



Org Nr: 712400-0881

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge

Org.nr: 712400-0881

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2020-01-01 - 2020-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheter i Haninge Kommun. I föreningens fastigheter finns:

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

Föreningen har sitt säte i Haninge kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	641	54 340
Lokaler	4	129
Förråd	121	567
Parkeringar och garageplatser	634	

Föreningens fastighet är byggd 1965 värdeår 1982.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring men inte bostadsrättstillägg.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 3 %. Från och med 2021-01-01 höjdes årsavgifterna med 2 %.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under 2020 fortsatte arbetet med dränering och isolering av våra grunder. Vi påbörjade ett stort arbete där vi tar hand om karbonatisering i våra balkonggolv, avlägsnar PCB ur våra fasader och tilläggsisolerar dessa. Samt genomför ett fönsterbyte.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019-2021	Isolering grund	Projektet omfattar dränering och grundisolering. Sträcker sig från år 2019 till hösten 2021.
2019-2022	Byggnader Fönster/Fasader	Renovering tvättstugor, 1 st per år. Avlägsnar Karbonatisering i våra balkonggolv, tar bort PCB ur våra fogar och tilläggsisolerar våra fasader samt putsar om dessa och genomför fönsterbyte.
2021-	Stammar	Föreningen påbörjar stambyte.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
2015	Renovering av liggande stammar. Etapp ett av två klart
2016	Installation av undertrycksavgasare i samtliga undercentraler
2016	Ombyggnation av 4 st ventilationsaggregat som löste matosproblem
2016	Installation av ledbelysning i samtliga garagelängor
2016	Renovering av tvättstuga Vallavägen 31
2016	Renovering av liggande stammar är genomförd (sista etappen avklarad)
2017	Installation av flera flaggstänger inklusive julbelysning
2017	Vattennivå sensor inklusive alarmsändare för att förebygga källaröversvämningar på grund av vattenåder
2018	Renovering av tvättstuga Vallavägen 11
2018	Byte av värmekulvert mellan undercentral Vallavägen 5 och Sleipnervägen 107
2018	Utfört partiellt stambyte Sleipnervägen 43
2018	Bytt ut stolpbelysning från glödlampa till LED-belysning
2019	Bytt ut värmekulvertar

### Övriga väsentliga händelser

Föreningen har startat fasadrenoveringen med fönsterbyte, PCB sanering, tilläggsisolering och åtgärder för balkongkarbonatiseringen. Föreningen har arbetat för att få till ett stambyte, planerad start i april 2021.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09. Stämman hölls på grund av Covidläget digitalt. Röstningen genomfördes via poströstning. Vid stämman deltog 50 medlemmar varav 50 var röstberättigade.

### Extrastämma

Föreningen höll den 12 december extrastämma rörande stambyte. På grund av Covid-läget i Sverige hölls den genom poströstning. 267 poströster var korrekt inlämnade varav två bedömdes som ogiltiga. På styrelsens förslag att genomföra stambytet röstade 244 Ja, 11 Nej och 10 avstod från att rösta. Detta medför att stämman beslutade att genomföra stambyte med planerad start i april 2021.

### Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-09 (stämmodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ethel Kvarnmalm	Ledamot
Flavio Semeraro	Vice ordförande
Fredrik Lundin	Ledamot
Ing-Marie Hedlund	Ledamot
Jennie Andersson	Ledamot
Peter Carlson	Ordförande
Zorica Lukic	Ledamot
Malte Sigemalm	HSB-ledamot
Ragnar Gustavsson	Suppleant

Styrelsen har under 2020-06-09 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ethel Kvarnmalm	Ledamot
Flavio Semeraro	Vice ordförande
Ing-Marie Hedlund	Ledamot
Jennie Andersson	Ledamot
Lina Karlsson	Ledamot
Peter Carlson	Ordförande
Zorica Lukic	Ledamot
Robert Lagergren	HSB-ledamot
Vera Davidovic	Suppleant

Under hösten flyttade Ing-Marie Hedlund från vår förening, vilket medför att från och med 2020-10-01 är Vera Davidovic ledamot. Vår HSB-ledamot Malte Sigemalm avgick under hösten och ersattes av Robert Lagergren.

I tur för omval, eller att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Flavio Semeraro, Zorica Lukic och Jennie Andersson.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge

---

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ethel Kvarnmalm, Flavio Semeraro och Peter Carlson. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Glenda Ulysses	Föreningsvald ordinarie
Dejan Gotovac	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit först Ing-Marie Hedlund och sedan Lina Karlsson.

### Valberedning

Valberedningen bestod fram till september 2020 av Harun Tütüncü. Sedan han flyttat från vår förening har vi varit utan valberedning. Efter ett flertal efterlysningar i Loke Nytt och på vår hemsida, har Tomas Boylind och Fredrik Strandbrink meddelat att de kan ställa upp och hjälpa föreningen. Styrelsen har utnämnt dessa till tillförordnad valberedning fram till ordinarie stämma då frågan ska avhandlas på vederbörligt vis.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-16.

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

### Hållbarhet

#### Vinnare av HSB Stockholms hållbarhetspris

Varje år utser HSB Stockholm en bostadsrättsförening som utmärkt sig genom sitt hållbarhetsarbete. Föreningen har sedan många år ett väl utvecklat hållbarhetsarbete utifrån alla de tre hållbarhetsperspektiven, ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. I sin nominering har föreningen använt sig av HSB:s checklista för en hållbar brf och under varje punkt beskrivit redan utförda och planerade åtgärder. Juryn är mycket imponerade av den bredd och den systematik föreningen uppvisar. Föreningen är ett ypperligt exempel på att istället för att bedriva ett fristående hållbarhetsarbete, integrera hållbarhet i alla beslut och därmed få en hållbar bostadsrättsförening på samtliga plan.

### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

### Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 891 (875) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 70 (67) överlåtelser skett.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	815	791	768	746	745
Totala intäkter kr/kvm*	882	913	1 045	841	839
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	391	366	314	250	250
Belåning, kr/kvm	3 830	3 657	3 333	3 387	3 647
Räntekänslighet	5%	5%	4%	5%	5%
Totala driftkostnader kr/kvm	454	477	501	504	477
Energikostnader kr/kvm	203	208	215	204	202

\*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

#### Förklaring av nyckeltal

##### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

##### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter samt ränteintäkter) och då syns det här.

##### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

##### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

##### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

##### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll, övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

##### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	50 508	49 721	48 289	46 296	46 185
Resultat efter finansiella poster	12 443	11 946	15 919	1 389	2 108
Soliditet	26%	23%	21%	16%	15%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	50 508 225
Rörelsekostnader	- 36 112 594
Finansiella poster	- 1 952 157
<b>Årets resultat</b>	<b>12 443 474</b>
Planerat underhåll	+ 1 501 705
Avskrivningar	+ 7 588 496
<b>Årets sparande</b>	<b>21 533 675</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>391</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 931 644	14 156 356	29 263 845	2 850 219	11 946 269
Reservering till fond 2020			3 940 000	-3 940 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-1 501 705	1 501 705	
Balanserad i ny räkning				11 946 269	-11 946 269
Årets resultat					12 443 474
Belopp vid årets slut	5 931 644	14 156 356	31 702 140	12 358 193	12 443 474

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	14 796 488
Årets resultat	12 443 474
Reservering till underhållsfond	-3 940 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 501 705
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>24 801 667</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>24 801 667</b>
-------------------------	-------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	50 508 225	49 721 046
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	532 510
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-25 789 333	-26 246 512
Övriga externa kostnader	Not 4	-552 388	-500 107
Planerat underhåll		-1 501 705	-1 064 804
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-680 671	-663 688
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 588 496	-7 649 032
Summa rörelsekostnader		<u>-36 112 594</u>	<u>-36 124 143</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>14 395 631</b>	<b>14 129 413</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	131 295	146 924
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-2 083 452</u>	<u>-2 330 069</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 952 157</u>	<u>-2 183 144</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>12 443 474</b>	<b>11 946 269</b>

**HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	199 421 694	207 010 189
Pågående nyanläggningar	Not 9	62 860 341	10 388 148
		<u>262 282 034</u>	<u>217 398 337</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>262 282 534</u>	<u>217 398 837</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		84 164	40 388
Avräkningskonto HSB Stockholm		35 203 935	12 485 877
Övriga fordringar	Not 11	1 630	1 124 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	602 876	661 901
		<u>35 892 605</u>	<u>14 312 895</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	0	43 000 000
Kassa och bank	Not 14	64 842	51 644
Summa omsättningstillgångar		<u>35 957 447</u>	<u>57 364 539</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>298 239 981</b></u>	<u><b>274 763 376</b></u>



**HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	5 931 644	5 931 644
Upplåtelseavgifter	14 156 356	14 156 356
Yttre underhållsfond	31 702 140	29 263 845
	<u>51 790 140</u>	<u>49 351 845</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	12 358 193	2 850 219
Årets resultat	12 443 474	11 946 269
	<u>24 801 667</u>	<u>14 796 488</u>
Summa eget kapital	<u>76 591 807</u>	<u>64 148 333</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>142 919 801</u>	<u>199 519 817</u>
	142 919 801	199 519 817
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 67 550 000	1 744 048
Leverantörsskulder	2 558 117	2 409 179
Skatteskulder	35 125	1 217 975
Fond för inre underhåll	119 474	117 363
Övriga skulder	Not 17 86 632	130 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>8 379 024</u>	<u>5 475 662</u>
	78 728 372	11 095 226
Summa skulder	221 648 173	210 615 043
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>298 239 981</u></b>	<b><u>274 763 376</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	12 443 474	11 946 269
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	7 588 496	7 649 032
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>20 031 970</u>	<u>19 595 301</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 138 347	-1 145 048
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>1 827 194</u>	<u>-13 597</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>22 997 512</u>	<u>18 436 656</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-52 472 193</u>	<u>-17 452 223</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-52 472 193</u>	<u>-17 452 223</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>9 205 936</u>	<u>17 818 707</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>9 205 936</u>	<u>17 818 707</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-20 268 745</b>	<b>18 803 140</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>55 537 522</b>	<b>36 734 381</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>35 268 777</b>	<b>55 537 522</b>

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



## 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.

#### 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 1,32 % av anskaffningsvärdet. Övriga komponenter med 1,31-10 %.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfalldagen.

#### 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 styrelsen.

#### 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 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	44 276 484	42 984 634
Årsavgifter el	2 043 027	2 587 492
Hyror	3 163 993	3 068 336
Bredband	623 022	622 953
Övriga intäkter	634 899	644 350
Bruttoomsättning	<u>50 741 425</u>	<u>49 907 765</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-233 200	-186 719
	<b>50 508 225</b>	<b>49 721 046</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Ersättning pant- och överlåtelsehantering	0	532 510
	<u>0</u>	<u>532 510</u>
<b>Not 3 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 411 112	3 700 560
Reparationer	2 765 373	2 100 620
El	3 099 048	4 128 430
Uppvärmning	6 609 370	6 770 295
Vatten	3 577 391	3 103 058
Sophämtning	835 228	659 581
Fastighetsförsäkring	488 845	516 141
Kabel-TV och bredband	1 081 668	1 083 027
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 026 176	1 196 391
Förvaltningsarvoden	2 895 121	2 988 410
	<u>25 789 333</u>	<u>26 246 512</u>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	16 241	9 345
Förbrukningsinventarier och varuinköp	56 913	53 121
Administrationskostnader	266 534	263 121
Extern revision	31 250	34 000
Medlemsavgifter	181 450	140 519
	<u>552 388</u>	<u>500 107</u>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	466 551	432 435
Revisionsarvode	15 287	23 250
Övriga arvoden	31 087	28 750
Löner och övriga ersättningar	34 591	39 561
Sociala avgifter	110 491	106 182
Övriga personalkostnader	22 664	33 510
	<u>680 671</u>	<u>663 688</u>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	17 886	4 774
Ränteintäkter HSB bunden placering	109 961	136 089
Övriga ränteintäkter	3 448	6 062
	<u>131 295</u>	<u>146 924</u>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 081 832	2 329 229
Övriga räntekostnader	1 620	840
	<u>2 083 452</u>	<u>2 330 069</u>

**HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	345 315 607	338 051 282
Anskaffningsvärde mark	1 049 500	1 049 500
Årets investeringar	0	7 264 325
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>346 365 107</b>	<b>346 365 107</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-139 354 918	-131 705 885
Årets avskrivningar	-7 588 496	-7 649 032
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-146 943 413</b>	<b>-139 354 918</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>199 421 694</b>	<b>207 010 189</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	459 000 000	459 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 800 000	6 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	149 000 000	149 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 948 000	3 948 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>618 748 000</b>	<b>618 748 000</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	10 388 148	200 250
Årets investeringar	52 472 193	10 187 898
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>62 860 341</b>	<b>10 388 148</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	1 630	1 124 728
	<b>1 630</b>	<b>1 124 728</b>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	602 876	604 813
Upplupna intäkter	0	57 088
	<b>602 876</b>	<b>661 901</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 13 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	37 000 000
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	0	6 000 000
	<b>0</b>	<b>43 000 000</b>
<b>Not 14 Kassa och bank</b>		
Nordea	64 842	51 644
	<b>64 842</b>	<b>51 644</b>

**HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge****Noter** **2020-12-31** **2019-12-31****Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788845398	0,60%	2021-04-12	8 250 000	250 000
Nordea	39788906869	0,72%	2024-09-30	73 278 801	0
Nordea	39788930611	0,59%	2024-09-06	69 641 000	0
Nordea	39788993435	0,46%	2021-07-09	59 300 000	1 200 000
				<b>210 469 801</b>	<b>1 450 000</b>

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 203 219 801

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 142 919 801**Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år. **31 406 000****Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 171 510 000 131 510 000  
Borgensförbindelse Haninge Kommun 73 278 801 73 278 801**Not 16 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 67 550 000 1 744 048  
**67 550 000 1 744 048****Not 17 Övriga skulder**Momsskuld 24 387 29 638  
Källskatt 61 587 88 869  
Övriga kortfristiga skulder 658 12 492  
**86 632 130 999****Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Upplupna räntekostnader 80 609 208 872  
Förutbetalda hyror och avgifter 4 087 902 3 859 948  
Övriga upplupna kostnader 4 210 513 1 406 842  
**8 379 024 5 475 662**

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge****Noter****2020-12-31****2019-12-31****Not 19    Väsentliga händelser efter årets slut**

Stambytesavtalet tecknades under februari 2021 med en beräknad kostnad på ca 220 mkr.  
Investeringen kommer att finansieras med både egna medel och lån.

Stockholm, den .....

.....  
Ethel Kvarnmalm.....  
Flavio Semeraro.....  
Jennie Andersson.....  
Lina Karlsson.....  
Peter Carlsson.....  
Robert Lagergren.....  
Zorica Lukic

Vår revisionsberättelse har    -    -    lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Av föreningen vald revisor.....  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor