



ÅRSREDOVISNING 2013

BRF LOKE I HANINGE



Förvaltningsberättelse	1
Information om verksamheten	1
Historisk återblick av större investeringar under de senare åren	3
Information till medlemmarna	6
Ekonomi	7
Ekonomi i bilder	7
Resultaträkning	8
Tillgångar	9
Eget kapital och skulder	10
Tilläggsupplysningar	11
Noter	12
Revisionsberättelse	17

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge, organisationsnummer 712400-0881, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 till och med 2013-12-31.

Medlemmar

Förutom HSB Stockholm, HSB Stockholms styrelseledamot och suppleant, har föreningen den 31 december 2013, 862 medlemmar.

Stämma, styrelse, firmatecknare, revisorer och valberedning

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2013 i Midgårds konferenscenter. 61 röstberättigade medlemmar (2012 jfr 67) varav 1 med fullmakt (2012 jfr 2) deltog.

Extra föreningsstämma hölls den 4 december 2013 i Midgårds konferenscenter. 28 röstberättigade medlemmar varav 2 med fullmakt deltog.

Styrelse 2013-05-16

Fram till stämman den 16 maj 2013 har styrelsen bestått av följande valda ledamöter: Moa Karlsson, Ragnar Gustavsson, Peter Olevik Dunder, Christer Jensen, Dennis Savetun samt Flavio Semeraro. Suppleanter till dess har varit Christina Hultgren och Ethel Kvarnmalm. HSB:s representant under denna tid har varit Malte Sigemalm med Pelle Lindgren som HSB-suppleant.

Från stämman den 16 maj har styrelsen bestått av följande valda ledamöter: Ragnar Gustavsson, Peter Olevik Dunder, Christer Jensen, Dennis Savetun, Flavio Semeraro, Christian Diaz, Ömer Yalap och Ann-Marie Zetterström. Suppleanter sedan dess har varit Christina Hultgren och Ethel Kvarnmalm. HSB:s representant under denna tid har varit Malte Sigemalm. Ingen suppleant har utsetts av HSB.

Konstituering 2013-05-16

Styrelsen har efter stämman konstituerat sig på följande sätt:

Ordförande	Peter Olevik Dunder
Vice ordförande	Ragnar Gustavsson
Ekonomiansvarig	Ömer Yalap
Sekreterare	Rebecca Band (extra resurs)

Firmatecknare 2013-05-16

Lokes firma har tecknats av Ragnar Gustavsson, Christian Diaz, Ömer Yalap och Christer Jensen, två i förening.

Firmatecknare 2013-11-21

Lokes firma har tecknats av Ragnar Gustavsson, Christian Diaz och Ömer Yalap. Christer Jensen utgick och ersattes av Flavio Semeraro. Lokes firma tecknas av två i förening.

Revisorer

Lokes ekonomi har granskats av Borevisions revisorer utsedda av HSB samt av stämman vald lekmanrevisor Esa Kalasniemi och revisorsuppleant Lizzie Norman.

Valberedning

Valberedningen har efter stämman den 16 maj 2013 utgjorts av Lennart Zetterström, Ann-Britt Olcina och Erik Lundström.

Förvaltningskontoret

Föreningsexpedition och förvaltningskontor finns på Sleipnervägen 109. Expeditionstiden har varit måndagar 13.00-19.00 (under sommaren 2013 även onsdagar 14.00-17.00).

Representanter i Midgård

Under året representerades föreningen i Midgård's bolagsstyrelse av Ragnar Gustavsson och Ethel Kvarnmalm.

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.

Styrelsens arbete

Under verksamhetsåret har det genomförts 14 protokollförda möten varav ett konstituerande möte. I juni hade styrelsen en tvådagarskonferens med genomgång av föreningens ekonomi för att effektivt sätta in ledamöter och ersättare i arbetet. I oktober hade styrelsen en tvådagarskonferens med genomgång av framtida underhålls- och investeringsbehov, prioritering och fastställande av kommande års verksamhet samt budget. Utöver protokollförda styrelsemöten har många arbetsmöten hållits.

Fastigheterna

Söderbymalm 3:391	Hus 1	Sleipnervägen 101-107
Söderbymalm 7:20	Hus 2-6	Sleipnervägen 69-99
Söderbymalm 7:21	Hus 7-12	Sleipnervägen 33-67
Söderbymalm 7:22	Hus 13-18	Sleipnervägen 1-31
Söderbymalm 3:390	Hus 19-23	Vallavägen 3-37
Söderbymalm 3:389	Hus 24-28	Vallavägen 39-61
Söderbymalm 3:392	Butik	Sleipnervägen 109
Söderbymalm 3:394	Grönområde	Vallavägen
Söderbymalm 7:50	Grönområde	Sleipnervägen

Taxeringsvärde för byggnader uppgår till 351 976 000 kr.

Taxeringsvärde för mark uppgår till 120 200 000 kr.

Föreningen har 637 lägenheter, 209 garageplatser varav 6 MC-platser, 427 parkeringsplatser varav 6 motorvärmplatser och 10 husvagnsplatser vid utgången av 2013. Föreningen har följande hyresobjekt: Matvarubutik (ICA Kastanjen), traktorgarage, förråd samt kontorslokaler.

Lägenhetsöverlåtelser

Av föreningens 637 lägenheter har under året 69 lägenheter överlåtits och 3 lägenheter upplåtits. Lägenhetsupplåtelse är enbart kapitalstärkande (dvs. påverkar enbart balansräkningen) och inte resultatpåverkande. Kostnader i samband med iordningsställandet av lägenheterna inför försäljning påverkar däremot resultatet.

Historisk återblick av större investeringar under de senaste 10 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	Flätkåpor installerades i lägenheterna och ventilationsdon byttes.
2008	En del av ICA-lokalen byggdes om till förvaltningskontor.
2008	Grundvattenpumpar placerades ut i källaren på Sleipnervägen 5-11 för att få bort vattnet från grunden och till dagvattennätet.
2008	Eluttag med timer monterades i garagen.
2008-2009	Ytterligare tre lokaler byggs om till lägenheter i föreningen.
2009-2010	Byte av undercentral för värme och varmvatten på Vallavägen 5.
2010	Gårdar bl a Sleipnervägen 29-35.
2010	Relining av köksstammar
2010-2011	Ventilation
2011	Trapphusbelysning
2012-2013	Ventilation

Ventilation

Under 2013 slutfördes sista etappen av ventilationsprojektet. Sista ut var Sleipnervägen 1 till 31 där ett äldre ventilationssystem ersattes för att klara dagens brandsäkerhetskrav samt för att få värmeåtervinning. Sista etappen av projektet levererades inom avtalade tid och kostnad inklusive en mängd små justeringar av tidigare etapper. Ventilationsprojektet är slutbesiktat och godkänt 2013 och har övergått från projektform till normal drift under 2014.

Tidigare ventilationsentreprenör levererade inte som avtalat. Flera boende drabbades av besvärande matos som inte kunde åtgärdas. Under 2013 startades domstolsförhandlingar. I början av 2014 valde en extrastämman Björn Björkman med stor insyn i projektet till ersättare i styrelsen. Brf Loke hade utsikter att vinna men det var långt ifrån säkert. Dessutom var motparten en stor leverantör med ekonomiska muskler att driva en långdragen process där anklagelser och motanklagelser kunnat pågå i årtal. Det hade varit ogynnsamt för Brf Loke och styrelsen valde istället att gå med på förlikning i början av 2014. Tvisten är därmed avslutad. Finjustering av systemet återstår. Enstaka problem med matos åtgärdas successivt.

Styrelsens träffar med medlemmar

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

Loke NYTT

Informationsbladet Loke NYTT har kommit ut med 11 nummer under 2013.

Arvoden

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

Förvaltning

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

Föreningsstödverksamhet

Midgård

Ägare till föreningsgården Midgård (Midgård Konferenscenter HB) är bostadsrättsföreningarna Vikingen, Balder, Runstenen och Loke. Brf Lokes ägarandel är 51 procent. Föreningens driftstillskott till Midgård har under 2013 varit 113 580 kronor.

Underhåll och större investeringar under 2013

Ventilation

Ventilationsprojektets sista del installerades på Sleipnervägen och slutfördes under december 2013. Injustering av ventilationen var dock inte utförd vid årsskiftet. Det pågår fortfarande utredning om matos och dofter i vissa lägenheter.

Ekonomisk översikt

Föreningens ekonomiska ställning är liksom tidigare god och stabil. Utvecklingen under 2013 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 84 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.

Information till medlemmarna

Flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Elkostnad, kr/m ² totalyta	64	26	24	85	74
Värmekostnad, kr/m ² totalyta	134	118	135	132	129
Vattenkostnad, kr/m ² totalyta	37	35	33	32	33
Likviditet, %	84	98	65	20	59
Soliditet, %	8	8	9	9	9

Förslag till behandling av ansamlad förlust

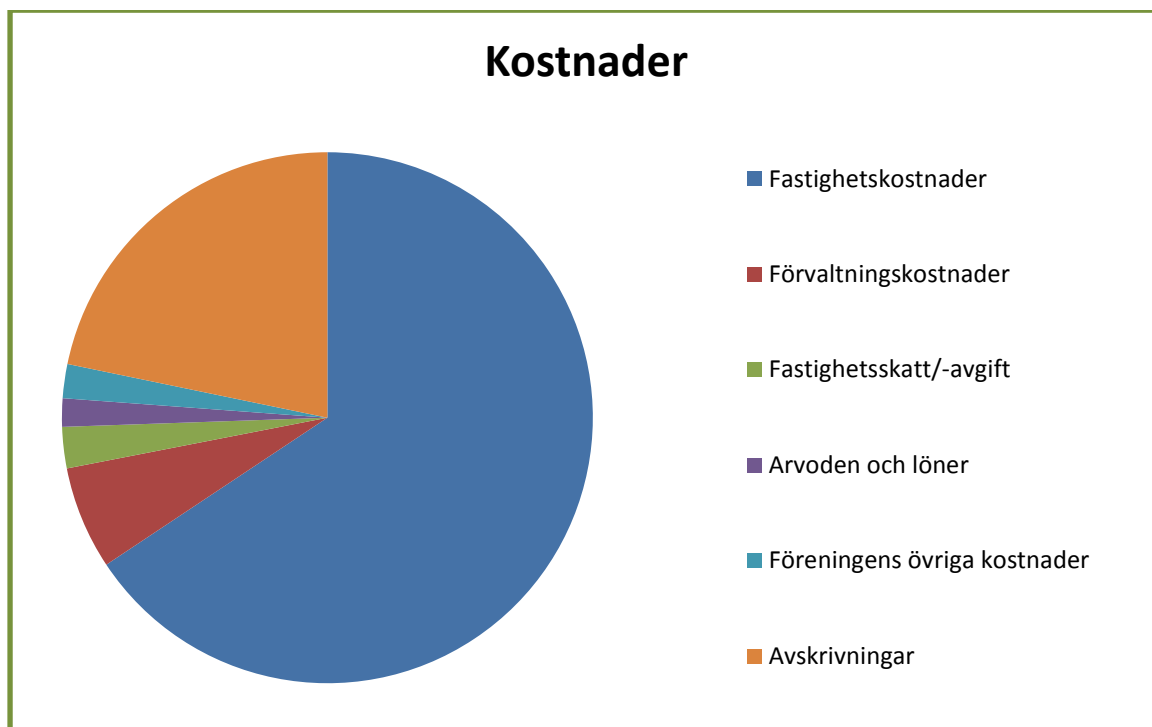
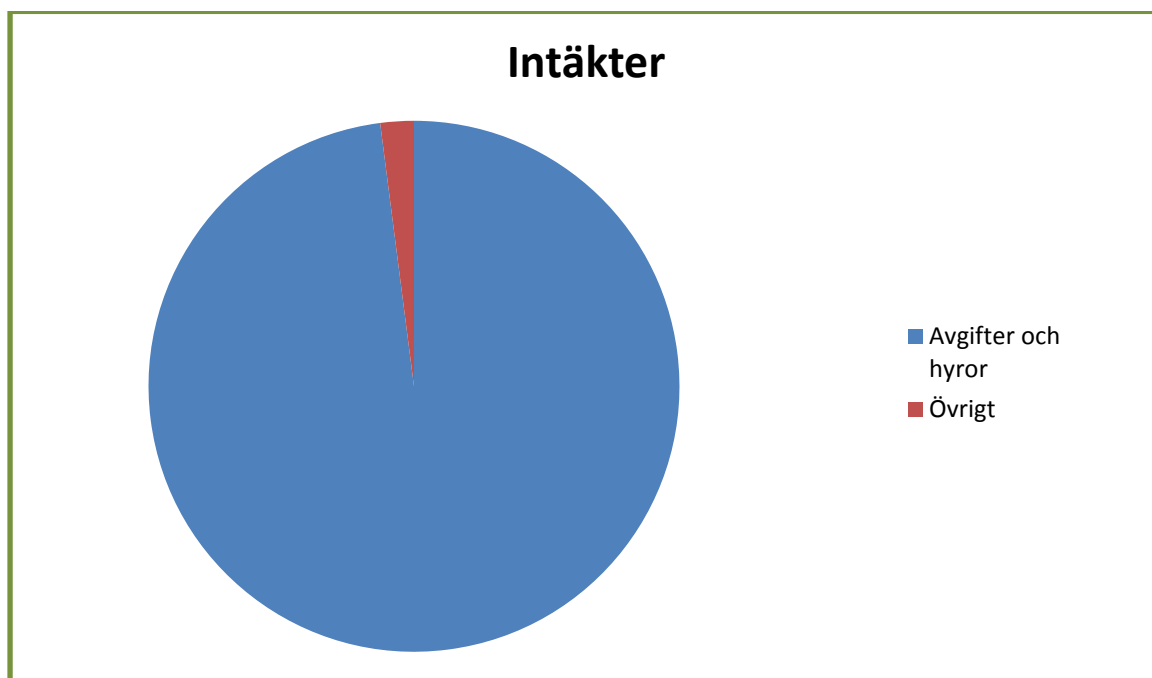
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 267 592
årets förlust	-2 461 308
	-7 728 900

behandlas så att	
stadgeenlig avsättning till yttre fond	2 720 000
i ny räkning överföres	-10 448 900
	-7 728 900

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Ekonomi i bilder



Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Årsavgifter och hyror	1	40 711 013	41 296 518
Övriga intäkter		845 851	657 153
Erhållna bidrag		478	1
		41 557 342	41 953 672
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-22 547 301	-20 609 975
Förvaltningskostnader	3	-2 155 337	-2 227 486
Fastighetskatt/-avgift		-862 530	-963 496
Arvoden och löner	4	-591 388	-578 270
Föreningens övriga kostnader		-712 327	-726 404
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-7 469 821	-6 851 072
Nedskrivning långfristig fordran		0	-984 840
		-34 338 704	-32 941 543
Driftnetto		7 218 638	9 012 129
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58 263	98 424
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 738 209	-9 507 900
		-9 679 946	-9 409 476
Resultat efter finansiella poster		-2 461 308	-397 347
Resultat före skatt		-2 461 308	-397 347
Årets resultat		-2 461 308	-397 347

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	249 773 892	246 944 049
Inventarier, verktyg och installationer		0	10 252
		249 773 892	246 954 301
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		1 020 500	1 020 500
Summa anläggningstillgångar		250 794 392	247 974 801
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		30 134	805 724
Aktuella skattefordringar		50 058	0
Övriga fordringar		10 249	10 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		706 263	1 524 327
		796 704	2 340 051
<i>Kassa och bank</i>		6 694 781	12 192 630
Summa omsättningstillgångar		7 491 485	14 532 681
SUMMA TILLGÅNGAR		258 285 877	262 507 482

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 911 984	5 907 384
Upplåtelseavgifter		3 871 016	2 975 616
Fond för yttre underhåll		18 632 696	18 632 696
		28 415 696	27 515 696
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 267 591	-4 870 244
Årets resultat		-2 461 308	-397 347
		-7 728 899	-5 267 591
Summa eget kapital		20 686 797	22 248 105
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit		71	10 065 248
Byggnadskreditiv		0	36 586 404
Skulder till kreditinstitut	9	228 694 789	178 816 154
Övriga skulder		11 859	0
Summa långfristiga skulder		228 706 719	225 467 806
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 021 174	4 764 182
Aktuella skatteskulder		0	50 177
Övriga skulder		305 329	4 074 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	6 565 858	5 902 433
Summa kortfristiga skulder		8 892 361	14 791 571
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		258 285 877	262 507 482
Ställda säkerheter	11	131 510 000	131 510 000
Ansvarsförbindelser			
Midgård Konferenscenter HB, 916629-6765		3 014 227	2 944 840
		3 014 227	2 944 840

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Resultaträkningen och notapparaten förändrad i jämförelse med föregående års årsredovisning.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Redovisning av intäkter

Årsavgifterna aviseras månadsvis i förskott. Periodisering av intäkterna sker så att endast den del av avgifterna som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Noter

NOT 1	Årsavgifter och hyror	2013	2012
	Årsavgifter	37 654 901	38 308 336
	Hyror	3 056 112	2 987 962
		40 711 013	41 296 298

NOT 2	Fastighetskostnader	2013	2012
	Driftkostnader	-14 720 227	-13 540 644
	Skötselkostnader	-5 273 131	-5 115 435
	Underhållskostnader	-578 609	-872 890
	Reparationskostnader	-1 975 334	-1 081 006
		-22 547 301	-20 609 975

NOT 3	Förvaltningskostnader	2013	2012
	Fastighetsförsäkring	-361 299	-344 412
	Självrisk förs.skada	171 106	-86 200
	Förvaltningskostnader	-1 457 538	-1 367 926
	Projektkostnader	-507 606	-428 947
		-2 155 337	-2 227 485

NOT 4	Arvoden och löner	2013	2012
	Styrelse-/revisionsarvode	-399 471	-361 286
	Sociala avgifter arvoden	-97 360	-103 210
	Arvode extern revisor	-39 920	-38 049
	Löner till anställda	-35 258	-58 525
	Sociala avgifter löner	-1 779	0
	Valberedning	-17 600	-17 200
		-591 388	-578 270

NOT 5**Avskrivningar**

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

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

NOT 6**Avskrivningar**

	2013	2012
Byggnader	-2 712 040	-2 702 239
Standardförbättringar	-3 602 920	-3 001 178
Markanläggningar, p-platser	-1 144 609	-1 137 404
Inventarier	-10 252	-10 251
	-7 469 821	-6 851 072

NOT 7**Byggnader och mark**

	2013	2012
Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	325 740 336	304 668 349
Årets renoverings-/underhållsåtgärder	10 289 412	
Omklassificeringar		21 071 987
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	336 029 748	325 740 336
Ingående avskrivningar	-78 796 287	-71 955 466
Årets avskrivningar	-7 459 569	-6 840 821
Utgående ackumulerade avskrivningar	-86 255 856	-78 796 287
Utgående redovisat värde	249 773 892	246 944 049
Taxeringsvärden byggnader	351 976 000	289 472 000
Taxeringsvärden mark	120 200 000	85 400 000
	472 176 000	374 872 000

NOT 8**Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre Rep. fond	Balanserad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 907 384	2 975 616	18 632 695	-3 164 108	-397 347
Upplåtelse av bostad	4 600	895 400			
Avsättning yttre rep.fond				-2 720 000	
				1 013 863	
Disposition av föregående års resultat:				-397 347	397 347
Årets resultat					-2 461 308
Belopp vid årets utgång	5 911 984	3 871 016	18 632 695	-5 267 592	-2 461 308

Avsättning till och uttag ur yttre reparationsfond avser beslut från årsstämman 2012.

Redovisningsprincipen har ändrats från att tidigare gjort omföringen innevarande år till nu efter stämmobeslut.

NOT 9**Långfristiga skulder**

	2013	2012
Skulder till kreditinstitut		
Nordea 3978 83 72201, 1,995%, 2014-01-30	24 150 000	24 750 000
Nordea 3978 82 72341, 2,300%, 2014-02-28	19 306 000	19 844 000
Nordea 3978 83 84757, 2,300%, 2014-03-31	10 062 500	10 312 500
Nordea 3978 84 34959, 2,300%, 2014-01-31	19 576 695	20 040 051
Nordea 3978 84 62243, 2,300%, 2014-03-31	18 445 851	18 943 756
Nordea 3978 86 20663, 2,300%, 2014-01-08	10 000 000	0
Nordea 3978 86 28923, 2,021%, 2014-02-18	25 000 000	0
Nordea 3978 86 28931, 1,990%, 2014-01-27	15 000 000	0
Stadshypotek 442609, 2,310%, 2014-02-06	20 560 804	20 771 684
Stadshypotek 597018, 2,770%, 2017-10-30	32 584 587	33 249 579
Stadshypotek 597019, 3,540%, 2020-10-30	34 008 352	34 702 400
Kortfr del av lf skuld	0	-3 797 816
	228 694 789	178 816 154
Ränteswap		
Nordea 649693/742630, 2015-05-04	20 514 974	
Nordea 677963/1268520, 2015-05-18	25 000 000	
Nordea 649689/742626, 2016-10-30	24 150 000	
Nordea 702084, 2017-10-30	15 000 000	
	84 664 974	
Lösenkostnad swapavtal 2013-12-31 - 5 791 594		
Snittränta swapavtal 2013-12-31 - 2,81%		

NOT 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
	2013	2012
Upplupna räntekostnader	-1 088 754	-826 307
Aviserade avgifter/hyror	-3 181 504	-3 824 709
Övriga interimsskulder	-2 295 601	-1 251 419
	-6 565 859	-5 902 435

NOT 11	Ställda säkerheter	
	2013	2012
Nordea	60 000 000	60 000 000
Handelsbanken	71 510 000	71 510 000
	131 510 000	131 510 000

Haninge 2014-____ - ____

Peter Olevik Dunder

Ragnar Gustavsson

Christian Diaz

Ömer Yalap

Anne-Marie Zetterström

Flavio Semeraro

Dennis Savetun

Christer Jensen

Malte Sigemalm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-____ - ____

Jörgen Götehed
BoRevision AB

Esa Kalasniemi
Föreningsvald revisor