

Årsredovisning för  
**HSB Brf Loke i Haninge**  
712400-0881  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	18

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Loke i Haninge, 712400-0881, med säte i Haninge, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-03-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-12-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-30 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Lina Karlsson	Ordförande	2024
Björn Björkman	Ledamot	2024
Ethel Kvarnmalm	Ledamot	2024
Flavio Semeraro	Ledamot	2023
Fredrik Strandbrink	Ledamot	2023
Jamal Nuruzzaman	Ledamot	2023
Tomas Boylind	Ledamot	2024
Robert Lagergren	HSB-Ledamot	

##### Styrelsesuppleanter

Vera Davidovic	Suppleant	2023
Zorica Lukic	Suppleant	2023

##### Ordinarie revisorer

Anna-Lena Karlsson	Medlemsrevisor	2023
BoRevision AB	Extern revisor	

##### Revisorssuppleanter

Taisto Hukkanen	Revisorssuppleant	2023
-----------------	-------------------	------

##### Valberedning

Anne-Marie Zetterström	Sammanställande	
Mikael Gumpowicz		
Peter Carlson		

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Lina Karlsson, Ethel Kvarnmalm, Flavio Semeraro och Fredrik Strandbrink, två i förening.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna i Haninge kommun med därpå uppförda byggnader med 641 lägenheter, 4 lokaler och 121 förråd. Byggnaderna är uppförda 1965-68. Vårdeår 1982. I samband med en omfattande renovering under januari 1990 till juni 1992, ändrades taken till tegelbeklädda sadeltak och fasaderna målades om, renoverades även bad- och duschrum.

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

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 lokalarea:	129 kvm
Total förrådsarea:	567 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastigheternas energideklaration är utförd 2018-11-08.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

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

## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

### Väsentliga avtal

Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
Ownit Broadband AB	Bredband
Telge energi AB	Elavtal avseende volym
Vattenfall Kundservice AB	Fjärrvärme
Infometric AB	Mätning EI
Anticimex AB	Serviceavtal skadedjur
Stockholms entrémattor AB	Serviceavtal mattor
Haninge Lås AB	Serviceavtal portar

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 2 172 153 kr och planerat underhåll för 2 420 361 kr. 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 uppgår det totala långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 14 171 000 kr för 2022, detta motsvarar 261 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. För 2022 avsätts det 6 152 000 kr till underhållsfonden vilket motsvarar 113 kr per kvm.

### Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Dränering och grundisolering (avslutad)	2022
Stambyte (pågående)	2022-2024
Styrsystem till ventilation (pågående)	2022-2024
Fasad- och fönsterrenovering (pågående)	2022-2024
Portsystem och informationstalvor (pågående)	2022-2023
Laddstoplar ca 150 st (pågående)	2022-2023
1 ny torktumlare	2022
4 st nya tvättmaskiner	2022
Målning fasadgavlar och takplåt	2022
Renovering lokal Vallavägen 49	2022
LED-belysning trapphus	2022
Bytt ut värmekulvertar	2019
Bytt ut stolpbelysning till LED	2018
Partiellt stambyte Sleipnervägen 43	2018
Tvättstuga Vallavägen 11	2018
Vattennivåsensor och alarmsändare	2017
Flaggstänger och julbelysning	2017
Liggande stammar, slutfört	2016
Tvättstuga Vallavägen 31	2016
LED-belysning i garagelängor	2016
4 st ventilationsaggregat	2016
Undertryckavgasare i undercentraler	2016
Liggande stammar, etapp 1 och 2	2015

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Styrelsens ord

Efter en vår som fortfarande präglades av Covid-19 har vår verksamhet nu under sommar och höst mer återgått till det vanliga. Vi har till exempel kunnat möta er medlemmar på tisdagsträffar samt haft en fantastisk fest i Bredablicks regi ute på gården. Det är ju vi medlemmar tillsammans som gör Loke till en bra och trygg plats och att då kunna ses på "riktigt" känns fint, även om mail och telefonsamtal många gånger är bra det med.

Under året har det pågått mycket nytt här på Loke och vi i styrelsen förstår, och har själva upplevt, den stress och det obehag som kan uppstå när det är stambyte och byggnadsställningar för ens fönster. Vi tackar för ert tålamod och samarbetsvilja med såväl oss som entreprenörerna, i slutet av 2024 blir det lugnt igen och då har vi fastigheter som är väl rustade för många år framåt. Några av de förändringsarbeten som skett under året är:

- Stambytet som ska ske i alla lägenheter startade
- Fasadrenovering med extra isolering vid köksväggen startade
- Installation av nya portsystem och informationstavlor
- Laddstolpar till ca 150 parkeringsplatser
- Markgruppen la en plan för kommande år samt beskar såväl buskar som träd
- Nya styrsystem till ventilation installerade

En annan förändring under året är att Bredablick nu är vår förvaltare och sköter om våra fastigheter samt mark och ekonomi. Vi i styrelsen är nöjda med Bredablick och hoppas att vårt samarbete kommer fortsätta framöver. Ett förvaltningsbyte innebär såklart missar, men hittills har allt gått att reda ut.

Med förhoppning om ett bra 2023.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2022 har 51 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 60 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 6 st.

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 897 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 894 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 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 4 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband. Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive lägenhet efter förbrukning.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	52 405	52 762	50 508	50 254
Resultat efter finansiella poster	7 201	9 754	12 443	11 946
Förändring av underhållsfond	3 493	2 426	2 438	3 511
Resultat efter fondförändringar	3 708	7 328	10 005	8 435
Sparande kr / kvm	266	340	396	380
Soliditet %	18	21	26	23
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	831	831	815	791
Driftskostnad, kr / kvm	554	434	424	444
Energikostnad kr / kvm	318	287	245	258
Ränta, kr / kvm	64	26	38	43
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	113	76	73	84
Lån, kr / kvm	7 564	5 765	3 873	3 704
Räntekänslighet (%)	9	7	5	5
Snittränta (%)	0,84	0,46	0,99	1,16

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarea 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.

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

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>20 088 000</b>	<b>34 128 131</b>	<b>22 375 677</b>	<b>9 754 454</b>
Disposition enligt föreningsstämma			9 754 454	-9 754 454
Avsättning till underhållsfond		6 152 000	-6 152 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 658 799	2 658 799	
Årets resultat				7 201 299
<b>Vid årets slut</b>	<b>20 088 000</b>	<b>37 621 332</b>	<b>28 636 930</b>	<b>7 201 299</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	32 130 131
Årets resultat före fondförändring	7 201 299
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-6 152 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 658 799
Summa över/underskott	35 838 229

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **35 838 229**

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	48 492 367	48 463 370
Övriga rörelseintäkter	3	3 912 161	4 298 285
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>52 404 528</b>	<b>52 761 655</b>
		52 404 528	52 761 655
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-2 172 153	-2 882 826
Planerat underhåll	5	-2 420 361	-1 619 028
Driftskostnader	6	-30 081 180	-23 605 453
Övriga kostnader	7	-1 602 891	-5 682 456
Personalkostnader	8	-661 962	-722 768
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-4 840 665	-7 085 287
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-41 779 212</b>	<b>-41 597 818</b>
		10 625 316	11 163 837
<b>Rörelseresultat</b>			
		10 625 316	11 163 837
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		29 923	16 913
Räntekostnader		-3 453 940	-1 426 296
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 424 017</b>	<b>-1 409 383</b>
		7 201 299	9 754 454
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 201 299</b>	<b>9 754 454</b>
		7 201 299	9 754 454
<b>Resultat före skatt</b>		<b>7 201 299</b>	<b>9 754 454</b>
		7 201 299	9 754 454
<b>Årets resultat</b>		<b>7 201 299</b>	<b>9 754 454</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,18	236 430 202	192 336 406
Inventarier, maskiner och installationer	11	276 948	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	259 138 649	171 508 899
		495 845 799	363 845 305
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Övriga finansiella instrument		500	500
		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		495 846 299	363 845 805
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		383 732	294 943
Övriga fordringar	12	31 945 402	51 291 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	634 974	506 685
		32 964 108	52 093 531
<b>Kassa och bank</b>	14	74 074	72 911
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		33 038 182	52 166 442
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		528 884 481	416 012 247

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 088 000	20 088 000
Underhållsfond		37 621 332	34 128 131
		<u>57 709 332</u>	<u>54 216 131</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		28 636 930	22 375 677
Årets resultat		7 201 299	9 754 454
		<u>35 838 229</u>	<u>32 130 131</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>93 547 561</u>	<u>86 346 262</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	15,16	202 919 801	207 387 301
		<u>202 919 801</u>	<u>207 387 301</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	208 117 500	105 880 000
Leverantörsskulder		16 199 689	10 124 621
Medlemmarnas reparationsfond		112 855	110 949
Skatteskulder		133 297	44 311
Övriga skulder		135 133	95 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	7 718 645	6 023 776
		<u>232 417 119</u>	<u>122 278 684</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>528 884 481</u>	<u>416 012 247</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	10 625 316	11 163 837
Avskrivningar	4 840 665	7 085 287
	<b>15 465 981</b>	<b>18 249 124</b>
Erhållen ränta	29 923	16 913
Erlagd ränta	-3 453 940	-1 426 296
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>12 041 964</b>	<b>16 839 741</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-309 290	-112 991
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	7 909 324	5 211 923
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>19 641 998</b>	<b>21 938 673</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-136 841 159	-108 648 558
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-136 841 159</b>	<b>-108 648 558</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	204 100 000	102 797 500
Amortering av låneskulder	-106 330 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>97 770 000</b>	<b>102 797 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-19 429 161</b>	<b>16 087 615</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>51 356 392</b>	<b>35 268 777</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>31 927 231</b>	<b>51 356 392</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **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.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### *Materiella anläggningstillgångar:*

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

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	45 159 174	45 162 133
Hyror p-platser/garage	3 090 372	2 715 768
Övriga objekt	242 821	585 469
<b>Summa</b>	<b>48 492 367</b>	<b>48 463 370</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	300 018	622 890
El	2 946 666	2 085 834
Uppvärmning	50 398	174 203
Överlåtelseavgifter	56 477	65 450
Andrahandsuthyrningsavgifter	17 706	30 876
Övriga intäkter	66 704	66 052
Försäkringsersättningar	474 193	1 252 980
<b>Summa</b>	<b>3 912 161</b>	<b>4 298 285</b>

## Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	136 365	98 808
Armaturer, gemensamma utrymmen	110 715	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	851 997	484 919
Övrigt, gemensamma utrymmen	194 757	158 096
VA & sanitet, installationer	271 815	207 958
Värme, installationer	45 767	102 765
Ventilation, installationer	58 516	150 335
El, installationer	70 417	158 589
Tele/TV/porttelefon, installationer	71 438	-
Övriga installationer	66 037	50 982
Huskropp	16 940	163 686
Markytor	101 358	180 524
P-platser/garage	5 925	33 875
Vattenskador	154 754	1 059 692
Klottersanering	15 352	-
Övrigt	-	32 597
<b>Summa</b>	<b>2 172 153</b>	<b>2 882 826</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	240 740
Armaturer, gemensamma utrymmen	291 186	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	94 425
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 047 204	333 875
VA & sanitet, installationer	71 114	35 338
Ventilation, installationer	-	900 400
Huskropp, tak	951 745	-
Huskropp, balkonger	-	14 250
Markytor	59 112	-
<b>Summa</b>	<b>2 420 361</b>	<b>1 619 028</b>

## Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift/skatt	1 131 692	1 054 081
Teknisk förvaltning	6 035 337	3 150 818
Besiktningkostnader	584 364	6 531
Bevakningskostnader	21 407	11 395
Gångbanererenhållning	17 968	-
Snöröjning	1 200 097	1 004 528
Serviceavtal	718 235	58 233
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	554 519	-
Övriga utgifter för köpta tjänster	238 501	280 828
El	6 818 826	4 719 232
Uppvärmning	6 591 382	6 960 505
Vatten och avlopp	3 861 617	3 895 728
Avfallshantering	924 641	846 270
Försäkringar	850 470	699 432
Systematiskt brandskyddsarbete	7 529	58 982
Kabel-TV	227 885	351 098
Bredband	296 712	507 792
<b>Summa</b>	<b>30 081 181</b>	<b>23 605 453</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	34 883	5 957
Kostnader för transportmedel	137	-
Kontorsmaterial och trycksaker	64 851	67 910
Tele och post	58 184	68 059
Förvaltningskostnader	886 651	2 926 846
Revision	78 000	33 750
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	18	-
Jurist- och advokatkostnader	120 737	252 917
Bankkostnader	17 883	-
Stämpelskatt	-	2 110 728
IT-tjänster	48 701	40 634
Övriga externa tjänster	23 400	13 500
Övriga externa kostnader	269 446	162 156
<b>Summa</b>	<b>1 602 891</b>	<b>5 682 456</b>

## Not 8 Personalkostnader

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

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	458 852	497 840
Föreningsvald revisor	24 150	23 740
Valberedning	24 150	-
Övriga arvoden	31 500	21 600
Löner till anställda	11 729	36 380
Utbildning	-	18 165
<b>Summa</b>	<b>550 381</b>	<b>597 725</b>
Sociala avgifter	111 581	125 043
<b>Summa</b>	<b>661 962</b>	<b>722 768</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	4 510 446	5 939 724
Markanläggningar	306 019	1 145 563
Inventarier, maskiner och installationer	24 200	-
<b>Summa</b>	<b>4 840 665</b>	<b>7 085 287</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	324 504 534	324 504 534
-Mark	1 049 500	1 049 500
-Markanläggningar	20 811 072	20 811 072
-Pågående nyanläggningar	171 508 899	62 860 341
	<u>517 874 005</u>	<u>409 225 447</u>
<i>Uppskrivningar</i>		
-Ingående uppskrivningar	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	48 910 261	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	87 629 750	108 648 558
	<u>136 540 011</u>	<u>108 648 558</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>654 414 016</b>	<b>517 874 005</b>
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-136 660 340	-130 720 616
-Markanläggningar	-17 368 360	-16 222 797
	<u>-154 028 700</u>	<u>-146 943 413</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-4 510 446	-5 939 724
-Årets avskrivning på markanläggning	-306 019	-1 145 563
	<u>-4 816 465</u>	<u>-7 085 287</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-158 845 165</b>	<b>-154 028 700</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>495 568 851</b>	<b>363 845 305</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	232 244 009	187 844 194
Mark	1 049 500	1 049 500
Markanläggningar	3 136 693	3 442 712
Pågående nyanläggningar	259 138 649	171 508 899
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	775 000 000	608 000 000
Lokaler	15 800 000	10 748 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>790 800 000</b>	<b>618 748 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>567 400 000</i>	<i>465 800 000</i>



## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	1 371 008	1 371 008
	<u>1 371 008</u>	<u>1 371 008</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	301 148	-
	<u>301 148</u>	<u>-</u>
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>1 672 156</b>	<b>1 371 008</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 371 008	-1 371 008
	<u>-1 371 008</u>	<u>-1 371 008</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-24 200	-
	<u>-24 200</u>	<u>-</u>
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-1 395 208</b>	<b>-1 371 008</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>276 948</b>	<b>-</b>

## Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto skatt	66 211	34
Fordran moms	26 035	8 389
Avräkningskonto Handelsbanken	31 853 156	3 627 266
Avräkningskonto HSB	-	47 656 214
<b>Summa</b>	<b>31 945 402</b>	<b>51 291 903</b>

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	634 974	506 685
<b>Summa</b>	<b>634 974</b>	<b>506 685</b>

## Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Placeringskonto Nordea	74 074	72 911
<b>Summa</b>	<b>74 074</b>	<b>72 911</b>

## Not 15 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	208 117 500	105 880 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	202 919 801	207 387 301
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>411 037 301</b>	<b>313 267 301</b>

## Not 16 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	411 037 301	313 267 301
<b>Summa</b>	<b>411 037 301</b>	<b>313 267 301</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,42 %	Löst	44 550 000	-	44 550 000	-
Nordea	0,51 %	2023-06-21	65 797 500	-	1 330 000	64 467 500
Nordea	0,39 %	Löst	60 000 000	-	60 000 000	-
Nordea	0,72 %	2024-09-30	73 278 801	-	-	73 278 801
Nordea	0,59 %	2024-09-06	69 641 000	-	-	69 641 000
Nordea	2,91 %	2023-06-02	-	44 100 000	450 000	43 650 000
Nordea	2,96 %	2023-06-14	-	100 000 000	-	100 000 000
Nordea	3,90 %	2024-11-20	-	60 000 000	-	60 000 000
<b>Summa</b>			<b>313 267 301</b>	<b>204 100 000</b>	<b>106 330 000</b>	<b>411 037 301</b>

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

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-	48 948
Upplupna räntekostnader	503 842	55 844
Förutbetalda intäkter	4 322 770	3 693 051
Upplupna revisionsarvoden	39 000	-
Upplupna driftskostnader	2 853 034	2 225 933
<b>Summa</b>	<b>7 718 646</b>	<b>6 023 776</b>

## Not 18 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	354 000 000	276 510 000
Borgensförbindelse Haninge Kommun	73 278 801	73 278 801
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>427 278 801</b>	<b>349 788 801</b>

## Underskrifter

Haninge, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Lina Karlsson  
Styrelseordförande

Björn Björkman

Ethel Kvarnmalm

Flavio Semeraro

Fredrik Strandbrink

Jamal Nuruzzaman

Tomas Boylind

Robert Lagergren

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrift.  
BoRevision AB

Lena Zozulyak  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Anna-Lena Karlsson  
Medlemsrevisor

**HSB Brf Loke i Haninge, årsredovisning 2022**

Antal sidor: 23  
Verifikationsdatum: Apr 25 2023 09:03PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 644797701DCCF  
APR 25 2023 09:03PM

**Deltagare**

**Tova Andersson (Skapare)**

Bredablickgruppen  
tova.andersson@bredablickgruppen.se  
0724570619  
Skickades: Apr 25 2023 11:18AM

**Björn Björkman (Esignatur)**

bjorn.bjorkman@ownit.nu  
Signerad: Apr 25 2023 12:01PM

**Flavio Semeraro (Esignatur)**

Flavio.Semeraro@brflope.se  
Signerad: Apr 25 2023 11:34AM

**Jamal Nuruzzaman (Esignatur)**

jamal.nuruzzaman@brflope.se  
Signerad: Apr 25 2023 02:26PM

**Lina Karlsson (Esignatur)**

HSB Brf Loke i Haninge (712400-0881)  
lina.karlsson@brflope.se  
Signerad: Apr 25 2023 11:35AM

**Ethel Kvarnmalm (Esignatur)**

ethel.kvarnmalm@brflope.se  
Signerad: Apr 25 2023 11:58AM

**Fredrik Strandbrink (Esignatur)**

fredrik.strandbrink@brflope.se  
Signerad: Apr 25 2023 11:20AM

**Tomas Boylind (Esignatur)**

boylindtomas@hotmail.com  
Signerad: Apr 25 2023 11:21AM

**Robert Lagergren (Esignatur)**

robert.lagergren@brflope.se

Signerad: Apr 25 2023 02:41PM

**Anna-Lena Karlsson (Esignatur)**

annalenac44@gmail.com

Signerad: Apr 25 2023 03:59PM











**Lena Zozulyak (Esignatur)**

lena.zozulyak@borevision.se

46735778651

Signerad: Apr 25 2023 09:03PM

## Registrerade händelser

Apr 25 2023 11:18AM	Tova Andersson skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 37.247.30.164
Apr 25 2023 11:34AM	Lina Karlsson granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1904415/64479adcc6e47">https://esign.simplesign.io/document/view/1904415/64479adcc6e47</a>	IP ADDRESS 94.191.152.192
Apr 25 2023 11:35AM	 LINA KARLSSON signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.4786 Long 17.7483</i> <i>Signerad med: BankID (8a814236-a6e9-4988-9ce1-55958f3ef67f)</i>	IP-ADRESS 94.191.152.192
Apr 25 2023 11:59AM	Björn Björkman granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1904416/64479ae00dd09">https://esign.simplesign.io/document/view/1904416/64479ae00dd09</a>	IP ADDRESS 217.213.101.159
Apr 25 2023 12:01PM	 Björn Krister Björkman signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3274 Long 18.0653</i> <i>Signerad med: BankID (7395d4d9-4e37-4e18-9097-3f7b5fb821f1)</i>	IP-ADRESS 217.213.101.159
Apr 25 2023 11:54AM	Ethel Kvarnmalm granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1904417/64479ae311458">https://esign.simplesign.io/document/view/1904417/64479ae311458</a>	IP ADDRESS 89.253.110.111
Apr 25 2023 11:58AM	 ETHEL MARIANNE NYSTRÖM KVARNMALM signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.167 Long 18.1458</i> <i>Signerad med: BankID (51209a7c-2cbb-48e9-81d8-c2be3eccc60d)</i>	IP-ADRESS 89.253.110.111
Apr 25 2023 11:33AM	Flavio Semeraro granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1904418/64479ae5d953c">https://esign.simplesign.io/document/view/1904418/64479ae5d953c</a>	IP ADDRESS 89.253.110.2
Apr 25 2023 11:34AM	 FLAVIO SEMERARO signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.167 Long 18.1458</i> <i>Signerad med: BankID (10f1e6dd-fa42-45a0-8707-4741ddb1c466)</i>	IP-ADRESS 89.253.110.2
Apr 25 2023 11:19AM	Fredrik Strandbrink granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1904419/64479ae8c5076">https://esign.simplesign.io/document/view/1904419/64479ae8c5076</a>	IP ADDRESS 94.191.137.68
Apr 25 2023 11:20AM	 Fredrik Jan Wilhelm Strandbrink signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.7058 Long 13.1932</i> <i>Signerad med: BankID (5068c6e2-1bf1-4cd8-905f-b414eb19c558)</i>	IP-ADRESS 94.191.137.68
Apr 25 2023 02:23PM	Jamal Nuruzzaman granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1904420/64479aeb92863">https://esign.simplesign.io/document/view/1904420/64479aeb92863</a>	IP ADDRESS 89.253.109.91
Apr 25 2023 02:26PM	 JAMAL NURUZZAMAN signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.167 Long 18.1458</i> <i>Signerad med: BankID (0e90bdf3-5dd9-4ecc-98c4-1c27c06c2ff5)</i>	IP-ADRESS 89.253.109.91
Apr 25 2023 11:19AM	Tomas Boylind granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1904421/64479aee8d7a2">https://esign.simplesign.io/document/view/1904421/64479aee8d7a2</a>	IP ADDRESS 90.129.217.42
Apr 25 2023 11:21AM	 TOMAS BOYLIND signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3274 Long 18.0653</i> <i>Signerad med: BankID (992939a1-663b-4c96-8de5-8c8c7f9210ef)</i>	IP-ADRESS 90.129.217.42
Apr 25 2023 02:33PM	Robert Lagergren granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1904422/64479af18022f">https://esign.simplesign.io/document/view/1904422/64479af18022f</a>	IP ADDRESS 188.149.189.196
Apr 25 2023 02:41PM	 ROBERT LAGERGREN signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3274 Long 18.0653</i> <i>Signerad med: BankID (fe35a479-763d-4abc-9bef-6dd810afeb44)</i>	IP-ADRESS 90.129.216.225
Apr 25 2023 03:13PM	Anna-Lena Karlsson granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1904423/64479af461b78">https://esign.simplesign.io/document/view/1904423/64479af461b78</a>	IP ADDRESS 89.253.110.40
Apr 25 2023 03:59PM	 Sigrid Anna-Lena Karlsson signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.167 Long 18.1458</i> <i>Signerad med: BankID (480d1379-a3e3-44ed-ac01-26b9b7135988)</i>	IP-ADRESS 89.253.110.40
Apr 25 2023 09:01PM	Lena Zozulyak granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1904424/64479af465042">https://esign.simplesign.io/document/view/1904424/64479af465042</a>	IP ADDRESS 90.225.225.32
Apr 25 2023 09:03PM	 LENA ZOZULYAK signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.2928 Long 15.1918</i> <i>Signerad med: BankID (8ae4a44c-cd9f-4492-b413-b8d119813279)</i>	IP-ADRESS 90.225.225.32
Apr 25 2023 09:03PM	Dokumentet har signerats	

