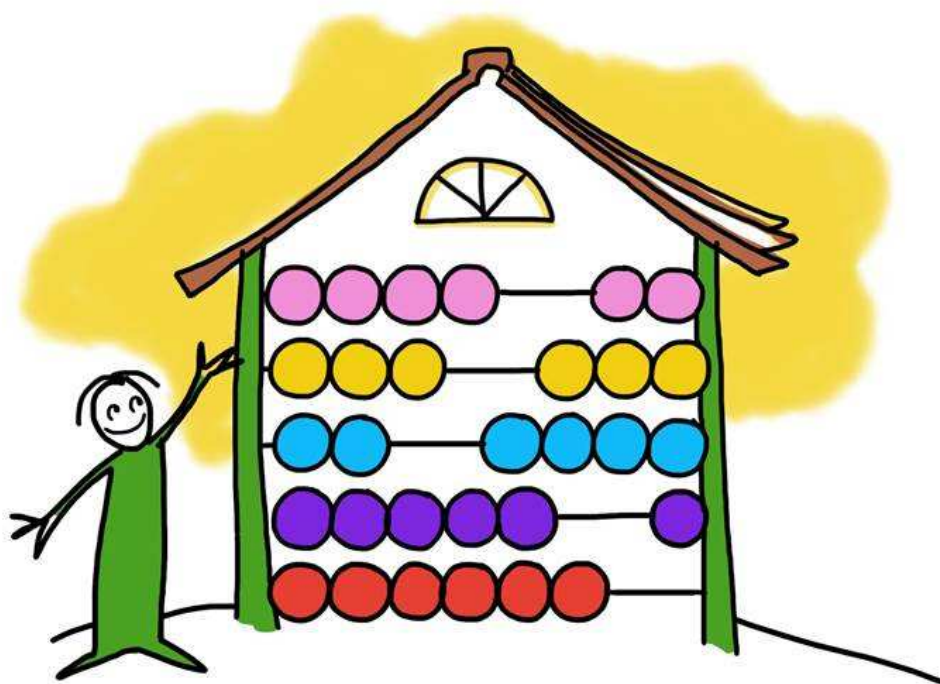


ÅRSREDOVISNING 2014

BRF LOKE



Förvaltningsberättelse	1
Allmänt om verksamheten	1
Historisk återblick av större investeringar	3
Underhåll och större investeringar under året	4
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 2014.

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 2014-01-01 till och med 2014-12-31.

Medlemmar

Förutom HSB Stockholm, HSB Stockholms styrelseledamot och suppleant, har föreningen den 31 december 2014, 873 medlemmar.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2014 i Midgårds konferenscenter. 55 röstberättigade medlemmar (61) varav 1 med fullmakt (1) deltog.

Extra föreningsstämma hölls den 13 januari 2014 i Midgårds konferenscenter. 16 röstberättigade Medlemmar deltog.

Styrelse fram till 2014-05-15

Fram till stämman den 15 maj 2014 har styrelsen bestått av följande valda ledamöter:

Ragnar Gustavsson
Peter Olevik Dunder
Christer Jensen
Christian Diaz
Flavio Semeraro

Suppleanter till dess har varit Christina Hultgren och Ethel Kvarnmalm. HSB:s representant under denna tid har varit Malte Sigemalm med Pelle Lindgren som HSB-suppleant.

Från stämman den 15 maj har styrelsen bestått av följande valda ledamöter:

Christian Diaz
Flavio Semeraro
Ömer Yalap
Christina Hultgren
Mattias Persson
Ann-Marie Zetterström

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

Styrelsen har efter stämman 2014-05-15 konstituerat sig på följande sätt:

Ordförande Christian Diaz
Vice ordförande Ömer Yalap
Ekonomiansvarig Ömer Yalap
Sekreterare Rebecca Band (extern resurs)

Extra föreningsstämma 2015-01-29

Fyllnadsval av ledamöter fram till ordinarie föreningsstämma 2015:

Dana Galuska
Björn Eriksson

Stämman beslutade även att omvandla två stycken lokaler till bostadsrätter.

Firmatecknare fram till 2014-05-15

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

Firmatecknare från 2014-05-15

Lokes firma har tecknats av Christian Diaz, Ömer Yalap och Flavio Sameraro och Anne-Marie Zetterström. Ömer Yalap avgick november 2014 och fram till slutet av 2014 var hans plats vakant.

Revisorer

Lokes ekonomi har granskats av Borevisions revisorer utsedda av HSB samt av stämman vald lekmanrevisor Bo Lund och revisorsuppleant Margit Sjöberg.

Valberedning

Valberedningen har efter stämman den 15 maj 2014 utgjorts av Peter Olevik Dunder (sammankallande), Ann-Britt Olcina och Peter Dahlström.

Förvaltningskontoret

Föreningsexpedition och förvaltningskontor finns på Sleipnervägen 109. Expeditionstiden har varit måndagar 13.00-19.00 (under sommaren 2014 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 21 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. Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 15 maj och en extra föreningsstämma genomfördes den 13 januari för att utse ytterligare en styrelsesuppleant fram till ordinarie stämma 2014.

2015-01-29 hölls extra föreningsstämma med anledning av fyllnadsval till styrelsen samt omvandling av två stycken lokaler.

Styrelsen beslutade under året om en avgiftshöjning för 2015 om 5%.

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 637 lägenheter, 209 garageplatser varav 6 MC-platser, 427 parkeringsplatser varav 6 motorvärmplatser och 10 husvagnsplatser vid utgången av 2014. Föreningen har följande hyresobjekt: Matvarubutik (ICA Kastanjen), traktorgarage, förråd samt kontorslokaler.

Lägenhetsöverlåtelser

Av föreningens 637 lägenheter har under året 109 lägenheter överlåtits och 3 lägenheter upplåtits. Lägenhetsupplåtelse är enbart kapitalstärkande (dvs. påverkar enbart balansräkningen) och inte resultatpåverkande. Kostnader i samband med iordningsställandet av lägenheterna inför försäljning påverkar däremot resultatet.

Historisk återblick av större investeringar under de senaste 10 åren

2004 Reparation av portar och entréer.

2005 Renovering av två stycken fotbollsplaner.

2005-2006 Renovering av lekplatser.

2007 Elektroniskt passer- och bokningssystem installerades.

2007 Investering i mer energisnål tvättutrustning i tvättstugorna.

2005-2008 Renovering och komplettering av föreningens rabatter och övriga planteringar.

2007-2008 Flätkåpor installerades i lägenheterna och ventilationsdon byttes.

2008 En del av ICA-lokalen byggdes om till förvaltningskontor.

2008 Grundvattenpumpar placerades ut i källaren på Sleipnervägen 5-11 för att få bort vattnet från grunden och till dagvattennätet.

2008 Eluttag med timer monterades i garagen.

2008-2009 Ytterligare tre lokaler byggs om till lägenheter i föreningen.

2009-2010 Byte av undercentral för värme och varmvatten på Vallavägen 5.

2010 Gårdar bl a Sleipnervägen 29-35.

2010 Relining av köksstammar

2010-2011 Ventilation

2011 Trapphusbelysning

2012-2013 Ventilation

2014 Tvättstugerenovering vallavägen 49

2014 Två lokaler görs om säljs som bostadsrättslägenheter

Tvättstugerenovering

Efterlängttade renovering av tvättstuga i vallavägen 49 slutfördes. All ytskikt blev renoverad med undantag av maskinparken

Korrosion på balkong och betong fasaden

Under rutin kontroll konstateras att många balkonger och gavlar är drabbas av korrosion orsakad av en naturlig betongoxideringsprocess som kallas karbonatisering. Experter blev anlitade för att få bättre grund och förslag till åtgärder. Det är bekräftat att ingen fara för människor eller egendom förekommer men korrosionen måste hanteras. Styrelsen initierar bortskrapning av lösbetong, inventering av skador samt påbörjar upphandlingsprocessen. Man bör också tilläggas att karbonatisering inte är unik för Loke utan drabbar långsamt samtliga betongkroppar. Specialister konstaterar att Lokes betong är i ovanligt bra skikt för att vara närmast 50 år.

Styrelsens träffar med medlemmar

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

LokeNYTT

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

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 342 146 kronor för styrelsen att fördela mellan sig för verksamhetsåret.

Förvaltning

Storholmen Förvaltning har ansvarat för den tekniska och driftsansvariga respektive den ekonomiska och administrativa förvaltningen åt Brf Loke. Fastighetskötseln har utförts av MHP Fastighetsservice. 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 2014 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 2014

Under 2014 har föreningen beställt 3 svåra utredningar som kommer att belasta 2015 års budget. Det handlar om dokumentering av betongskador där det ingick avslängande av löst sittande betongbitar som skulle kunna utgöra risk för person eller materialskador. Styrelsen beställde fördjupade utredningar kring vattenådern som rinner under Vallavägen 5 där förslag till åtgärd kommer under 2015. Slutligen beställde föreningen filmning och statusinventering på liggande stammar vars rapport presenteras under 2015. Under 2014 renoverades ytskikt i tvättstuga på Vallavägen 49, maskinparken är oförändrad.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011	2010
Elkostnad, kr/m2 totalyta	58	64	26	24	85
Värmekostnad, kr/m2 totalyta	132	134	118	135	132
Vattenkostnad, kr/m2 totalyta	31	37	35	33	32
Likviditet, %	86	84	98	65	20
Soliditet, %	10	8	8	9	9
Nettoomsättning (tkr)	42 371	40 711	41 954	42 223	40 415
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-256	-2 461	-397	1 675	-953

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 728 899
2013 års stadgeenliga avsättning till yttre underhållsfond	-2 720 000
årets förlust	-256 136
	-10 705 035

behandlas så att	
reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	2 720 000
ianspråktagande av yttre underhållsfond	-1 032 719
i ny räkning överföres	-12 392 316
	-10 705 035

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	1	42 371 550	40 711 013
Övriga rörelseintäkter	2	1 170 600	846 331
		43 542 150	41 557 344
Föreningens kostnader			
Drift	3	-24 024 415	-24 986 561
Periodiskt underhåll		-1 032 720	-578 609
Övriga externa kostnader		-667 609	-712 327
Arvoden och löner	4	-630 831	-591 388
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-9 429 913	-7 469 821
		-35 785 488	-34 338 706
Rörelseresultat		7 756 662	7 218 638
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 589	58 263
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 052 387	-9 738 209
		-8 012 798	-9 679 946
Resultat efter finansiella poster		-256 136	-2 461 308
Årets resultat		-256 136	-2 461 308

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	240 510 958	249 773 892
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag	8	1 020 500	1 020 500
Summa anläggningstillgångar		241 531 458	250 794 392
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		103 532	30 134
Aktuell skattefordran		52 702	50 058
Övriga fordringar		11 013	10 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		495 839	706 263
		663 086	796 704
Kassa och bank		10 615 815	6 694 781
Summa omsättningstillgångar		11 278 901	7 491 485
SUMMA TILLGÅNGAR		252 810 359	258 285 877

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 911 984	5 911 984
Upplåtelseavgifter		7 646 016	3 871 016
Yttre underhållsfond		21 352 696	18 632 696
		34 910 696	28 415 696
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-10 448 900	-5 267 591
Årets resultat		-256 136	-2 461 308
		-10 705 036	-7 728 899
Summa eget kapital		24 205 660	20 686 797
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	215 494 700	228 694 860
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	4 430 160	0
Leverantörsskulder		2 580 505	2 021 174
Övriga skulder		330 706	317 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	5 768 628	6 565 858
Summa kortfristiga skulder		13 109 999	8 904 220
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		252 810 359	258 285 877
Ställda säkerheter			
		131 510 000	131 510 000
Ansvarsförbindelser			
Midgård Konferenscenter HB, 916629-6765		3 014 227	3 014 227
		3 014 227	3 014 227

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 (äktä 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.

Noter

NOT 1	Nettoomsättning	
	2014	2013
Årsavgifter	39 430 913	37 654 901
Hyror	2 940 637	3 056 112
	42 371 550	40 711 013

NOT 2	Övriga rörelseintäkter	
	2014	2013
Bredband	616 409	615 906
Påminnelseavgifter	21 200	15 750
Överlåtelseavgifter	72 243	77 702
Pantsättningsavgifter	68 074	41 715
Försäkringsersättningar	222 000	0
Övriga intäkter	170 674	95 257
	1 170 600	846 330

NOT 3	Drift	
	2014	2013
Fastighetsskötsel	-1 434 247	-1 424 560
Snöröjning	-445 438	-431 040
Markförvaltning	-2 106 925	-2 292 985
Städning	-852 971	-801 138
Mattbyten	-155 122	-169 201
Reparationer	-1 176 339	-1 975 334
El	-3 229 091	-3 568 819
Fjärrvärme	-7 372 032	-7 488 107
Vatten och avlopp	-1 724 481	-2 055 564
Sophämtning	-614 032	-587 199
Fastighetsförsäkring	-460 583	-190 193
Kabel-TV	-421 893	-408 126
Bredband till lgh/lokaler	-612 105	-612 412
Förvaltningsarvode	-1 995 845	-1 452 870
Konsultarvoden	-168 018	-377 032
Fastighetsskatt/avgift	-871 921	-862 530
Övriga driftskostnader	-383 372	-289 450
	-24 024 415	-24 986 560

NOT 4	Arvoden och löner	
	2014	2013
Styrelse-/revisionsarvode	-390 327	-399 471
Sociala avgifter arvoden	-88 419	-97 360
Arvode extern revisor	-41 250	-39 920
Löner till anställda	-70 238	-35 258
Sociala avgifter löner	-22 797	-1 779
Valberedning	-17 800	-17 600
	-630 831	-591 388

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	
	2014	2013
Byggnader	-4 628 539	-2 712 040
Standardförbättringar	-3 654 951	-3 602 920
Markanläggningar, P-platser	-1 146 423	-1 144 609
Inventarier	0	-10 252
	-9 429 913	-7 469 821

NOT 7	Byggnader och mark	2014	2013
	Ingående anskaffningsvärden byggnader	334 980 248	324 690 836
	Ingående anskaffningsvärden mark	1 049 500	1 049 500
	Årets investeringar	166 979	10 289 412
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	336 196 727	336 029 748
	Ingående avskrivningar	-86 255 856	-78 796 287
	Årets avskrivningar	-9 429 913	-7 459 569
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-95 685 769	-86 255 856
	Utgående redovisat värde	240 510 958	249 773 892
	Taxeringsvärden byggnader	352 086 000	351 976 000
	Taxeringsvärden mark	116 974 000	120 200 000
		469 060 000	472 176 000

NOT 8	Fordringar hos intresseföretag	2014	2013
	Midgård Konferenscenter	1 020 500	1 020 500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 020 500	1 020 500
	Utgående redovisat värde	1 020 500	1 020 500

NOT 9	Förändring av eget kapital				
	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre rep.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 911 984	3 871 016	18 632 695	-5 267 592	-2 461 308
Upplåtelse av bostad		3 775 000			
Avsättning yttre rep.fond			2 720 000	-2 720 000	
Disposition av föregående års resultat:				-2 461 308	2 461 308
Årets resultat					-256 136
Belopp vid årets utgång	5 911 984	7 646 016	21 352 695	-10 448 900	-256 136

Avsättning till yttre reparationsfond avser beslut från årsstämma 2014.

NOT 10 **Skulder till kreditinstitut**

	2014	2013
Skulder till kreditinstitut		
Nordea 3978 83 72201, 1,044%, 2015-01-30	23 550 000	24 150 000
Nordea 3978 82 72341, 1,350%	18 606 000	19 306 000
Nordea 3978 83 84757, 1,340%	5 812 500	10 062 500
Nordea 3978 84 34959, 1,350%	18 876 695	19 576 695
Nordea 3978 84 62243, 1,350%	17 745 851	18 445 851
Nordea 3978 86 20663, 1,350%, 2018-07-09	9 750 000	10 000 000
Nordea 3978 86 28931, 1,166%, 2015-02-06	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	20 349 924	20 560 804
Stadshypotek 597018, 2,770%, 2017-10-30	31 919 595	32 584 658
Stadshypotek 597019, 3,540%, 2020-10-30	33 314 304	34 008 352
Nordea Checkkredit	-9	-71
Kortfristig del av långfristig skuld	-4 430 160	0
	215 494 700	228 694 789

Ränteswap

Nordea 649693/742630, 2015-05-04	20 285 762	20 514 974
Nordea 677963/1268520, 2015-05-18	25 000 000	25 000 000
Nordea 649689/742626, 2016-10-30	23 550 000	24 150 000
Nordea 702084, 2017-10-30	15 000 000	15 000 000
	83 835 762	84 664 974

Lösenkostnad swapavtal 2014-12-31 - 4 599 824

Snittränta swapavtal 2014-12-31 - 2,35%

Förväntade amorteringar kommande 5 år: 23 849 600 kr

NOT 11 **Ställda säkerheter**

	2014	2013
Upplupna räntekostnader	969 116	1 088 754
Aviserade avgifter/hyror	3 641 165	3 181 504
Övriga interimsskulder	1 158 346	2 295 601
	5 768 627	6 565 859

Haninge 2015-05- 05



Christian Diaz



Anne-Marie Zetterström



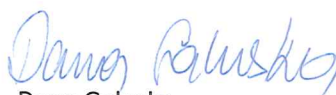
Flavio Semeraro



Christina Hultgren



Björn Eriksson

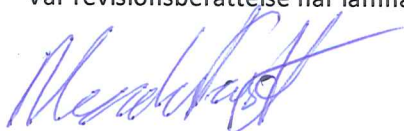


Dana Galuska



Malte Sigemalm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-05- 06



Alexander Forslöf
BoRevision AB



Bo Lund
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Loke i Haninge för år 2014.

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 revisionsssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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.

Grund för uttalanden med reservation

Vid övergång 2014 till ny normgivning enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 har föreskrifterna i kapitel 35 om övergång inte tillämpats. Uppdelning av föreningens byggnad i komponenter har inte skett på föreskrivet sätt, vilket i sig inte utgör ett väsentligt fel i årsredovisningens resultat- och balansräkningar.

Uttalanden med reservation

Enligt vår uppfattning ger årsredovisningen, förutom effekterna av de förhållanden som beskrivs i stycket "Grund för uttalande med reservation", en i alla väsentliga delar rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker 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 Brf Loke i Haninge för år 2014.

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 revisionsssed 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.

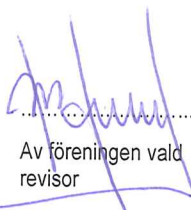
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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

Stockholm den 6 / 5 - 2015


.....
Av föreningen vald
revisor


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

Alexander Forslöf