



BRF Loke

Årsredovisning 2011



Fotot på förstasidan visar arbetet med bytet av ventilationsaggregat på vinden,
Vallavägen 27-33 och är taget i augusti 2011.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Loke i Haninge, organisationsnummer 712400-0881, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-01-01 till och med 2011-12-31.

Medlemmar

Förutom HSB Stockholm, HSB Stockholms styrelseledamot och suppleant, har föreningen den 31 december 2011 859 medlemmar.

Stämma, styrelse, firmatecknare, revisorer och valberedning

Sammanträden

Föreningsstämma hölls den 12 maj i Midgårds konferenscenter. 54 röstberättigade medlemmar (2010 jfr 66) varav 0 med fullmakt (2010 jfr 3) deltog.

Medlemsmöten

Trivselaktiviteter som öppet hus inför stämman, oktoberfest och adventsglögg har under året hållits.

Styrelse

Fram till stämman den 12 maj har styrelsen bestått av följande valda ledamöter: Simon Band, Ragnar Gustavsson, Monica Jäcklein, Moa Karlsson, Tomas Krokfors, Peter Olevik Dunder, John Pettersson samt Dick Svenlin. Suppleanter under denna tid har varit Zdenek Urban, David Lundqvist och Ellert Andersson. HSB:s representant under denna tid har varit Malte Sigemalm med Bo Widerdal som suppleant.

Från stämman den 12 maj har styrelsen bestått av följande valda ledamöter: Simon Band, Ragnar Gustavsson, Monica Jäcklein, Moa Karlsson, Tomas Krokfors, Peter Olevik Dunder, John Ignell (född Pettersson), Rebecca Band samt Christer Jensen. Suppleanter sedan dess har varit Gudrun Johansson och Zdenek Urban. HSB:s representant under denna tid har varit Malte Sigemalm med Bo Widerdal som suppleant.

Förändringar i styrelsen

Zdenek Urban har av personliga skäl från 24 november valt att lämna styrelsen.

Konstituering

Styrelsen har efter stämman konstituerat sig på följande sätt:

Ordförande	Simon Band
Vice ordförande	Ragnar Gustavsson
Ekonomiansvarig	Tomas Krokfors
Vice ekonomiansvarig	Peter Olevik Dunder
Sekreterare	Moa Karlsson

Firmatecknare

Lokes firma har fram till stämman 12 maj tecknats av Simon Band, Ragnar Gustavsson, Tomas Krokfors och Moa Karlsson, två i förening.

Lokes firma har från stämman 12 maj tecknats av Simon Band, Ragnar Gustavsson, Tomas Krokfors och Monica Jäcklein, två i förening.

Revisorer

Lokes ekonomi har granskats av BoRevisions revisorer utsedda av HSB samt av stämman vald lekmanarevisor Esa Kalasniemi och suppleant Christina Hultgren.

Valberedning

Valberedningen har efter stämman den 12 maj utgjorts av Ingrid Engfors, Ellert Andersson och Anne-Marie Zetterström som sammankallande.

Förvaltningskontoret

Föreningsexpedition och förvaltningskontor finns på Sleipnervägen 109. Expeditionstiden har varit måndagar 13.00-19.00 och onsdagar 08.00-12.00 (tidigare även 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 har 634 lägenheter, 209 garageplatser varav 6 MC-platser, 427 parkeringsplatser varav 6 motorvärmplatser och 10 husvagnsplatser.

Föreningen har följande hyresobjekt:

Matvarubutik (ICA Nära), traktorgarage, förråd samt kontorslokaler.

Lägenhetsöverlåtelser

Av föreningens 634 lägenheter har under året 52 lägenheter överlåtits.

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.

2010 Gårdar bl a Sleipnervägen 29-35.

2010 Relining av kökstammar

2010-2011 Ventilation

2011 Trapphusbelysning och elmätare

Styrelsens arbete

Under verksamhetsåret har det genomförts 11 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 2011.

Lokes webbplats

Hemsidan har uppdaterats under året och arbete inleddes med att ta fram en ny och mer användarvänlig hemsida med sikte på att tas i bruk 2012.

Arvoden

Arvodesramen för samtliga förtroendevalda (styrelse, valberedning och lekmannarevisorer) beslutas av stämman. Liksom tidigare år fastställdes styrelsens arvode enligt modellen 90 % av prisbasbeloppet gånger 6,34 + två prisbasbelopp, att inom styrelsen fördela. Även modellen för valberedningens och lekmannarevisorernas arvoden bibehölls. 40 % av prisbasbeloppet vardera att fördela inom valberedning respektive lekmannarevisorer.

Förvaltning

Storholmen Teknik och Storholmen Ekonomi har ansvarat för den teknisk administrativa respektive den ekonomiska förvaltningen åt BRF Loke.

Fastighetsskötseln har utförts av MHP Fastighetsskötsel.

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 drifttillskott till Midgård har under 2011 varit 113 580 kronor.

Underhåll och större investeringar under år 2011

Ventilation

Under sommaren 2010 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 2010 färdigställdes etapp ett och två Sleipnervägen 33 till 107. Under 2011 fortskred arbetet med ytterligare etapper men med annan entreprenör. Problem med luktöverföring har uppmärksamats och åtgärder satts in. Bland annat ändras delar av de första två etappernas tekniska lösning.

Belysning

Trapphusbelysningen har bytts mot nya och energisnåla armaturer. Dessa är även närvarostyrda för att spara ström. I projektet ingick även installation av nya elmätare för att elektroniskt få ut mätvärden till debitering.

Ekonomisk översikt och nyckeltal

Föreningens ekonomiska ställning är liksom tidigare god och stabil. Utvecklingen under 2011 har inte inneburit några förändringar i detta avseende. Årsavgiften har höjts med 3 procent.

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 64,7 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 8,7 procent.

Nyckeltal under 5 år:

	2011	2010	2009	2008	2007
Likviditet	65 %	20 %	59 %	29 %	34 %
Soliditet	9 %	9 %	9 %	8 %	9 %
El-kostnad/kvm	72 kr	85 kr	74 kr	76 kr	64 kr
Uppvärmning/kvm	135 kr	132 kr	129 kr	121 kr	114 kr
Vatten/kvm	33 kr	32 kr	33 kr	30 kr	29 kr

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

Balanserad förlust	-4 839 466
Årets vinst	1 675 358
Reservering till yttre fond enligt stadgar	-2 720 000
	-5 884 108

behandlas så att

av yttre fond ianspråktas	-1 083 263
i ny räkning överföres	-4 800 845
	-5 884 108

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

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	42 200 538	40 935 122
Övriga intäkter och bidrag		22 847	162 774
		42 223 385	41 097 896
Föreningens kostnader			
Drift och skötsel	2	-18 350 829	-20 082 751
Underhåll och reparationer		-1 680 340	-2 994 091
Fastighetsskatt		-924 188	-905 784
Övriga fastighetskostnader	3	-3 249 041	-3 279 453
Arvoden		-508 042	-534 966
Föreningens övriga kostnader	4	-563 729	-1 412 104
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 367 930	-5 090 115
		-31 644 099	-34 299 264
Driftnetto		10 579 286	6 798 632
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 796	27 010
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 911 724	-7 778 673
Resultat efter finansiella poster		1 675 358	-953 031
Årets resultat		1 675 358	-953 031

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	232 712 883	218 465 151
Inventarier, verktyg och installationer	6	20 503	47 358
Pågående till-/ombyggnationer och renoveringar samt förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	16 822 939	18 053 006
		249 556 325	236 565 515
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag	8	1 020 500	1 020 500
Andra långfristiga fordringar		984 840	984 840
		2 005 340	2 005 340
Summa anläggningstillgångar		251 561 665	238 570 855
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		709 618	105 680
Övriga kundfordringar		44 031	0
Övriga fordringar		117 692	8 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 360 319	1 276 228
		2 231 660	1 390 347
Kassa och bank		6 041 638	345 097
Summa omsättningstillgångar		8 273 298	1 735 444
Summa tillgångar		259 834 963	240 306 299

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		5 907 384	5 907 384
Upplåtelseavgifter		2 975 616	2 975 616
Yttre reparationsfond		16 926 559	16 179 833
		25 809 559	25 062 833
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 839 466	-3 139 708
Årets resultat		1 675 358	-953 031
		-3 164 108	-4 092 739
Summa eget kapital		22 645 451	20 970 094
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv (limit 50MKR)		32 223 188	12 227 676
Företagskonto (limit 10 MKR)		9 942 406	8 491 978
Skulder till kreditinstitut	10	182 238 921	186 436 511
		224 404 515	207 156 165
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		3 936 172	4 028 406
Leverantörsskulder		2 118 782	3 164 376
Aktuella skatteskulder		75 636	86 457
Övriga skulder		346 754	581 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	6 307 653	4 319 402
		12 784 997	12 180 040
Summa eget kapital och skulder		259 834 963	240 306 299
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		131 510 000	131 510 000
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 Årsavgifter och hyror

	2011	2010
Årsavgifter, bostäder	36 122 311	35 068 050
Hyror, lokaler	864 048	940 260
Hyror, p-plats/garage	1 865 350	1 706 316
Årsavgift, el	2 608 766	2 464 694
Värmeintäkter	94 390	110 142
Bredband	645 674	645 660
	42 200 539	40 935 122

2 Drift och skötsel

	2011	2010
Fast.skötsel	981 052	928 464
Snöröjning	502 531	725 010
Markförvaltning enl avtal	2 050 796	2 196 596
Städning enligt avtal	785 990	800 112
El	3 962 610	5 129 843
Uppvärmning	7 466 887	7 828 190
Vatten och avlopp	1 848 666	1 919 145
Sophämtning/renhållning	541 342	548 302
Brandskydd	122 533	0
Besiktningar	55 118	0
Bevakning, jour, utryckning, etc	33 304	7 089
	18 350 829	20 082 751

3 Övriga fastighetskostnader

	2011	2010
Fastighetsförsäkringar	328 755	328 755
Självrisk förs.skada	64 200	87 955
Kabel-TV	382 359	384 728
Bredband till lgh/lokaler	635 435	643 620
Arvode ek-/adm. förvaltning	844 414	726 586
Arvode uppdrag/utredningar	108 370	33 507
Arvode teknisk förvaltning	640 571	702 683
Konsultarvoden, bevakning, jour, etc	244 937	371 619
	3 249 041	3 279 453

4 Föreningens övriga kostnader

	2011	2010
Revisionsarvoden	37 500	36 250
Föreningsavgift HSB	138 875	138 875
Drifttillskott Midgård	113 580	113 580
Hyra/service kontorsmaskiner	96 634	117 972
Kundförluster	0	645 057
Telefon	53 806	74 352
Bankavg, kopiering, föreningsverksamhet, etc	123 334	286 018
	563 729	1 412 104

5 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	304 668 348	284 079 542
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	304 668 348	284 079 542
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-65 614 390	-60 556 056
Årets avskrivningar	-6 341 075	-5 058 335
Utgående ackumulerade avskrivningar	-71 955 465	-65 614 391
Utgående redovisat värde	232 712 883	218 465 151
Taxeringsvärden byggnader	289 472 000	289 472 000
Taxeringsvärden mark	85 400 000	85 400 000
	374 872 000	374 872 000

6 Inventarier, verktyg och installationer

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 371 008	1 340 254
Inköp	0	30 754
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 371 008	1 371 008
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 323 650	-1 291 869
Årets avskrivningar enligt plan	-26 855	-31 781
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 350 505	-1 323 650
Utgående redovisat värde	20 503	47 358

7 Pågående till-/ombyggnationer och renoveringar

	2011-12-31	2010-12-31
Pågående till-/ombyggnad	16 822 939	18 053 006

8 Finansiella anläggningstillgångar

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Andelar i HSB Stockholm	500	500
Andelar i Midgård	1 020 000	1 020 000
Långfristig fordran Midgård	984 840	984 840
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 005 340	2 005 340
Utgående redovisat värde	2 005 340	2 005 340

9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 907 384	2 975 616	16 179 833	-3 139 708	-953 031
Omf. till yttre fond			2 720 000	-2 720 000	
Omf. från yttre fond			-1 973 274	1 973 273	
Disposition av föregående års resultat:				-953 031	953 031
Årets resultat					1 675 358
Belopp vid årets utgång	5 907 384	2 975 616	16 926 559	-4 839 466	1 675 358

10 Långfristiga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Förfallotid senare än 5 år efter balansdagen		
Nordea 3978 83 72201	25 350 000	25 950 000
Nordea 3978 82 72341	20 328 000	20 812 000
Nordea 3978 83 84757	10 562 500	10 882 703
Nordea 3978 84 34959	20 503 407	20 966 763
Nordea 3978 84 62243	19 374 296	19 912 471
Nordea 3978 84 71838	33 806 126	34 734 871
Nordea 3978 85 08685	35 268 200	36 022 600
Stadshypotek 442609	20 982 564	21 183 509
Kortfr del av lf skuld	-3 936 172	-4 028 406
	182 238 921	186 436 511

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Värmekostnad	755 784	784 716
El	380 237	639 608
Räntor	1 251 515	1 133 087
Stammar	0	434 156
Övriga upplupna kostnader	105 845	132 307
Aviserade avgifter/hyror	3 814 272	1 195 528
	6 307 653	4 319 402

Haninge, den / 2012

Simon Band

Ragnar Gustavsson

Tomas Krokfors

Moa Karlsson

Peter Olevik Dunder

Monica Jäcklein

Rebecca Band

John Ignell

Christer Jensen

Malte Sigemalm

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2012

Jörgen Götehed
Auktoriserad revisor

Esa Kalasniemi
Revisor