

HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge

Org.nr: 712400-0881

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	20



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge, 712400-0881, med säte i Haninge, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-03-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-12-14 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-27 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Lina Karlsson	2026
Ledamot	Björn Björkman	2026
Ledamot	Peter Carlsson	2025
Ledamot	Ethel Kvarnmalm	2026
Ledamot	Flavio Semeraro	2025
Ledamot	Fredrik Strandbrink	2025
Ledamot	Tomas Boylind	2026
Ledamot	Zorica Lukic	2025
Suppleant	Nathalie Hämmäläinen	2025
Suppleant	Esbjörn Säfqvist	

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisorer

Extern revisor	Lena Zozulyak Kungsbron Borevision
Intern revisor	Anna-Lena Karlsson
Revisorssuppleant	Taisto Hukkanen

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anne-Marie Zetterström sammankallande, Mikael Gumplowicz och Samir Gagoo.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger nedan fastigheter i Haninge kommun med därpå uppförda byggnader med 641 lägenheter 4 lokaler och 121 förråd. Byggnaderna är uppförda 1965-1968 med värdeår 1982.

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	Mark-/Grönområde	Vallavägen
Söderbymalm 7:50	Mark-/Grönområde	Sleipnervägen

Under 2018 tecknade föreningen överlåtelseavtal för en del av fastigheten Söderbymalm 3:394, markområde på ca 4 500 kvm. Köpeskillingen är villkorad till den nya detaljplanen som kommer tas fram av Haninge kommun. Planeringen för detaljplanen tillsammans med många andra detaljplansarbeten stoppades av kommunledningen. Det inte är känt när detaljplansarbetet kommer att återupptas.

Föreningen upplåter 641 lägenheter med bostadsrätt och 423 parkeringsplatser samt 210 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok	5 rok	6 rok
84	79	3	1	393	63	18

Total tomtarea:	164 048	kvm
Total bostadsarea:	54 340	kvm
Total lokalaria:	129	kvm
Total garagearea:	3 150	kvm
Total förrådsarea:	567	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-11-08.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Föreningstämman

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-14. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Bredband	Ownit Broadband AB
Avfallshantering	SRV återvinning AB
Elavtal avseende volym	Telge energi AB/Fortum AB
Fjärrvärme	Vattenfall kundservice AB
Mätning El	Infometric AB
Serviceavtal skadedjur	Anticimex AB
Serviceavtal mattor	Stockholms entrémattor AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 564 191 kr (2 264 996 kr 2023) och planerat underhåll för 1 843 938 kr (2 046 329 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022-10-14 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 6 407 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 110 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 14 946 000 kr, detta motsvarar 257 kr per kvm.



Nedanstående åtgärder har utförts eller planeras:

Utfört underhåll

År

Stambyte injustering värme hus 1-6, hus 19-28 (Pågående)	2025
Stambyte lägenheter hus 1-28	2022-2024
Renovering balkonger	2022-2024
Styrsystem till ventilation	2022-2024
Fasad- och fönsterrenovering	2022-2024
Portsystem och informationstavlor	2022-2024
Laddstolpar ca 150 st	2022-2023
2 st tvättmaskiner	2023
Dränering och grundisolering	2022
1 st torktumlare	2022
4 st tvättmaskiner	2022
Målning fasadgavlar och takplåt	2022
Renovering lokal Vallavägen 43	2022
LED-belysning trapphus	2022
Bytt ut värmekulvertar	2019
Bytt ut stolpbelysning till LED	2018
Partiellt stambyte Sleipnervägen 43	2018
Tvättstuga Vallavägen 11	2018
Vattennivåsensorer och alarmsändare	2017
Flaggstänger och julbelysning	2017
Liggande stammar, slutfört	2016
Tvättstuga Vallavägen 31	2016
LED-belysning i garagelängor	2016
4 st ventilationsaggregat	2016
Undertrycksavgasare i undercentraler	2016
Liggande stammar, etapp 1 och 2	2015



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 25 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 43 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 10 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 11 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 903 medlemmar.

49 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

52 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 900 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 12 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och tv. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband. Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	59 149	56 397	52 405	52 762
Resultat efter finansiella poster, tkr	6 048	1 019	7 201	9 754
Förändring av underhållsfond, tkr	4 563	4 243	3 493	2 426
Resultat efter fondförändringar, tkr	1 485	-5 017	3 708	7 328
Sparande, kr/kvm	259	156	241	297
Soliditet, (%)	13	15	18	21
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 010	942	891	881
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	93	91	92	91
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	968	864	831	831
Driftkostnad, kr/kvm	485	485	518	434
Energikostnad, kr/kvm	253	241	297	287
Ränta, kr/kvm	342	223	59	26
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	110	108	106	76
Lån, kr/kvm	10 307	8 850	7 080	5 396
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	11 036	9 455	7 564	5 765
Räntekänslighet, (%)	11	10	8	7
Snittränta, (%)	2.05	2.52	0.84	0.46

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	20 088 000	41 864 003	31 595 558	1 018 897
Disposition enligt föreningsstämma			1 018 897	-1 018 897
Avsättning till underhållsfond		6 407 000	-6 407 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-1 843 938	1 843 938	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				6 048 427
Vid årets slut	20 088 000	46 427 065	28 051 393	6 048 427

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	32 614 455
Årets resultat före fondförändring	6 048 427
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 6 407 000
Anspråktagande av underhållsfond	1 843 938
Summa över/underskott	34 099 820

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	34 099 820
Totalt	34 099 820

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

56 173 607

50 391 810

Övriga rörelseintäkter

3

3 092 325

6 005 504

Summa rörelseintäkter

59 265 932

56 397 314

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-1 564 191

-2 264 996

Planerat underhåll

5

-1 843 938

-2 046 329

Driftskostnader

6

-28 215 089

-28 133 544

Övriga kostnader

7

-1 735 126

-2 990 448

Personalkostnader

8

-778 020

-1 309 107

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-7 037 338

-5 898 639

Summa rörelsekostnader

-41 173 702

-42 643 063

RÖRELSERESULTAT

18 092 230

13 754 251

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

278 548

232 330

Räntekostnader

-12 322 351

-12 967 684

Summa finansiella poster

-12 043 803

-12 735 354

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

6 048 427

1 018 897

RESULTAT FÖRE SKATT

6 048 427

1 018 897

ÅRETS RESULTAT

6 048 427

1 018 897



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10 , 11	467 432 195	232 377 401
Inventarier, maskiner och installationer	12	241 446	324 575
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	224 654 999	373 722 644
Summa materiella anläggningstillgångar		692 328 640	606 424 620
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrumet		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		692 329 140	606 425 120
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		313 488	169 393
Övriga fordringar	14	18 156 151	22 979 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	3 601 146	1 727 614
Summa kortfristiga fordringar		22 070 785	24 876 728
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	126 433	118 590
Summa kassa och bank		126 433	118 590
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		22 197 218	24 995 318
SUMMA TILLGÅNGAR		714 526 358	631 420 438



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 088 000	20 088 000
Underhållsfond		46 427 065	41 864 003
Summa bundet eget kapital		66 515 065	61 952 003
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		28 051 393	31 595 558
Årets resultat		6 048 427	1 018 897
Summa fritt eget kapital		34 099 820	32 614 455
SUMMA EGET KAPITAL		100 614 885	94 566 458
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	17, 18	316 042 125	308 657 925
Summa långfristiga skulder		316 042 125	308 657 925
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		316 042 125	308 657 925
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	17	283 657 925	205 149 801
Leverantörsskulder		4 814 458	13 582 725
Skatteskulder		143 440	215 489
Övriga skulder		153 099	234 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	9 100 426	9 013 097
Summa kortfristiga skulder		297 869 348	228 196 055
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		297 869 348	228 196 055
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		714 526 358	631 420 438



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	17 975 806	13 754 251
Avskrivningar	7 037 338	5 898 639
Summa	25 013 144	19 652 890
Erhållen ränta	278 548	232 330
Erlagd ränta	-19 922 351	-12 967 684
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 369 341	6 917 536
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	236 255	-3 090 268
Förändring av rörelseskulder	-8 834 831	-1 253 366
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 229 235	2 573 902
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-85 341 358	-116 477 461
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-85 341 358	-116 477 461
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	88 122 324	104 550 425
Amortering av låneskulder	-2 230 000	-1 780 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	85 892 324	102 770 425
Årets kassaflöde	-2 678 269	-11 133 134
Likvida medel vid årets början	20 794 097	31 927 231
Likvida medel vid årets slut	18 115 829	20 794 097



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan



Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

År

Byggnader	10-114
Markanläggningar	68
Inventarier, maskiner och installationer	5

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	52 584 351	46 961 860
Hyror p-platser/garage	3 303 050	3 141 638
Övriga objekt	286 206	288 312
Totalt årsavgifter och hyror	56 173 607	50 391 810

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Årsavgifter el	2 294 831	3 949 377
Andrahandsuthyrningsavgifter	42 905	42 098
Midgård	116 424	108 631
Överlåtelseavgifter	89 583	64 261
Övriga intäkter	248 686	1 541 182
Årsavgifter informationsöverföring	299 896	299 955
Totalt övriga rörelseintäkter	3 092 325	6 005 504

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 42 564 kr i form av pantsättningsavgifter, 148 552 kr i form av intäkter som vidarefaktureras, 30 500 kr i form av återbetalning för dublettbetalning av leverantörsfaktura.

Not 4. Reparationer

	2024	2023
Huskropp	50 285	125 781
Armaturer, gemensamma utrymmen	105 890	45 906
P-platser/garage	5 959	43 072
Övriga installationer	0	14 565
Reparation markytor	291 685	204 684
Klottersanering	16 644	39 580
Vattenskador	110 609	556 910
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	164 404	99 035
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	141 694	239 072
Övrigt, gemensamma utrymmen	33 933	99 775
VA & sanitet, installationer	180 234	339 745
Värme, installationer	25 466	155 205
Ventilation, installationer	193 184	154 501
El, installationer	227 947	147 165
Brandskador	16 257	0
Totalt reparationer	1 564 191	2 264 996



Not 5. Planerat underhåll

	2024	2023
Huskropp, övrigt	0	476 277
Huskropp, tak	0	388 705
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	18 002	49 813
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	43 365	238 911
Armaturer, gemensamma utrymmen	180 779	83 600
Underhåll lokaler	0	9 406
P-platser/garage	0	34 211
El, installationer	412 012	0
Ventilation, installationer	225 563	91 563
Ventilation, installationer	157 751	87 572
Underhåll markytor	669 466	586 271
Underhåll gemensamma utrymmen	137 000	0
Totalt planerat underhåll	1 843 938	2 046 329

Not 6. Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsel	3 933 663	4 261 355
Uppvärmning	6 355 192	6 490 648
Vatten och avlopp	4 442 698	3 248 776
Avfallshantering	1 535 710	1 368 830
Teknisk förvaltning	6 607 071	6 760 411
Serviceavtal	329 733	482 942
Besiktningkostnader	43 840	16 683
Systematiskt brandskyddsarbete	9 719	25 131
Snöröjning	1 323 393	2 068 441
Bevakningskostnader	13 454	18 581
Övriga utgifter för köpta tjänster	226 531	140 013
Bredband	296 712	296 712
Kabel-TV	229 336	228 732
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	15 641	0
Försäkringar	1 408 367	1 226 206
Förbrukningsmaterial	241 198	323 534
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	1 202 830	1 176 549
Totalt driftskostnader	28 215 089	28 133 544



Not 7. Övriga kostnader

	2024	2023
Kostnader för transportmedel	1 944	62
Förvaltningskostnader	898 756	925 857
Revision	64 000	56 000
Tele och post	7 686	41 088
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	420	288 909
Jurist- och advokatkostnader	137 837	152 833
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	119 870	205 883
Kontorsmateriel och trycksaker	35 332	99 715
Bankkostnader	15 131	10 819
Hyra av anläggningstillgångar	66 891	0
IT-tjänster	92 089	62 261
Övriga externa tjänster	34 903	138 351
Övriga externa kostnader	260 268	190 950
Kostnader av engångskaraktär	0	817 719
Totalt övriga kostnader	1 735 126	2 990 448

Not 8. Personalkostnader

	2024	2023
Sociala kostnader	162 295	245 706
Styrelsearvode	615 725	1 063 401
Totalt personalkostnader	778 020	1 309 107

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	6 470 296	5 407 135
Markanläggningar	483 913	424 616
Inventarier, maskiner och installationer	83 129	66 888
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	7 037 338	5 898 639

Not 10. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	600 000 000	444 000 000
Borgensförbindelse Haninge Kommun	0	69 641 000
Summa:	600 000 000	513 641 000



Not 11. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	373 414 795	373 414 795
Mark	1 049 500	1 049 500
Markanläggningar	22 590 023	20 811 072
Årets anskaffning byggnader	242 009 003	0
Årets anskaffning markanläggningar	0	1 778 951
Försäljningar/utrangeringar	- 5 032 089	- 0
Utgående anskaffningsvärden	634 031 232	397 054 318
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 146 577 921	- 141 170 786
Markanläggningar	- 18 098 996	- 17 674 379
Försäljningar/utrangeringar	5 032 089	0
Årets avskrivning på byggnader	- 6 470 296	- 5 407 136
Årets avskrivning på markanläggningar	- 483 913	- 424 616
Utgående avskrivningar	-166 599 037	-164 676 917
Utgående redovisat värde	467 432 195	232 377 401
<i>Varav</i>		
Byggnader	462 375 581	226 836 874
Mark	1 049 500	1 049 500
Markanläggningar	4 007 114	4 491 027
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	567 400 000	567 400 000
Taxeringsvärde mark	223 400 000	223 400 000
	790 800 000	790 800 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	775 000 000	775 000 000
Lokaler	15 800 000	15 800 000
	790 800 000	790 800 000
Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	415 663	1 672 156
Årets anskaffningar	0	114 515
Försäljningar/utrangeringar	0	- 1 371 008
Utgående anskaffningsvärden	415 663	415 663
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 91 088	- 1 395 208
Försäljningar/utrangeringar	0	1 371 008
Årets avskrivningar	- 83 129	- 66 888
Utgående avskrivningar	- 174 217	- 91 088
Utgående redovisat värde	241 446	324 575
Not 13. Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Pågående nyanläggningar stambyte	224 654 999	145 407 289
Pågående nyanläggningar aktivering fasad, passagesystem, ventilation	0	228 315 355
Utgående anskaffningsvärden	224 654 999	373 722 644
Utgående redovisat värde	224 654 999	373 722 644



Not 14. Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	163 520	2 302 292
Fordran moms	3 235	1 922
Avräkningskonto Bredablick	17 989 396	20 675 507
Summa	18 156 151	22 979 721

Not 15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	1 142 264	1 141 318
Förutbetalda kostnader	2 458 882	586 296
Summa	3 601 146	1 727 614

Not 16. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Placeringskonto Nordea	126 433	118 590
Summa	126 433	118 590

Not 17. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	283 657 925	205 149 801
Förfaller 2-5 år från balansdagen	316 042 125	308 657 925
Summa	599 700 050	513 807 726

Not 18. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea	2026-03-18	4,15 %	30 000 000	30 000 000
Nordea	2025-06-16	4,32 %	120 000 000	120 000 000
Nordea	2025-06-02	4,32 %	103 657 925	105 887 925
Nordea	2027-09-15	4,56 %	55 000 000	55 000 000
Nordea	2027-11-17	2,63 %	134 679 926	0
Nordea	2026-11-18	2,56 %	96 362 199	0
Nordea	2025-02-07	3,33 %	30 000 000	0
Nordea	2025-05-27	3,06 %	30 000 000	0
Nordea			0	73 278 801
Nordea			0	69 641 000
Nordea			0	60 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			599 700 050	513 807 726

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	444 391	495 202
Upplupna räntekostnader	2 119 046	1 441 718
Förutbetalda intäkter	4 893 419	4 544 097
Upplupna revisionsarvoden	55 000	45 000
Upplupna kostnader	1 588 570	2 487 080
Summa	9 100 426	9 013 097



Not 20. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna med 8 % från och med 2025-01-01.

Stambytet har slutförts i samtliga lägenheter, däremot är injustering av värmen återstående och kommer att genomföras under 2025.



Underskrifter

Haninge enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Lina Karlsson
Ordförande

Björn Björkman
Ledamot

Peter Carlsson
Ledamot

Ethel Kvarnmalm
Ledamot

Flavio Semeraro
Ledamot

Fredrik Strandbrink
Ledamot

Tomas Boylind
Ledamot

Zorica Lukic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Kungsbron Borevision
Lena Zozulyak
Extern revisor

Anna-Lena Karlsson
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 20:40

SENT BY OWNER:

Smedra Gourie • 23.04.2025 13:33

DOCUMENT ID:

SkxINIIUJxx

ENVELOPE ID:

rJeVeU81xx-SkxINIIUJxx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Carl Gunnar Peter Carlsson peter.carlson@brflope.se	Signed Authenticated	23.04.2025 13:39 23.04.2025 13:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/05/16) IP: 94.234.84.247
Fredrik Jan Wilhelm Strandbrink fredrik.strandbrink@brflope.se	Signed Authenticated	23.04.2025 13:39 23.04.2025 13:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/09/15) IP: 94.191.136.244
FLAVIO SEMERARO flavio.semeraro@brflope.se	Signed Authenticated	23.04.2025 13:41 23.04.2025 13:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/09/09) IP: 89.253.110.2
LINA KARLSSON Lina.karlsson@brflope.se	Signed Authenticated	23.04.2025 13:44 23.04.2025 13:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/03/17) IP: 95.193.164.179
TOMAS BOYLIND tomas.boyind@brflope.se	Signed Authenticated	23.04.2025 13:46 23.04.2025 13:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/02/24) IP: 83.185.43.120
Björn Krister Björkman bjorn.bjorkman@brflope.se	Signed Authenticated	23.04.2025 13:49 23.04.2025 13:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/07/01) IP: 212.107.135.43
ETHEL MARIANNE NYSTRÖM KVARN MALM ethel.kvarnmalm@brflope.se	Signed Authenticated	23.04.2025 14:06 23.04.2025 13:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1942/01/20) IP: 89.253.110.111
ZORICA LUKIC zorica.lukic@brflope.se	Signed Authenticated	23.04.2025 20:01 23.04.2025 20:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/04/18) IP: 31.211.231.110
LENA ZOZULYAK	Signed	23.04.2025 20:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1970/06/28)

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
lena.zozulyak@kungsbronborevision.se	Authenticated	23.04.2025 20:03	Low	IP: 213.88.193.73
Sigrid Anna-Lena Karlsson	 Signed	23.04.2025 20:40	eID	Swedish BankID (DOB: 1944/02/06)
annalenac44@gmail.com	Authenticated	23.04.2025 20:37	Low	IP: 89.253.110.40

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Loke i Haninge för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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.

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 från Kungsbron Borevision AB 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Brf Loke i Haninge för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna-Lena Karlsson
Av föreningen vald revisor



PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LENA ZOZULYAK

Revisor

Serienummer: 329d0a1fd0c314[...]3d0cc81b9fe42

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-04-23 18:03:08 UTC



Sigrid Anna-Lena Karlsson

Revisor

Serienummer: 555ad5283cc61f[...]77f598fc1e68a

IP: 89.253.xxx.xxx

2025-04-23 18:34:02 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.