

ÅRSREDOVISNING 2015

BRF LOKE I HANINGE



Förvaltningsberättelse	1
Allmänt om verksamheten	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5
Ekonomi	6
Resultaträkning	6
Tillgångar	7
Eget kapital och skulder	8
Tilläggsupplysningar	9
Noter	10
Revisionsberättelse	15

Styrelsen för HSB BRF LOKE I HANINGE får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge, organisationsnummer 712400-0881, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 till och med 2015-12-31.

Medlemmar

Förutom HSB Stockholm, HSB Stockholms styrelseledamot och suppleant, har föreningen den 31 december 2015, 865 medlemmar.

Sammanträden

Extra föreningsstämma hölls den 29 januari 2015 i Midgårdskonferenscenter. Enligt röstlängd som upprättats genom avprickning i medlemsförteckningen deltog 38 medlemmar, varav 2 med fullmakt. Då Ömer Yalap och Mattias Persson avgått under november månad gjordes fyllnadsval.

På extrastämman invaldes Dana Galuska och Björn Eriksson, fyllnadsval till ordinarie stämma den 7 maj 2015

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2015 i Midgårdskonferenscenter. Enligt röstlängd som upprättats genom avprickning i medlemsförteckningen deltog 56 röstberättigade medlemmar, ingen genom fullmakt.

Styrelse fram till 2015-05-07

Fram till stämman den 7 maj 2015 har styrelsen bestått av följande valda ledamöter:

Christian Diaz

Flavio Semeraro

Anne-Marie Zetterström

Dana Galuska

Björn Eriksson

Suppleanter till dess har varit Lennart Zetterström och Ethel Kvarnmalm. HSB:s representant under denna tid har varit Malte Sigemalm HSB-suppleant.

Från stämman den 7 maj har styrelsen bestått av följande valda ledamöter:

Christian Diaz

Lennart Zetterström

Flavio Semeraro

Anne-Marie Zetterström

Björn Eriksson

Peter Eriksson

Suppleanter sedan dess har varit Ethel Kvarnmalm och Dana Galuska. HSB:s representant under denna tid har varit Malte Sigemalm. Ingen suppleant har utsetts av HSB.

07

Styrelsen har efter stämman 2015-05-07 konstituerat sig på följande sätt:

Ordförande Christian Diaz
Vice ordförande Lennart Zetterström
Ekonomiansvarig Christian Diaz, Björn Eriksson
Sekreterare Rebecca Band (extern resurs)

Firmatecknare fram till 2015-05-07

Lokes firma har tecknats av Christian Diaz, Flavio Semeraro, Anne-Marie Zetterström, två i förening.

Firmatecknare från 2015-05-07

Lokes firma har tecknats av Christian Diaz, Flavio Semeraro, Björn Eriksson och Lennart Zetterström.

Revisorer

Lokes ekonomi har granskats av Borevisions revisorer utsedda av HSB samt av stämman vald lekmanarevisor Margit Sjödin och Anne Urwin suppleant.

Valberedning

Valberedningen har efter stämman den 7 maj 2015 utgjorts av Peter Olevik Dunder (sammankallande), Anita Wallin och Malin Norberg.

Förvaltningskontoret

Föreningsexpedition och förvaltningskontor finns på Sleipnervägen 109. Expeditionstiden har varit måndagar 13.00-19.00 (under sommaren 2015 även onsdagar 14.00-17.00).

Representanter i Midgård

Under året representerades föreningen i Midgårds bolagsstyrelse av Lennart Zetterström 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 25 protokollförda möten genomförts, varav ett konstituerande möte och två konferenser. 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 med föreningens entreprenörer hållits. En extra föreningsstämma hölls den 29 januari 2015 där fyllnadsval och försäljning av två lokaler till bostadsrätter beslöts.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2015.

Styrelsen har satsat på att förbättra föreningens miljöprofil genom att införa matavfallsåtervinning och har tecknat avtal med 'JustDrive it' bilpoolsföretag.

Under 2015 har styrelsen jobbat med totalupphandling av samtliga förvaltningstjänster, dvs. teknisk och administrativ förvaltning samt fastighetsskötsel, dessutom mark och städ tjänster. Från och med första januari 2016 har HSB Stockholm ansvar för samtliga tjänster. 07

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 352 086 000 kr.

Taxeringsvärde för mark uppgår till 116 974 000 kr.

Föreningen har 641 lägenheter, 209 garageplatser varav 6 MC-platser, 427 parkeringsplatser varav 6 motorvärmplatser och 10 husvagnsplatser vid utgången av 2015. Föreningen har följande hyresobjekt: Matvarubutik (ICA Kastanjen), traktorgarage, förråd samt kontorslokaler.

Lägenhetsöverlåtelser

Av föreningens 641 lägenheter har under året 72 lägenheter överlåtit och 2 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 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 rättgiljotiner

2015 Införande av matavfallsåtervinning

2015 Renovering av liggande stammar. Etapp ett av två klart

Styrelsens träffar med medlemmar

Styrelsen har funnits tillgänglig på föreningens förvaltningskontor för träffar/samtal med medlemmarna en kväll per månad. 07

HSB BRF LOKE I HANINGE

Org.nr 712400-0881

LokeNYTT

Informationsbladet LOKE NYTT har kommit ut med 11 nummer under 2015.

Arvoden

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 342 917 kronor för styrelsen att fördela mellan sig för verksamhetsåret.

Förvaltning

Fram till 31 december 2015 Storholmen Förvaltning ansvarade för den tekniska, ekonomiska och den administrativa driften åt Brf Loke. Fastighetskötseln har utförts av MHP Fastighetservice. Markskötsel och snöröjning har utförts av BergFast. Städningen har utförts av JM Städservice.

Föreningsstödverksamhet

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 2015 varit 113 352 kronor.

Loke seniorer

Föreningen har avsatt 20 tusen kr till Loke seniorer vars verksamhet riktar sig sociala aktiviteter till föreningens seniorer (utgör ca en tredjedel av Loke medlemmar) samt utför viktiga stödfunktioner vid diverse föreningsaktiviteter.

Underhåll och större investeringar under 2015:

Tvättstugerenovering

En efterlängtd renovering av tvättstugan Vallavägen 49 slutfördes. Alla ytskikt renoverades, med undantag av maskinparken.

Renovering av liggande stammar och råttbekämpning

Liggande stammen är avloppstammen som ligger under byggnaderna. Föreningen drabbades flera gånger av omfattande vattenskadorna med saneringar som följd. Vi har även stora besvär med råttangrepp. Därför beställde styrelsen nödvändig renovering och installation av nya råttgiljotiner som har visat sig mycket effektiva. 07

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012	2011
Elkostnad, kr/m2 totalyta	54	58	64	26	24
Värmekostnad, kr/m2 totalyta	137	132	134	118	135
Vattenkostnad, kr/m2 totalyta	37	31	37	35	33
Likviditet, %	127	86	84	98	65
Soliditet, %	11	10	8	8	9
Nettoomsättning (tkr)	43 586	42 371	40 711	41 954	42 223
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 965	-256	-2 461	-397	1 675

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 392 316
årets vinst	2 965 417
	-9 426 899
behandlas så att	
reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	2 720 000
ianspråktagande av yttre underhållsfond	-273 443
i ny räkning överföres	-11 873 456
	-9 426 899

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. *07*

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	1	43 585 944	42 371 550
Övriga rörelseintäkter	2	927 396	1 170 600
		44 513 340	43 542 150
Föreningens kostnader			
Drift	3	-25 045 642	-24 024 415
Periodiskt underhåll		-419 426	-1 032 720
Övriga externa kostnader		-567 700	-667 609
Arvoden och löner	4	-574 254	-630 831
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-9 429 913	-9 429 913
		-36 036 935	-35 785 488
Rörelseresultat		8 476 405	7 756 662
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 594	39 589
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 559 582	-8 052 387
		-5 510 988	-8 012 798
Resultat efter finansiella poster		2 965 417	-256 136
Årets resultat		2 965 417	-256 136 <i>02</i>

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	231 081 045	240 510 958
Pågående nyanläggningar	8	1 920 017	0
		233 001 062	240 510 958
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag	9	1 020 500	1 020 500
Summa anläggningstillgångar		234 021 562	241 531 458
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		80 743	103 532
Aktuell skattefordran		0	52 702
Övriga fordringar		1 501 587	11 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		387 528	495 839
		1 969 858	663 086
Kassa och bank		17 900 923	10 615 815
Summa omsättningstillgångar		19 870 781	11 278 901
SUMMA TILLGÅNGAR		253 892 343	252 810 359 <i>02</i>

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 911 984	5 911 984
Upplåtelseavgifter		7 646 016	7 646 016
Yttre underhållsfond		23 039 977	21 352 696
		36 597 977	34 910 696
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-12 392 316	-10 448 900
Årets resultat		2 965 417	-256 136
		-9 426 899	-10 705 036
Summa eget kapital		27 171 078	24 205 660
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	211 049 780	215 494 700
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	4 430 160	4 430 160
Leverantörsskulder		2 101 913	2 580 505
Övriga skulder		3 884 289	330 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	5 255 123	5 768 628
Summa kortfristiga skulder		15 671 485	13 109 999
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		253 892 343	252 810 359

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		131 510 000	131 510 000
Ansvarförbindelser			
Midgård Konferenscenter HB, 916629-6765		3 014 227	3 014 227
		3 014 227	3 014 227 <i>07</i>

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella 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. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader, komponentindelad	1,0-2,5%
Standardförbättringar/underhållsåtgärder	2,25%
Trapphusrenovering	4,0%
Ventilation	5,0%
Markanläggningar, P-platser	5,5%
Relining stammar	10,0%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar. *02*

Noter

NOT 1	Nettoomsättning	2015	2014
Årsavgifter		40 505 884	39 430 913
Hyror		3 080 061	2 940 637
		43 585 945	42 371 550

NOT 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
Bredband		616 248	616 409
Påminnelseavgifter		25 234	21 200
Överlåtelseavgifter		70 113	72 243
Pantsättningsavgifter		67 044	68 074
Försäkringsersättningar		10 323	222 000
Övriga intäkter		138 434	170 674
		927 396	1 170 600

NOT 3	Drift	2015	2014
Fastighetsskötsel		-1 211 284	-1 434 247
Snöröjning		-312 561	-445 438
Markförvaltning		-2 242 016	-2 106 925
Städning		-869 878	-852 971
Mattbyten		-157 986	-155 122
Reparationer		-1 559 183	-1 176 339
El		-3 040 155	-3 229 091
Fjärrvärme		-7 675 417	-7 372 032
Vatten och avlopp		-2 053 960	-1 724 481
Sophämtning		-602 272	-614 032
Fastighetsförsäkring		-463 131	-460 583
Kabel-TV		-422 138	-421 893
Bredband till lgh/lokaler		-616 872	-612 105
Förvaltningsarvode		-2 424 328	-1 995 845
Konsultarvoden		-204 294	-168 018
Fastighetsskatt/avgift		-820 693	-871 921
Övriga driftskostnader		-369 474	-383 372
		-25 045 642	-24 024 415

NOT 4**Arvoden och löner**

	2015	2014
Styrelse-/revisionsarvode	-360 565	-390 327
Sociala avgifter arvoden	-61 289	-88 419
Arvode extern revisor	-42 041	-41 250
Löner till anställda	-71 285	-70 238
Sociala avgifter löner	-21 315	-22 797
Valberedning	-17 760	-17 800
	-574 255	-630 831

NOT 5**Avskrivningar**

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

Byggnader, komponentuppdelad	1,0-2,5 %
Standardförbättringar/underhållsåtgärder	2,25 %
Trapphusrenovering	4,0 %
Ventilation	5,0 %
Markanläggningar P-platser	5,5 %
Relining stammar	10,0 %

NOT 6**Avskrivningar**

	2015	2014
Byggnader	-4 628 539	-4 628 539
Standardförbättringar	-3 654 951	-3 654 951
Markanläggningar, P-platser	-1 146 423	-1 146 423
	-9 429 913	-9 429 913

07

NOT 7**Byggnader och mark**

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden byggnader	335 147 227	334 980 248
Ingående anskaffningsvärden mark	1 049 500	1 049 500
Årets investeringar		166 979
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	336 196 727	336 196 727
Ingående avskrivningar	-95 685 769	-86 255 856
Årets avskrivningar	-9 429 913	-9 429 913
Utgående ackumulerade avskrivningar	-105 115 682	-95 685 769
Utgående redovisat värde	231 081 045	240 510 958
Taxeringsvärden byggnader	352 086 000	352 086 000
Taxeringsvärden mark	116 974 000	116 974 000
	469 060 000	469 060 000

NOT 8**Pågående nyanläggningar**

	2015	2014
Pågående avloppsbyte	1 920 017	0
	1 920 017	0

NOT 9**Fordringar hos intresseföretag**

	2015	2014
Midgård Konferenscenter	1 020 500	1 020 500
	1 020 500	1 020 500

NOT 10**Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 911 984	7 646 016	21 352 695	-10 448 900	-256 136
Avsättning yttre rep.fond			1 687 282	-1 687 280	
Disposition av föregående års resultat:				-256 136	256 136
Årets resultat					2 965 417
Belopp vid årets utgång	5 911 984	7 646 016	23 039 977	-12 392 316	2 965 417

07

NOT 11**Långfristiga skulder**

Långgivare	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Nordea 3978 86 64199, 0,433%, 2016-01-29	23 100 000	23 550 000
Nordea 3978 82 72341, 0,283%, 2016-05-30	17 906 000	18 606 000
Nordea 3978 83 84757, 0,700%, 2016-05-12	5 562 500	5 812 500
Nordea 3978 84 34959, 0,337%, 2016-05-12	18 176 695	18 876 695
Nordea 3978 84 62243, 0,337%, 2016-05-12	17 220 851	17 745 851
Nordea 3978 86 20663, 0,700%, 2018-07-09	9 500 000	9 750 000
Nordea 3978 86 64210, 0,407%, 2016-02-08	15 000 000	15 000 000
Nordea 3978 86 56757, 1,260%, 2016-10-19	25 000 000	25 000 000
Stadshypotek 797206, 1,730%, 2017-10-30	20 139 044	20 349 924
Stadshypotek 597018, 2,770%, 2017-10-30	31 254 603	31 919 595
Stadshypotek 597019, 3,540%, 2020-10-30	32 620 256	33 314 304
Nordea Checkkredit	-9	-9
Kortfristig del av långfristig skuld	-4 430 160	-4 430 160
	211 049 780	215 494 700
Ränteswap		
Nordea 649693/742630, 2015-05-04	0	20 285 762
Nordea 677963/1268520, 2015-05-18	0	25 000 000
Nordea 649689/742626, 2016-10-30	22 950 000	23 550 000
Nordea 702084, 2017-10-30	15 000 000	15 000 000
	37 950 000	83 835 762

NOT 12**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2015	2014
Upplupna räntekostnader	432 071	969 116
Aviserade avgifter/hyror	3 199 315	3 641 165
Övriga interimsskulder	1 623 736	1 158 346
	5 255 122	5 768 627

Haninge 2016-05- 02


Anne-Marie Zetterström

Flavio Semeraro




Christian Diaz

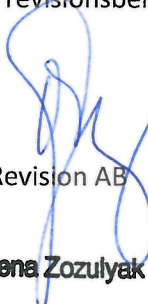
Björn Eriksson


Lennart Zetterström


Peter Eriksson


Malte Sigemalm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05- 03


BoRevision AB
Olena Zozulyak


Margit Sjödin
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge, org.nr. 712400-0881

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Övriga upplysningar

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknas underskrift av en styrelseledamot som enligt uppgift befinner sig på annan ort.

Stockholm den

03/05-2016

.....
Av föreningen vald
revisor
Margit Sjödin

.....
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Olena Zozulyak

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge, org.nr. 712400-0881

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar allt genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat och kassafflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utför vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Övriga upplysningar

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknas underskrift av en styrelseledamot som enligt uppgift befinner sig på annan ort.

Stockholm den 03/05/2016

Margit Sjödin

Av föreningen vald
revisor
Margit Sjödin

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Olena Zozulyak