



Org Nr: 712400-0881

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge**

Org.nr: 712400-0881

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF LOKE

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Haninge kommun.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheter i Haninge kommun.

I föreningens fastigheter finns:

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

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	641	54 340
Hysesrätter	0	0
Lokaler	2	574
Parkering och garageplatser	642 ⁽¹⁾	--

(1) Därav 6 MC platser

Föreningens är byggd 1965. Värdeår är 1982.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Protector försäkring. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under 2017 har årsavgifterna varit oförändrat i jämförelse med 2016. 2018 höjdes med 3%. Enligt nuvarande ekonomiska planen ska nästa höjning av årsavgiften bli 2020.

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

- Bättre utebelysning
- Arbete pågår med att ta bort värmeelementen, det så kallad konvektor
- Detaljerat lösningsförslag för fasadens betongskador och ommålning
- Fortsätta med godkänd grönområdesplan
- Renovering av ytterligare en tvättstuga
- Dränering runt undercentralen mitt emot Vallavägen 5

Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

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 tvätt utrustning 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, 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
2015 Tvättstugerenovering vallavägen 49
2015 Två uthyrningslokaler säljs som bostadsrättslägenheter
2015 Installation av råttgiljotiner
2015 Införande av matavfallsåtervinning
2015 Renovering av liggande stammar. Etapp ett av två klart
2016 Installation av undertrycksavgasare i samtliga undercentraler
2016 Ombyggnation av 4 st ventilationsaggregat som löste matosproblem
2016 Installation av ledbelysning i samtliga garagelängor
2016 Renovering av tvättstuga Vallavägen 31
2016 Renovering av liggande stammar är genomförd (sista etappen avklarad)
2017 Installation av flera flaggstänger inklusive julbelysning
2017 Vattennivå sensor inklusive alarmsändare för att förebygga källaröversvämningar p.g.a vattenåder

Övriga väsentliga händelser

Under 2017 BRF Loke sålde sin 51% andel av Midgård Konferenscenter Handelsbolag som inkluderar fastigheten och marken. Delbetalning skede i kontant och resterande intäkten blir avhängig på hur stor volymnyproduktion som medges i ny detaljplan.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-15. Vid stämman deltog 58 röstberättigade medlemmar varav 6 genom fullmakt.

Med anledning av omvandling av 2 mindre lokaler och godkännande av ny standard stadgar hölls extra stämma 1, 2017-11-22

25 röstberättigade medlemmar deltog, därav ingen genom fullmakt

02

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 874 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017. Under året har 66 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	46 296	46 185	44 513	42 371	40 711
Resultat efter finansiella poster	1 389	2 108	2 965	-256	-2 461
Årsavgift*, kr/kvm	746	745	721	726	693
Drift**, kr/kvm	505	475	452	438	455
Belåning, kr/kvm	3 430	3 694	3 965	4 047	4 209
Soliditet	16%	15%	11%	10%	8%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 931 644	14 156 356	25 486 534	-11 873 457	2 107 646
Reservering till fond 2016			1 527 000	-1 527 000	
Ianspråkstagande av fond 2016			-2 140 311	2 140 311	
Balanserad i ny räkning				2 107 646	-2 107 646
Årets resultat					1 389 299
Belopp vid årets slut	5 931 644	14 156 356	24 873 223	-9 152 500	1 389 299

02

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-9 152 500
Årets resultat	<u>1 389 299</u>
	-7 763 201

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	2 000 002
Ianspråkstagande av underhållsfond	-2 845 401
Balanserat resultat	<u>-6 917 802</u>
	-7 763 201

07



Org Nr: 712400-0881

HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	46 296 210	46 185 335
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-27 723 957	-26 065 217
Övriga externa kostnader	Not 3	-820 928	-773 844
Planerat underhåll		-2 845 401	-2 140 311
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-672 311	-465 914
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-9 497 108	-9 497 108
Summa rörelsekostnader		<u>-41 559 704</u>	<u>-38 942 395</u>
Rörelseresultat		4 736 505	7 242 941
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	24 839	17 398
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-3 372 046	-5 152 693
Summa finansiella poster		<u>-3 347 206</u>	<u>-5 135 295</u>
Årets resultat		1 389 299	2 107 646

02

**HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 216 118 448 225 615 556

Inventarier och maskiner

Not 8 0 0

Pågående nyanläggningar

Not 9 0 0

216 118 448

225 615 556*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 1 020 500 1 020 500

1 020 500

1 020 500

Summa anläggningstillgångar

217 138 948

226 636 056**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0 205 530

Avräkningskonto HSB Stockholm

8 387 982 10 702 467

Övriga fordringar

Not 11 164 497 162 906

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 440 460 478 926

8 992 938

11 549 829

Kortfristiga placeringar

Not 13 6 000 000 0

Kassa och bank

Not 14 166 332 7 100 922

Summa omsättningstillgångar

15 159 271

18 650 751**Summa tillgångar**

232 298 218

245 286 807

02



Org Nr: 712400-0881

HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 931 644	5 931 644
Upplåtelseavgifter		14 156 356	14 156 356
Yttre underhållsfond		24 873 223	25 486 534
		<u>44 961 223</u>	<u>45 574 534</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-9 152 500	-11 873 457
Årets resultat		1 389 299	2 107 646
		<u>-7 763 201</u>	<u>-9 765 811</u>
Summa eget kapital		<u>37 198 022</u>	<u>35 808 723</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>183 095 158</u>	<u>196 090 109</u>
		183 095 158	196 090 109
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	3 294 048	4 619 920
Leverantörsskulder		2 451 611	2 297 718
Skatteskulder		84 536	70 447
Fond för inre underhåll		120 418	120 418
Övriga skulder	Not 18	159 749	130 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	<u>5 894 676</u>	<u>6 149 354</u>
		12 005 038	13 387 975
Summa skulder		195 100 196	209 478 084
Summa eget kapital och skulder		<u>232 298 218</u>	<u>245 286 807</u>

02

**HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 389 299	2 107 646
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	9 497 108	9 497 108
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>10 886 407</u>	<u>11 604 754</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	242 405	1 122 496
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-57 065</u>	<u>-2 473 270</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>11 071 748</u>	<u>10 253 980</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-2 111 602
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-2 111 602</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-14 320 823	-14 769 911
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	6 530 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-14 320 823</u>	<u>-8 239 911</u>
Årets kassaflöde	-3 249 075	-97 533
Likvida medel vid årets början	17 803 389	17 900 923
Likvida medel vid årets slut	14 554 314	17 803 389

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

02



Org Nr: 712400-0881

HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,23% av anskaffningsvärdet. Övriga komponenter med 1,31-10%.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

02

**HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge**

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	40 520 304	40 469 123
Årsavgifter el	1 724 124	1 709 504
Hyror	2 759 473	2 744 370
Bredband	623 203	621 525
Övriga intäkter	866 032	855 507
Bruttoomsättning	<u>46 493 136</u>	<u>46 400 029</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-196 263	-214 089
Hyresförluster	-663	-605
	46 296 210	46 185 335
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	771 848	469 051
OVK	551 479	783 739
Reparationer	3 169 521	2 385 127
El	3 669 091	3 446 425
Uppvärmning	7 011 870	7 418 049
Vatten	2 384 958	2 111 892
Sophämtning	689 367	554 956
Fastighetsförsäkring	453 385	475 727
Kabel-TV och bredband	1 053 613	1 045 173
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	887 959	836 912
Förvaltningsarvoden	6 911 582	6 323 961
Övriga driftkostnader	169 282	214 205
	27 723 957	26 065 217
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	13 931	30 047
Förbrukningsinventarier och varuinköp	52 342	16 515
Administrationskostnader	466 641	288 132
Extern revision	28 907	85 170
Konsultkostnader	62 063	79 750
Medlemsavgifter	197 045	274 230
	820 928	773 844
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	411 360	276 516
Revisionsarvode	19 920	17 720
Övriga arvoden	38 720	76 785
Löner och övriga ersättningar	42 070	0
Sociala avgifter	122 071	84 060
Övriga personalkostnader	38 170	10 833
	672 311	465 914
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	70	718
Ränteintäkter HSB bunden placering	15 167	0
Övriga ränteintäkter	9 602	16 680
	24 839	17 398
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 764 558	3 508 858
Ränteswap kostnader	607 488	1 639 461
Övriga räntekostnader	0	4 375
	3 372 046	5 152 693

02



HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	339 178 845	335 147 226
Anskaffningsvärde mark	1 049 500	1 049 500
Årets investeringar	0	2 111 602
Omklassificering från pågående nyanläggningar	0	1 920 017
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	340 228 345	340 228 345
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-114 612 789	-105 115 681
Årets avskrivningar	-9 497 108	-9 497 108
Utgående ackumulerade avskrivningar	-124 109 897	-114 612 789
Utgående bokfört värde	216 118 448	225 615 556
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	359 000 000	359 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 995 000	1 995 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	122 000 000	122 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 763 000	2 763 000
Summa taxeringsvärde	485 758 000	485 758 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 371 008	1 371 008
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 371 008	1 371 008
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 371 008	-1 371 008
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 371 008	-1 371 008
Bokfört värde	0	0
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	1 920 017
Omklassificering till byggnad	0	-1 920 017
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	1 020 500	1 020 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 020 500	1 020 500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Midgård konferenscenter	1 020 000	1 020 000
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	162 976	162 906
Övriga fordringar	1 521	0
	164 497	162 906

02

**HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge****Noter** **2017-12-31** **2016-12-31****Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	440 293	477 009
Upplupna intäkter	167	1 917
	440 460	478 926

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

Not 13 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	6 000 000	0
	6 000 000	0

Not 14 Kassa och bank

Nordea	166 332	7 100 922
	166 332	7 100 922

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 931 644	14 156 356	25 486 534	-11 873 457	2 107 646
Resultatdisposition			-613 311	2 720 957	-2 107 646
Årets resultat					1 389 299
Belopp vid årets slut	5 931 644	14 156 356	24 873 223	-9 152 500	1 389 299

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788620663	0,52%	2018-07-09	9 000 000	250 000
Nordea Hypotek	39788717713	0,66%	2018-04-18	16 776 695	700 000
Nordea Hypotek	39788717721	0,41%	2018-05-14	15 820 851	700 000
Nordea Hypotek	39788717748	0,41%	2018-05-14	5 062 500	250 000
Nordea Hypotek	39788717764	0,61%	2018-05-16	16 506 000	700 000
Nordea Hypotek	39788754201	0,46%	2018-01-31	22 350 000	0
Nordea Hypotek	39788794661	0,47%	2018-10-19	15 000 000	0
Nordea Hypotek	39788805507	0,47%	2018-10-30	19 924 000	0
Nordea Hypotek	39788805515	0,47%	2018-10-30	19 717 000	0
Nordea Hypotek	39788811566	0,44%	2022-12-07	15 000 000	0
Stadshypotek	597019	3,54%	2020-10-30	31 232 160	694 048
				186 389 206	3 294 048

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 183 095 158

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 169 918 966

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 131 510 000 131 510 000
Borgenförbindelse Haninge Kommun 71 510 000 71 510 000

Föreningens swapavtal avslutades 2017-10-30

02

**HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	3 294 048	4 619 920
	<u>3 294 048</u>	<u>4 619 920</u>
Not 18 Övriga skulder		
Momsskuld	58 236	67 743
Källskatt	89 660	62 205
Övriga kortfristiga skulder	11 853	170
	<u>159 749</u>	<u>130 118</u>
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	264 308	573 235
Förutbetalda hyror och avgifter	3 627 112	3 692 089
Övriga upplupna kostnader	2 003 256	1 884 030
	<u>5 894 676</u>	<u>6 149 354</u>
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		
Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut		
HSB Stockholm har förvärvat fastigheten Midgård (fastigheten Söderbymalm 3:478), där föreningens andel är 51%.		
<i>Andel Midgård</i>		
HSB Brf Loke i Haninge	51%	
HSB Brf Vikingen nr 2 i Haninge	24%	
HSB Brf Runstenen i Haninge	17%	
HSB Brf Balder i Haninge	8%	
Not 21 Eventualförpliktelser		
Midgård Konferenscenter HS, 916629-6765	<u>0</u>	<u>216 454</u>

02



Org Nr: 712400-0881

HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Stockholm, den 15-Mars 2018

Anne-Marie Zetterström
Anne-Marie Zetterström

Cristian Diaz Calderon
Cristian Diaz Calderon

Dana Galuska
Dana Galuska

Ethel Kvammalm
Ethel Kvammalm

Flavio Semeraro
Flavio Semeraro

Malte Sigemalm
Malte Sigemalm

Morgan Schönbeck
Morgan Schönbeck

Sven Lennart Zetterström
Sven Lennart Zetterström

Vår revisionsberättelse har 2018-03-23 lämnats beträffande denna årsredovisning

Margrit Sjodin

Olena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

Olena Zozulyak
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Loke i Haninge, org.nr. 714000-0881

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Loke i Haninge, för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

02

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Loke i Haninge, för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisor utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisor utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15/3 2018


.....
Olena Zozulyak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

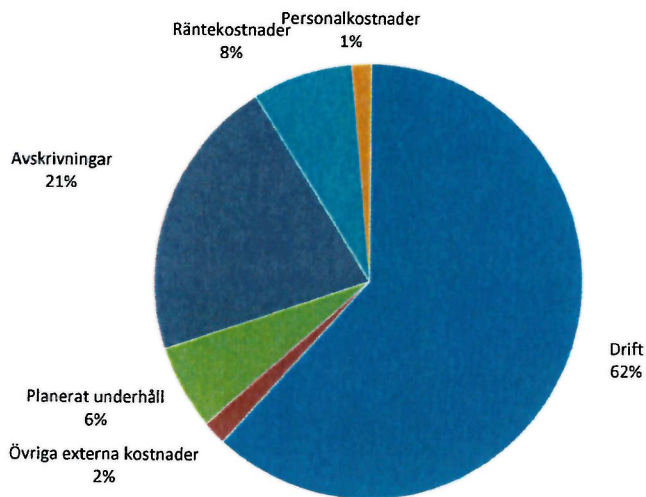

.....

23/03-2018 Av föreningen vald revisor



HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

