



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



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 391 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm

Styrelsens kommentarer

Brf Loke har idag ett högt sparande. Det kommer sig av att vi under flera år har extra amorterat och avslutat alla dyra lån. Beloppet kommer att sjunka längre in i renoveringarna när skuldsättningen ökar.

	Investeringsbehov 290 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	---	--	--

Styrelsens kommentarer

Detta belopp grundar sig på vår underhållsplan och beräknade kostnader för våra pågående renoveringar. Det ska här påpekas att den kan vara lite i överkant vilket kan medföra att när vi är lite längre in i renoveringarna reviderar vi detta belopp.

	Skuldsättning 3 830 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
---	--------------------------------------	--	--	--

Styrelsens kommentarer

Föreningen har idag en förhållandevis låg skuldsättning. Detta kommer att ändra sig i takt med att renoveringarna fortgår. Det måste ligga i framtida styrelsers intresse att hålla skuldsättningen på en acceptabel nivå.

	Räntekänslighet 5 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	-------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Räntekänsligheten ligger idag på en låg/normal nivå. Den kommer under det att skuldsättningen ökar också att öka. Det är av yttersta vikt att framtida styrelser arbetar aktivt för att få ner den igen efter renoveringarna.

	Energikostnad 203 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseeffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	--	--

Styrelsens kommentarer

Brf Loke har under flera år arbetat för att sänka vårt energibehov. Med de nya fönsterna och den tilläggsisolerade väggen hoppas vi att kunna sänka den ytterligare.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej

Styrelsens kommentarer

Vi har ingen tomträtt.

 Arsavgift 815 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Arsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Brf Loke har valt att inflationsskydda avgiften, detta gör vi mot bakgrund av våra stora renoveringar. Styrelsen vill inte hamna i en situation där vi är tvungna att avsevärt höja avgiften.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Färgerna i tabellen är endast en färgsättning som ej har någon koppling till nyckeltalens värde.



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	Renovering tvättstugor, 1 st per år.
2019-2022	Fönster/Fasader	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.

02



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

Ethel Kvammalm
Flavio Semeraro
Fredrik Lundin
Ing-Marie Hedlund
Jennie Andersson
Peter Carlson
Zorica Lukic
Malte Sigemalm

Roll

Ledamot
Vice ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ordförande
Ledamot
HSB-ledamot

Ragnar Gustavsson

Suppleant

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

Styrelsemedlem

Ethel Kvammalm
Flavio Semeraro
Ing-Marie Hedlund
Jennie Andersson
Lina Karlsson
Peter Carlson
Zorica Lukic
Robert Lagergren

Roll

Ledamot
Vice ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ordförande
Ledamot
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.

02



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ethel Kvammalm, 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 imponerad 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.

02



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
Årets resultat	12 443 474
Planerat underhåll	+ 1 501 705
Avskrivningar	+ 7 588 496
Årets sparande	21 533 675
Årets sparande per kvm total yta	391

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	
Anspråktagande av fond 2020			-1 501 705	1 501 705	
Balanserat 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
Anspråktagande av underhållsfond	1 501 705
Summa till stämmans förfogande	24 801 667

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	24 801 667
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. 02

**HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge**

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	50 508 225	49 721 046
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	532 510
Rörelsekostnader			
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		-36 112 594	-36 124 143
Rörelseresultat		14 395 631	14 129 413
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	131 295	146 924
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-2 083 452	-2 330 069
Summa finansiella poster		-1 952 157	-2 183 144
Årets resultat		12 443 474	11 946 269

02

**HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<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>
Omsättningstillgångar			
<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>
Summa tillgångar		<u>298 239 981</u>	<u>274 763 376</u>

02

**HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<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>
Skulder		
<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
Summa eget kapital och skulder	<u>298 239 981</u>	<u>274 763 376</u>

02

**HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge**

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

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 BFAR 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 förfallodagen.

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. 02

**HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	44 276 484	42 984 634
	Årsavgifter el	2 043 027	2 587 492
	Hyrer	3 163 993	3 068 336
	Bredband	623 022	622 953
	Övriga intäkter	634 899	644 350
	Bruttoomsättning	50 741 425	49 907 765
	Avgifts- och hyresbortfall	-233 200	-186 719
		50 508 225	49 721 046
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Ersättning pant- och överlåtelsehantering	0	532 510
		0	532 510
Not 3	Drift och underhåll		
	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
		25 789 333	26 246 512
Not 4	Övriga externa kostnader		
	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
		552 388	500 107
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	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
		680 671	663 688
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	17 886	4 774
	Ränteintäkter HSB bunden placering	109 961	136 089
	Övriga ränteintäkter	3 448	6 062
		131 295	146 924
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 081 832	2 329 229
	Övriga räntekostnader	1 620	840
		2 083 452	2 330 069

02



HSB Bostadsrättsförening Loke i Haninge

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

02

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

Låneinstitut	Lånenummer	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
				210 469 801	1 450 000

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

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 142 919 801Föreningen 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. 02



Org Nr: 712400-0881

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 2021-03-21


Ethel Kvarnmalm


Flavio Semeraro


Jennie Andersson


Lina Karlsson


Peter Carlson


Robert Lagergren


Zorica Lukic

Vår revisionsberättelse har

2021-03-31

lämnats beträffande denna årsredovisning


Lena Zozulyak

Av föreningen vald revisor


Lena Zozulyak
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

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 2020.

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 2020 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. Revisoremas 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. Årsredovisningen återfinns på sidorna 4-17. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

07

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 den 31 / 03 2021

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Glenda Ulysses
Av föreningen vald revisor