



Org Nr: 712400-0881

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge

Org.nr: 712400-0881

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF LOKE I HANINGE

Styrelsen för HSB Brf Loke i Haninge, organisationsnummer 712400-0881, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1228).

#### *Föreningens fastigheter*

Föreningen äger fastigheten HSB BRF Loke 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	643	54 340
Hysesrätter	0	0
Lokaler	2	574
Parkering och garageplatser	642 <sup>(1)</sup>	--

(1) Därav 6 MC platser

Föreningens fastighet är byggd 1965. Värdeår är 1982.

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

#### *Samfällighet/gemensamhetsanläggning*

Föreningen är delaktig i Midgård Konferenscenter Handelsbolag.

Beskrivning av samfällighetens verksamhet. Föreningens andel är 51 %.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### *Årsavgifter*

Under 2016 har årsavgifterna höjts med 3% jämförd med året innan. Under 2017 är årsavgifter för bostaden oförändrade.

#### *Genomfört och planerat underhåll*

- Installation av undertrycksavgasare i samtliga undercentraler
- Ombyggnation av 4 st ventilationsaggregat som löste matos problem
- Installation av led belysning i samtliga garagelängor
- Kolfilterbyte i föreningens samtliga ventilationsaggregat
- Obligatorisk Ventilation Kontroll startades under 2016



- Renovering av liggande stammar är genomförd (sista etappen avklarad)
- Irisspjäll installerades i våra tvättstugor för att reducera elförbrukning

#### ***Pågående eller framtida underhåll***

- Bättre och mer effektivt utebelysning som inkluderar juldekoration
- Förebygga vattenskador på grund av vattenåder under visa fastigheter
- Utvärdera möjlighet att ta bort värmeelementen, det så kallad konvektor
- Detaljerat lösningsförslag för fasadensbetongskador
- Dränering och röromläggning kring undercentralen nära Vallav. 5
- Fortsätta med godkänd grönområdesplan

#### ***Tidigare genomfört underhåll***

##### ***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 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, 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

#### ***Övriga väsentliga händelser***

Första januari 2016 HSB Stockholm tog över total förvaltningsentreprenad som inkluderar teknisk, administrativ, ekonomi och mark förvaltning.

Föreningen omvandlade 2 hyreslokaler till bostadsrätter

Föreninge genomgick större upprensning av gemensamma utrymmen som även inkluderade upprensning av cykelrum.

Under 2016 startade grönområdesplan som ser över Lokes gröna markytor för att öka trivsel samt minskar föreningens kostnader. Genomförande kommer att pågå under flera år där buskar, träd och blommor omplanteras eller tas bort. Total ytskikts renovering av tvättstuga Vallavägen 31 genomfördes.

02

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-12. Vid stämman deltog 41 medlemmar varav 41 var röstberättigade.

Med anledning av omvandling av 2 hyreslokaler till hyresrätter hölls extra stämma 2016-02-11. 25 röstberättigade medlemmar deltog, därav 3 genom fullmakt

Med anledning av eventuell försäljning av Midgård Konferenscenter extra stämma hölls 2016-06-01. Vid extrastämman deltog 42 medlemmar varav 3 var fullmakter

### **Lokes Styrelse**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Christian Diaz	Ordförande
Lennart Zeterström	Vice ordförande
Flavio Semeraro	Ledamot
Anne-Marie Zetterström	Ledamot
Björn Eriksson	Ledamot
Peter Eriksson	Ledamot
Malte Sigemalm HSB	HSB-ledamot
Dana Galuska	Suppleant
Ethel Kvarnmalm	Suppleant
Rebecka Band	Sekreterare
Carl Gillström	Ledamot från 12.5.2016

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2017 är	
Flavio Semeraro	Omvald till stämman 2017
Anne-Marie Zetterström	Vald till stämman 2017
Björn Eriksson	Vald till stämman 2017
Peter Eriksson	Vald till stämman 2017
Dana Galuska	Vald till stämman 2017
Carl Gillström	Vald till stämman 2018

Styrelsen har under året hållit 27 protokollförda styrelsemöten.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit 4. Teckning sker av två ledamöter.

### **Firmatecknare fram till 2016-05-12**

Tecknades av Christian Diaz, Flavio Semeraro, Lennart Zetterström, Björn Eriksson

### **Firmatecknare från 2016-05-12**

Christian Diaz, Flavio Semeraro, Lennart Zetterström and Carl Gillström

### **Revisorer**

Margit Sjödin	Föreningsvald ordinarie
Anne Urwin	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

02

**Valberedning**

Valberedningen består av Nicole Meadows (sammankallande) Harun Tununcu och Peter Olevik Dunder. Malin Norberg satt i Valberedning fram till ordinarie stämman.

**Underhållsplan**

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes under januari- februari

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 857 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017. Under året har 62 överlåtelser skett.

**Flerårsöversikt**

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
<b>Nettoomsättning</b>	46 185	44 513	42 371	40 711	41 954
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	2 108	2 965	-256	-2 461	-397
<b>Elkostnad, kr/kvm totalyta</b>	63	54	58	64	26
<b>Vattenkostnad, kr/kvm totalyta</b>	38	37	31	37	35
<b>Värmekostnad, kr/kvm totalyta</b>	136	137	132	134	118
<b>Soliditet, %</b>	15	11	10	8	8
<b>Likviditet, %</b>	139	127	86	84	98

(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.

*oz*

**Förändring i eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 911 984	7 646 016	23 039 977	-12 392 316	2 965 417
Reservering till fond 2015			2 720 000	-2 720 000	
Ianspråktagande av fond 2015			-273 443	273 443	
Balanserad i ny räkning				2 965 417	-2 965 417
Upplåtelse lägenheter	19 660*	6 510 340*			
Årets resultat					2 107 646
Belopp vid årets slut	5 931 644	14 156 356	25 486 534	-11 873 457	2 107 646

\*Upplåtelseavgift och insats avser upplåtelse av 4 lägenheter varav 2 upplåtna under 2015.

**Förslag till disposition av årets resultat****Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	- 11 873 457
Årets resultat	<u>2 107 646</u>
	-9 765 811

**Styrelsen föreslår följande disposition:**

Reservering till underhållsfond	1 527 000
I anspråkstagande av underhållsfond	- 2 140 311
Balanserat resultat	<u>-9 152 500</u>
	-9 765 811

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *oz*

**HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	46 185 335	44 513 340
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-26 065 217	-25 045 642
Övriga externa kostnader	Not 3	-773 844	-567 700
Planerat underhåll		-2 140 311	-419 426
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-465 914	-574 254
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-9 497 108	-9 429 913
Summa rörelsekostnader		<u>-38 942 395</u>	<u>-36 036 934</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 242 941</b>	<b>8 476 406</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	17 398	48 594
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-5 152 693</u>	<u>-5 559 582</u>
Summa finansiella poster		<u>-5 135 295</u>	<u>-5 510 988</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 107 646</b>	<b>2 965 417</b>

02

**HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge**

<b>Balansräkning</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	225 615 556	231 081 045
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	1 920 017
		<u>225 615 556</u>	<u>233 001 062</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 020 500	1 020 500
		<u>1 020 500</u>	<u>1 020 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>226 636 056</u>	<u>234 021 562</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		205 530	80 743
Avräkningskonto HSB Stockholm		10 702 467	2 740 970
Övriga fordringar	Not 11	162 906	1 501 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	478 926	387 528
		<u>11 549 829</u>	<u>4 710 828</u>
Kassa och bank	Not 13	7 100 922	15 159 953
Summa omsättningstillgångar		<u>18 650 751</u>	<u>19 870 780</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>245 286 807</u></b>	<b><u>253 892 342</u></b>

02



**HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge**

<b>Balansräkning</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 931 644	5 911 984
Upplåtelseavgifter		14 156 356	7 646 016
Yttre underhållsfond		25 486 534	23 039 977
		<u>45 574 534</u>	<u>36 597 977</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-11 873 457	-12 392 316
Årets resultat		2 107 646	2 965 417
		<u>-9 765 811</u>	<u>-9 426 900</u>
Summa eget kapital		<u>35 808 723</u>	<u>27 171 077</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>196 090 109</u>	<u>211 049 780</u>
		196 090 109	211 049 780
<i>Korfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	4 619 920	4 430 160
Leverantörsskulder		2 297 718	2 101 913
Skatteskulder		70 447	86 006
Fond för inre underhåll		120 418	120 418
Övriga skulder	Not 17	130 118	3 632 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	6 149 354	5 300 711
		<u>13 387 975</u>	<u>15 671 485</u>
Summa skulder		209 478 084	226 721 265
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>245 286 807</u></b>	<b><u>253 892 342</u></b>

02

**HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 107 646	2 965 417
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	9 497 108	9 429 913
Kassaflöde från löpande verksamhet	11 604 754	12 395 330
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 122 496	-1 306 771
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-2 473 270	2 561 486
Kassaflöde från löpande verksamhet	10 253 980	13 650 045
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-2 111 602	-1 920 017
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 111 602	-1 920 017
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-14 769 911	-4 444 920
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	6 530 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-8 239 911	-4 444 920
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-97 533</b>	<b>7 285 108</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>17 900 923</b>	<b>10 615 815</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>17 803 389</b>	<b>17 900 923</b>

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

02



## 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.

Föreningen har under 2016 ny ekonomisk förvaltare och på grund av ändrad kontoplan är siffrorna inte fullt jämförbara med årsredovisningen 2015.

#### 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 1 268 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. *oe*

**HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge**

<b>Noter</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Not 1      Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	40 469 123	39 200 320
Årsavgifter el	1 709 504	1 305 564
Hyror	3 289 461	3 132 371
Bredband	621 525	616 248
Övriga intäkter	310 416	311 148
Bruttoomsättning	<u>46 400 029</u>	<u>44 565 650</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-214 089	-52 310
Hyresförluster	-605	0
	<b>46 185 335</b>	<b>44 513 340</b>
<b>Not 2      Drifts och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	469 051	4 793 725
OVK	783 739	0
Reparationer	2 385 127	1 559 183
El	3 446 425	3 040 155
Uppvärmning	7 418 049	7 675 417
Vatten	2 111 892	2 053 960
Sophämtning	554 956	602 272
Fastighetsförsäkring	475 727	463 131
Kabel-TV och bredband	1 045 173	1 039 010
Fastighetsskatt	836 912	820 693
Förvaltningsarvoden	6 323 961	2 424 328
Konsultarvoden	0	204 294
Övriga driftskostnader	214 205	369 474
	<b>26 065 217</b>	<b>25 045 642</b>
<b>Not 3      Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	30 047	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	16 515	32 352
Administrationskostnader	288 132	197 837
Extern revision	85 170	0
Konsultkostnader	79 750	63 698
Medlemsavgifter	274 230	273 814
	<b>773 844</b>	<b>567 700</b>
<b>Not 4      Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	276 516	360 565
Revisionsarvode	17 720	42 041
Övriga arvoden	76 785	89 045
Sociala avgifter	84 060	82 604
Övriga personalkostnader	10 833	0
	<b>465 914</b>	<b>574 254</b>
<b>Not 5      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	718	1 074
Övriga ränteintäkter	16 680	47 520
	<b>17 398</b>	<b>48 594</b>
<b>Not 6      Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	3 508 858	3 775 866
Ränteswap kostnader	1 639 461	1 780 688
Övriga räntekostnader	4 375	3 027
	<b>5 152 693</b>	<b>5 559 582</b>

02



## HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge

Noter	2016-12-31	2015-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	335 147 226	335 147 226
Anskaffningsvärde mark	1 049 500	1 049 500
Årets investeringar	2 111 602	0
Omklassificering från pågående nyanläggningar	1 920 017	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>340 228 345</b>	<b>336 196 726</b>
Ingående avskrivningar	-105 115 681	-95 685 768
Årets avskrivningar	-9 497 108	-9 429 913
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-114 612 789</b>	<b>-105 115 681</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>225 615 556</b>	<b>231 081 045</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	359 000 000	352 086 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 995 000	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	122 000 000	116 974 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 763 000	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>485 758 000</b>	<b>469 060 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 371 008	1 371 008
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 371 008</b>	<b>1 371 008</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-1 371 008	-1 371 008
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 371 008</b>	<b>-1 371 008</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 920 017	0
Årets investeringar	0	1 920 017
Omklassificering till byggnad	-1 920 017	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>1 920 017</b>
<b>Not 10 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Midgård konferenscenter	1 020 000	1 020 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 020 000</b>	<b>1 020 000</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	162 906	12 087
Övriga fordringar	0	1 489 500
	<b>162 906</b>	<b>1 501 587</b>

02

**HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	477 009	387 528
Upplupna intäkter	1 917	0
	<b>478 926</b>	<b>387 528</b>

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

<b>Not 13 Kassa och bank</b>		
Nordea	7 100 922	15 159 953
	<b>7 100 922</b>	<b>15 159 953</b>

<b>Not 14 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 911 984	7 646 016	23 039 977	-12 392 316	2 965 417
Resultatdisposition			2 446 557	518 860	-2 965 417
Upplåtelse lägenheter	19 660	6 510 340	0	0	0
Årets resultat					2 107 646
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>5 931 644</b>	<b>14 156 356</b>	<b>25 486 534</b>	<b>-11 873 457</b>	<b>2 107 646</b>

<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788620663	0,475%	2018-07-09	9 250 000	250 000
Nordea Hypotek	39788704069	0,221%	2017-01-31	22 500 000	450 000
Nordea Hypotek	39788704077	0,321%	2017-10-30	15 000 000	0
Nordea Hypotek	39788717713	0,660%	2018-04-18	17 476 695	700 000
Nordea Hypotek	39788717721	0,445%	2018-05-14	16 520 851	700 000
Nordea Hypotek	39788717748	0,445%	2018-05-14	5 312 500	250 000
Nordea Hypotek	39788717764	0,610%	2018-05-16	17 206 000	700 000
Nordea Hypotek	39788737498	0,380%	2017-10-19	15 000 000	0
Stadshypotek	597018	2,770%	2017-10-30	30 589 611	664 992
Stadshypotek	597019	3,540%	2020-10-30	31 926 208	694 048
Stadshypotek	797206	1,730%	2017-10-30	19 928 164	210 880
				<b>200 710 029</b>	<b>4 619 920</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 196 090 109

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 177 610 429

Föreningen har följande swapavtal

Låneinstitut	Kontraksnummer	Ränta	Förfallodag	Nominellt belopp
Nordea	702 084	4,300%	2017-10-30	15 000 000

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 131 510 000 131 510 000

Borgenförbindelse Haninge Kommun 71 510 000 71 510 000

02

**HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge**

<b>Noter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld	4 619 920	4 430 160
	<b>4 619 920</b>	<b>4 430 160</b>
<b>Not 17 Övriga skulder</b>		
Momsskuld	67 743	32 425
Källskatt	62 205	90 166
Övriga kortfristiga skulder	170	3 509 685
	<b>130 118</b>	<b>3 632 276</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	573 235	432 071
Förutbetalda hyror och avgifter	3 692 089	3 199 315
Övriga upplupna kostnader	1 884 030	1 669 325
	<b>6 149 354</b>	<b>5 300 711</b>
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		
<b>Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut</b>		
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		
<b>Not 20 Eventualförpliktelser</b>		
Midgård Konferenscenter HS, 916629-6765	216 454	87 050
	<b>216 454</b>	<b>87 050</b>

02



**HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge**

**Noter**

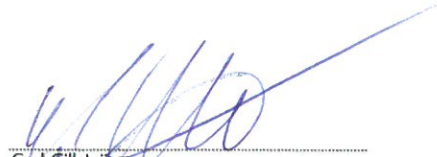
**2016-12-31**


**2015-12-31**

Stockholm, den 13/3-2017


  
Anne-Marie Zetterström

  
Björn Eriksson

  
Carl Gillström

  
Cristian Diaz Calderon

  
Flavio Semeraro

  
Malte Sigemalm

  
Peter Eriksson

  
Sven Lennart Zetterström

Vår revisionsberättelse har 2017-04-05 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Margit Spödiue

  
Olena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 revisorssed 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.

#### 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. De 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 revisionssed 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 revisionssed 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. Risken 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### 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 Bostadsrättsförening Loke i Haninge för år 2016 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn 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 revisorn 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 4/05-2017

Olena Zozulyak

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund

utsedd revisor

Av föreningen vald revisor