämman den 6 maj har styrelsen bestått av följande valda ledamöter: Simon Band, Ragnar Gustavsson, Monica Jacklein, Moa Karlsson, Thomas Krokfors, Peter Olevik Dunder, John Pettersson, Kent Svedberg (tom 2010-10-14) samt Dick Svenlin. Suppleanter sedan dess har varit Zdenek Urban, David Lundqvist och Ellert Andersson. HSB:s representant under denna tid har varit Malte Sigemalm med Bo Widerdal som suppleant.

Förändringar i styrelsen

Kent Svedberg lämnade styrelsearbetet på grund av hans oväntade bortgång 2010-10-14. Kents kunskaper, engagemang och sällskap kommer för alltid att saknas. Tack för allt Kent, må du vila i frid.

Konstituering

Styrelsen har efter stämman konstituerat sig på följande sätt:

Ordförande	Simon Band
Vice ordförande	Ragnar Gustavsson
Ekonomiansvarig	Thomas Krokfors
Sekreterare	Moa Karlsson

Firmatecknare

Fram till den ordinarie föreningsstämman den 6 maj tecknades föreningen av Simon Band, Peter Olevik Dunder, Pelle Svensson och Moa Karlsson, två i förening. Sedan den ordinarie föreningsstämman den 6 maj har föreningen tecknats av Simon Band, Ragnar Gustavsson, Thomas Krokfors och Moa Karlsson, två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen har efter stämman den 6 maj utgjorts av Ingrid Engfors, Jenny Sundin och Anne-Marie Zetterström som sammankallande.

Förvaltningskontoret

Föreningsexpedition och förvaltningskontor finns 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

Under året representerades föreningen i Midgårds bolagsstyrelse 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 289 miljoner kr.

Taxeringsvärde för mark uppgår till 85 miljoner kr.

Föreningen hade 634 lägenheter, 209 garageplatser varav 6 MC-platser, 427 parkeringsplatser varav 6 motorvärmplatser och 10 husvagnsplatser vid utgången av 2010. Föreningen har följande hyresobjekt: Matvarubutik (ICA Kastanjen), traktorgarage, förråd samt kontorslokaler.

Lägenhetsöverlåtelser

Av föreningens 634 lägenheter har under året 52 lägenheter överlåtit.

Historisk återblick av större investeringar under de senaste åren

2004 Reparation av portar och entréer.

2005 Renovering av två stycken fotbollsplaner.

2005-2006 Renovering av lekplatser.

2007 Elektroniskt passer- och bokningssystem installerades.

2007 Investering i mer energisnål tvättutrustning i tvättstugorna.

2005-2008 Renovering och komplettering av föreningens rabatter och övriga planteringar.

2007-2008 Fläktkåpor installerades i lägenheterna och ventilationsdon byttes.

2008 En del av ICA-lokalen byggdes om till förvaltningskontor.

2008 Grundvattenpumpar placerades ut i källaren på Sleipnervägen 5-11 för att få bort vattnet från grunden och till dagvattennätet.

2008 Eluttag med timer monterades i garagen.

2008-2009 Ytterligare tre lokaler byggs om till lägenheter i föreningen.

2009-2010 Byte av undercentral för värme och varmvatten på Vallavägen 5.

Styrelsens arbete

Under verksamhetsåret har det genomförts 12 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 11 nummer under 2010.

Lokes webbplats

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

Informationskanal

Föreningens informationstvkanal var avstängd under året.

Arvoden

Till föreningens samtliga förtroendevalda (styrelse, valberedning och internrevisorer) har under året avsatts 332 918 kr. Styrelsearvodet beräknas enligt "basbeloppsprincipen". På stämman i maj år 2010 bestämdes att beräkningsmodellen skulle ökas med två basbelopp. Från maj 2010 har beräkning skett enligt formeln: $\text{Prisbasbelopp} * 90 \% * 6,34 + \text{två prisbasbelopp}$. Detta innebär att ett belopp av 326 734 kr för styrelsen att fördela mellan sig från maj 2010 till stämma våren 2011.

Förvaltning

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

Fastighetsskötseln har utförts av MHP Fastighetsskötsel.

Markskötsel och snöröjning har utförts av BergFast.

Städningen har utförts av AB Rubin Städ till och med den 30 september. Sedan den 1 oktober utförs städningen av JM Städservice.

Föreningsstödverksamhet under 2010

Midgård

Ägare till föreningsgården Midgård (Midgård Konferenscenter HB) är bostadsrättsföreningarna Vikingen, Balder, Runstenen och Loke. BRF Lokes ägarandel är 51 procent. Föreningens driftstillskott till Midgård har under 2010 varit 113 580 kronor.

Underhåll och större investeringar under år 2010

Färdigställande av gården på Sleipnervägen 29-35

Gården på Sleipnervägen 29-35 byggdes om under hösten 2009. Under våren 2010 har gården färdigställts. Den nya gården är en kombination av asfalt, sten, gräs och planteringar. Nya dagvattenbrunnar har grävts för att bättre leda bort vatten vid regn. Nya häckar och lägre blommande träd samt ljuspollare. Portarna har kompletterats med nya granitplattor där dessa 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 beläggningar i rören hade dragits med och täppt till silarna i kranarna och i backventilerna i dusch- och badrumsblandare samt att en ventil inte var öppen tillräckligt.

Stammar

Med start April månad drog det stora reliningprojektet igång av föreningens köksstammar. Arbetet som innebar att befintliga rör infordrades med en glasfiberstrumpa gick över förväntan och kunde avslutas under hösten med friska rör och nöjda användare.

Ventilation

Under sommaren startade det stora arbetet med att byta ut föreningens ventilation till nya och fräscha aggregat, rörförbindelser, huvar och ventiler. Arbetet innebar också en förbättring av ventilationen i samtliga tvättstugor. Under året färdigställdes etapp ett och två Sleipnervägen 33 till 107.

Under projektets gång inträffade en del missöden med oavsiktligt avstängda ventiler och läckage vilket drabbade de boende i form av utebliven värme och vattenskador. Ett annat stort problem var de luktöverföringar mellan lägenheter som många boende drabbades av i form av matos och cigaretttrök. Efter åtgärder har dessa minskat men vid årets utgång var felet ännu inte helt löst för ett flertal boende. Täta kontakter för att avhjälpa felet har skett med entreprenören.

Brandöversyn

I slutet av året påbörjades en genomgång av alla brandrökluckor för att säkerställa korrekt funktion i händelse av brand. Åtgärden visade sig behövlig då flera var i behov av underhåll.

Belysning

Belysningsgruppen går i slutet av året ut med anbudsfrågan till ett flertal entreprenörer för att byta ut trapphusbelysningen mot nya och energisnåla armaturer samt även införa närvarostyrning för att spara ström.

I projektet ingår även installation av nya elmätare för att elektroniskt få ut mätvärden till debitering. Start väntas under första kvartalet 2011.

Väsentliga händelser under räkenskapsårets gång

Byte av fastighetsförvaltning

Styrelsen begär in offerter av ett flertal entreprenörer angående teknisk och ekonomisk förvaltning och skriver i slutet av året kontrakt med Storholmen Förvaltning AB efter sedvanlig prövning och viktning av inkomna anbud.

Den nya förvaltaren tillträder med start första januari 2011.

Under året tas beslut om att höja årsavgiften med 3 procent från och med Januari 2011

Andra nämnbara händelser

Alla föreningsmedlemmar blir under året folkbokförda på sin lägenhet och får enligt myndighetskrav nya lägenhetsnummer.

Tvättstugebokning blir under mars månad tillgängligt via internet.

Diskussioner förs med olika webbtjänstföretag om framtagande av ny websida för BRF Loke. I slutet av året anlitas ett lokalt företag att komma med förslag till ny sida. Websidan som skall tjäna som Lokes nya informationskanal väntas komma i bruk under 2011.

Ekonomisk översikt och nyckeltal

Föreningens ekonomiska ställning är liksom tidigare god och stabil. Utvecklingen under 2010 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 14 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:

	2010	2009	2008	2007	2006
Likviditet	14 %	59 %	29 %	34 %	35 %
Soliditet	9 %	9 %	8 %	9 %	11 %
El-kostnad/kvm	85 kr	74 kr	76 kr	64 kr	62 kr
Uppvärmning/kvm	132 kr	129 kr	121 kr	114 kr	113 kr
Vatten/kvm	32 kr	33 kr	30 kr	29 kr	28 kr

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	-3 139 708 kr
Årets resultat	- 953 031 kr
Reservering till yttre fond enligt stadgar	<u>- 2 720 000 kr</u>
Återstår till stämmans förfogande	-6 812 739 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att av yttre fond ianspråk tas	-1 973 274 kr
att i ny räkning överförs	<u>-4 839 465 kr</u>
	-6 812 739 kr

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

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Resultaträkning			
Årsavgifter		35 068 050	35 044 645
Hysesintäkter	1	2 646 576	2 410 587
Övriga intäkter	2	3 383 270	2 809 749
Summa intäkter		41 097 896	40 264 981
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-24 192 311	-22 376 526
Löpande underhåll inkl förbrukningsmatr		-1 126 054	-836 742
Planerat underhåll	4	-1 973 274	-1 553 147
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	5	-905 784	-895 204
Administrationskostnader	6	-354 000	-353 703
Styrelsearbete och revision	7	-657 726	-810 146
Avskrivningar enligt plan		-5 090 115	-5 112 499
Resultat före finansiella poster		6 798 632	8 327 014
Finansiella poster			
Ränteintäkter		27 010	19 976
Räntekostnader		-7 778 673	-7 542 378
Resultat efter finansiella poster		-953 031	804 612
Årets resultat		-953 031	804 612

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	8		
Byggnader	9	163 496 052	166 198 291
Standardförbättringar	10	37 889 522	38 773 296
Mark		1 049 500	1 049 500
Markanläggning	11	16 030 077	16 854 752
Pågående byggnation	12	18 053 006	600 995
Inventarier	13	47 358	48 385
Summa materiella anläggningstillgångar		236 565 515	223 525 219
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	14		
Andelar		1 020 500	1 020 500
Andra långfristiga fordringar		984 840	984 840
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 005 340	2 005 340
Summa anläggningstillgångar		238 570 855	225 530 559
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		55 709	58 418
Skattefordringar		8 439	11 956
Övriga fordringar		49 971	854 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 276 228	1 369 415
Summa kortfristiga fordringar		1 390 347	2 294 341
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		345 097	5 103 057
Summa kassa och bank		345 097	5 103 057
Summa omsättningstillgångar		1 735 444	7 397 398
Summa tillgångar		240 306 299	232 927 957

Eget kapital och skulder

Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		5 907 384	5 907 384
Upplåtelseavgifter		2 975 616	2 975 616
Yttre fond		16 179 833	15 012 980
Summa bundet eget kapital		25 062 833	23 895 980
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 139 708	-2 777 468
Årets resultat		-953 031	804 612
Summa fritt eget kapital		-4 092 739	-1 972 856
Summa eget kapital		20 970 094	21 923 124
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv (limit 50 MKR)		12 227 676	0
Företagskonto (limit 10 MKR)		8 491 978	8 428 877
Skulder till kreditinstitut	17	186 436 511	190 011 330
Summa långfristiga skulder		207 156 165	198 530 207
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		4 028 406	3 954 504
Leverantörsskulder		3 164 376	1 867 560
Aktuella skatteskulder		86 457	0
Fond för inre underhåll	18	391 397	412 035
Övriga skulder		122 192	74 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	4 387 212	6 166 081
Summa kortfristiga skulder		12 180 040	12 474 626
Summa eget kapital och skulder		240 306 299	232 927 957
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		131 510 000	85 000 000
Ansvarsförbindelser		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

	2010	2009
Hyresint förråd	-283 324	-150 777
Hyresint lokaler	-656 936	-560 306
Hyresint p-platser	-781 174	-775 844
Hyresint garage	-925 141	-923 661
	-2 646 575	-2 410 588

2 Övriga intäkter

	2010	2009
Pant- och överlöstelseavgifter	-125 504	-130 326
Värmeintäkter	-110 142	-101 251
Elavräkningsintäkter	-2 464 694	-1 930 332
Bredband	-645 660	-643 379
Diverse övriga intäkter	-37 269	-4 461
	-3 383 269	-2 809 749

3 Driftskostnader

	2010	2009
El *	4 910 037	4 195 253
Administration av el-avräkning	219 806	177 510
Uppvärmning	7 828 190	7 661 839
Vatten och avlopp	1 919 145	1 973 595
Renhållning	548 302	601 190
Snöröjning	725 010	551 653
Ekonomisk administrativ förvaltning	702 683	735 831
Teknisk administrativ förvaltning	760 093	864 599
Fastighetsskötsel	928 464	903 665
Drift	107 103	130 673
Markförvaltning	2 089 493	1 777 639
Städning	800 112	740 157
Jourutryckning och servicecenter	330 238	354 413
Parkeringsbevakning	0	4 375
Kabel TV	384 728	382 291
Bredband till lägenh/lokaler **	643 620	644 870
Försäkring	328 755	321 834
Skadegörelse	71 876	103 559
Befarad förlust fordran	642 200	0
Föreningsavgift HSB	138 875	138 000
Driftstillskott Midgård	113 580	113 580
	24 192 311	22 376 526

* Större pågående entreprenader har gjort att el-förbrukningen har ökat under året.

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

4 Planerat underhåll

Årets kostnadsförda planerade underhåll har bland annat bestått av mindre arbeten som trapphusbelysning och mindre markarbeten såsom staket, ramp och brunn. Underhållet består också av kostnadsdelar av ombyggnad undercentral (381 TKR) och ventilationsprojektet (1 446 TKR).

Föregående år bestod det planerade underhållet av underhållsdelar av gårdsombyggnad och ombyggnad undercentral.

5 Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har uppgått till 1 277 kr per lägenhet och fastighetsskatten har uppgått till 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

6 Administrationskostnader

	2010	2009
Kontorsmaterial och hyra av kontorsmaskiner	132 166	127 160
Datorkostnader, tele och porto	109 357	68 233
Inkassohantering, juridik, support mm	71 096	52 030
Konsultarvoden (består till största del av HSB under 2010)	41 381	106 281
	354 000	353 704

7 Styrelsearbete och revision

	2010	2009
Styrelsearvoden och valberedning *	315 958	260 181
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	117 783	71 929
Revisionsarvoden **	53 210	53 370
Utbildning	26 485	365
Medlemsinformation, årsstämma, föreningsverksamhet, styrelseomkostn.	144 290	424 301
	657 726	810 146

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

595 kr	Ventilation
1 000 kr	Grovsopor
483 kr	Myndighetskrav
6 300 kr	Medlemsinfo
2 070 kr	Styrelseomkostnader

** Av årets revisionskostnad avser 36 250 kr extern revision och 16 960 kr intern revision.

8 Taxeringsvärden

	2010-12-31	2009-12-31
Byggnader	289 472 000	247 730 000
Mark	85 400 000	65 400 000
	374 872 000	313 130 000

9 Byggnad

Avskrivning enligt plan på 77 år.

	Ansk värde	IB avskr	Årets avskr	Restvärde
Byggnad	207 864 500	-41 666 209	-2 702 239	163 496 052
Summa byggnad	207 864 500	-41 666 209	-2 702 239	163 496 052

10 Standardförbättringar

Avskrivningstid 10-40 år

	Ansk värde	IB avskr	Årets avskr	Restvärde
Ingående värde	54 019 553			
Årets investering				
- UC	73 846			
- Uppvärmning Garage	40 513			
Omfört från pågående byggnation:				
- UC	212 873			
- Uppvärmning Garage	7 685			
	54 354 470	-15 246 256	-1 218 691	37 889 522

11 Markanläggning

Markanläggningar skrivs av på 20 år.

	Ansk.värde	IB avskr	Årets avskr	Restvärde
Anskaffat tidigare år	20 498 344			
Omfört från pågående projekt	312 729			
	20 811 073	-3 643 591	-1 137 404	16 030 077

Omfört belopp avser ombyggnad av gård.

12 Pågående byggnation

	Ansk.värde
Ventilation	67 708
Årets investering	<u>12 953 209</u>
Summa ventilation	13 020 917

Stammar	
Årets investering	<u>5 032 089</u>
Summa stammar	5 032 089

Avslutade projekt	533 287
Omfört till avslutade projekt	-533 287

18 053 006

13 Inventarier

Inventarier skrivs av på 3-5 år

	Ansk.värde	IB avskr	Årets avskr	Restvärde
Inventarier belopp vid årets början	1 340 254			
Årets inköp: datorer	30 754			
Summa inventarier	1 371 008	-1 291 869	-31 781	47 358

14 Finansiella anläggningstillgångar

	2010-12-31	2009-12-31
Andelar i HSB Stockholm, nominellt belopp	500	500
Andelar i Midgård, nominellt belopp	1 020 000	1 020 000
Långfristig fordran Midgård, nominellt belopp	984 840	984 840
Summa Finansiella anläggningstillgångar	2 005 340	2 005 340

15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Försäkring	328 755	328 755
Bredband	160 905	160 905
KabelTV	95 354	92 576
Förvaltning	0	131 771
Upplupna el-intäkter	616 398	534 392
Upplupna värmeintäkter (Midgård)	36 800	29 665
Diverse övriga poster	38 016	91 351
	1 276 228	1 369 415

16 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	5 907 384	2 975 616	15 012 980	-1 972 855
Avsättning till yttre fond			2 720 000	-2 720 000
Ianspråktagande ur fond			-1 553 147	1 553 147
Årets resultat				-953 031
Belopp vid årets utgång	5 907 384	2 975 616	16 179 833	-4 092 739

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.

17 Skulder till kreditinstitut

Bindningstid	Skuld	Andel av lån %
Upp till 12 månader	70 473 917	37
1-4 år	32 857 000	17
5-7 år	87 134 000	46
Avgår: kortfristig del	-4 028 406	
Summa Skulder till kreditinstitut	186 436 511	

Föreningen har, förutom traditionella långa räntebindningar, även räntebindningar genom räntederivat (98 MKR där räntan är bunden via ränteswapar till åren 2011-2017 Om föreningen skulle välja att förtidsinlösa swaparna så skulle det kosta 6 MKR).

Genomsnittsräntan har under året varit 3,7 %.

18 Fond för inre underhåll

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående balans	412 035	450 956
Uttag	-20 638	-38 921
	391 397	412 035

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

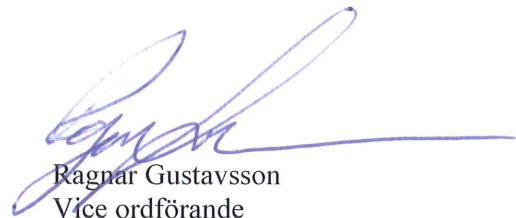
19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Värmekostnad	784 716	1 548 342
El	639 608	499 622
Räntor	1 133 087	873 828
Stammar	434 156	0
Övriga upplupna kostnader (arbetsgivareavg, revision mm)	200 117	393 015
Förutbetalda intäkter avs hyror och avgifter	1 195 528	2 851 274
	4 387 212	6 166 081

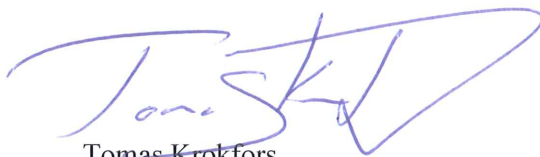
Haninge, den 29/4 / 2011



Simon Band
Ordförande



Ragnar Gustavsson
Vice ordförande



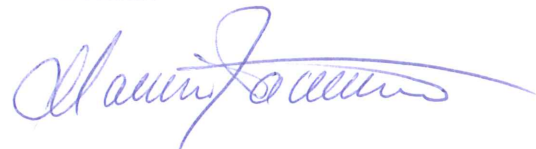
Tomas Krokfors
Ekonomiansvarig



Moa Karlsson
Sekreterare



Peter Olevik Dunder



Monica Jäcklein



John Pettersson



Dick Svenlin



Malte Siegemalm
HSB-ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 /4 2011 .



Jörgen Götehed
BoRevision



Esa Kalasniemi
Föreningsvald revisor

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 2011 - 04 - 26


Esa Kalasniemi
av föreningen vald revisor


Jörgen Götehed
BoRevision AB
utsedd av HSB Riksförbund