Årsredovisning

för

HSB Brf Humleboet 17 i Stockholm

702000-9150

Räkenskapsåret

2016–09–01 – 2017–08–31

Styrelsen för HSB Brf Humleboet 17 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016–09–01 – 2017–08–31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
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 långsiktigt hållbar utveckling. (§2 stadgarna).

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens stadgar är uppdaterade och anpassade till HSB:s normalstadgar. Stadgarna har godkänts av HSB och av Bolagsverket, där de finns registrerade. Föreningens under räkenskapsårets gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-07-27. Formella ändringar föranledda av lagändringar har genomförts i september 2017. Se not 15.

Föreningens hus färdigställdes 1925 på fastigheten Humleboet 17 i Stockholm. I oktober samma år bildades bostadsrättsföreningen Humleboet 17. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Humleboet 17. Byggnaderna är fördelade över två kvarter som sammanbinds av en portik, genom vilken stadens gatumark går. Föreningens hus är kulturskyddade. Fastigheten omfattar följande adresser:

Falugatan 16 och 18
Hedemoratäppan 1 och 2
Rödabergsgatan 2 och 4
Rödabergsbrinken 10, 12, 14 och 16

Samtliga av föreningens 136 lägenheter, de allra flesta 1 rok, upplåts med bostadsrätt. 25 av lägenheterna är sammanlänkande och antalet hushåll är 121 st.
Inom fastigheten finns 2 lokaler som är upplåtna med hyresrätt. Total bostadsyta är 5 722 kvm.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.
Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 (0) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår bl.a. ansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring och skadedjursförsäkring.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-12-15 bestått av:

Ledamöter	Namn	Post/Ansvarsområden
Ordinarie	Bo-Erik Gyberg	Ordf.
	Gabriella Nordén	Sekreterare (avgått pga flytt 2017-09-20)
	Oscar Coster	Kassör
	Igor Trencev	Vice Ordf.
	Ylva Larsson	Ledamot
	Niklas Gustafsson	(Fyllnadsval 2017-09-20)
Suppleanter	Erik Dietersson	Suppleant
	Sara Soori	Suppleant
	Tilde Jenelius	Suppleant (avgått våren 2017)
	Erik Åhlander	(Fyllnadsval 2017-09-20)

Av HSB utsedd ledamot har varit:

Ordinarie	Hans Larsson	HSB-representant

Revisorer utsedda för ett år har varit:

Bo-Revision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Joakim Skog	Internrevisor
Arne Kaijser	Suppleant

Valberedning

Mats Wikström	Sammankallande
Ulrika Sax	
Mårten Schultz	

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Utöver detta har planeringsmöten genomförts. Inom styrelsen har arbetsgrupper för vindsombyggnad respektive marknära lokaler sammanträtt.

Den ekonomiska förvaltningen, där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av ISS Facility Services AB. Den del som avser fastighetsförvaltning har genom uppköp 2017-07-01 övergått till eget bolag under namnet RB Fastighetsägare AB, som en del i Riksbyggen.

Kontakten med medlemmar i praktiska frågor och det kontinuerliga vardagsarbetet med fastigheten och dess skötsel hanteras av Rune Andersson, samt vid behov av hantverkare. Nyhetsbrev med medlemsinformation har sänts ut per e-post i september 2016, februari, juni och oktober 2017, och satts upp på föreningens anslagstavlor samt lagts upp på föreningens intranät. I olika enskilda frågor har styrelsen vid flera tillfällen informerat medlemmarna via e-post. Särskilda informationsmöten angående vindsbyggnationer och etagelägenheter genomfördes i februari och i juni 2015. Individuella träffar med etageintressenter genomfördes vid ett flertal tillfällen under april-juni 2017.

OVK-besiktning (ventilationskontroll) har utförts i september 2012 och gäller till 2018.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009 och gäller till 2019.

Bredband är gemensamt upphandlat och levereras till samtliga hushåll till en kostnad på 79 kr per månad och hushåll för 100 Mbs.

Underhållsplanen uppdateras löpande. Arbete med att ta fram ändamålsenliga och kostnadseffektiva metoder för trapphusrenovering har genomförts och renoveringarna kommer att samordnas med de kommande vindsbyggnationerna. Fönsterrenovering mot Hedemoratäppan och på lilla gården har försenats pga den överhettade byggmarknaden och svårigheter att få in anbud. Föreningen bjöd under året in sex olika företag att lägga anbud på fönsterarbetet. Fönsterentreprenaden är nu upphandlad och kommer att genomföras våren/sommarn 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Redovisningsprinciper
Det nya regelverket K2 för redovisning tillämpas from och med verksamhetsår 2014-15. Införandet av det nya regelsystemet är en bokföringsteknisk fråga, som inte påverkar föreningens ekonomiska ställning. Däremot påverkas siffrornas jämförbarhet över tiden. De senaste tre årens siffror är nu jämförbara, men inte med äldre bokslut.

Planer för omvandling av vindar till bostäder
Stämmobeslut om ombyggnad av delar av vindarna till bostäder har fattats med kvalificerad majoritet vid extra föreningsstämma den 18 april 2017. Hyresnämnden handlägger frågan om beslutets giltighet, beslut väntas före utgången av 2017.

Marknära lokaler
Föreningen har sedan tidigare stämmobeslut om att omvandla tre marknära lokaler till lägenheter. Bygglov har tidigare beviljats, men det 2009 påbörjade byggarbetet avbröts pga entreprenörens konkurs. Se not 15.

Soprum
Föreningen har byggt om och ut ett soprum där det nu finns tio fraktioner varav en är matavfall. Kostnaderna för sophanteringen har tack vare dessa åtgärder sänkts väsentligt. Kommunen har på föreningens förslag inrättat en lastzon utanför soprummet på Rödabergsgatan 4, i syfte att underlätta sophanteringen. Arbetsmarknadskonflikten på sophanteringsområdet med efterföljande driftstörningar, har periodvis inneburit stora olägenheter för föreningen.

Radon
Föreningen har genomfört förnyad radonmätning i flera lokaler och i utrymmen som tidigare visat höga värden. De höga värdena i dessa utrymmen består. Inga bostäder har uppvisat förhöjda värden.

Unika trädgårdar i innerstan
Föreningens trädgårdar utformades 1924 med hjälp av trädgårdsarkitekten Ester Claeson och är i allt väsentligt bevarade. Grundläggande skötsel är upphandlad av entreprenör. Medlemmarna bidrar genom eget arbete, framför allt på vårens och höstens gemensamma trädgårds- och städdagar.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 68 651 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 180 898 kronor vilket har belastat resultatet.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser
Under perioden har 11 st överlåtelser ägt rum (17 st föregående år).

Föreningen hade 184 medlemmar vid årets slut.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2017 = 44.800 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2017 = 448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Andrahandsupplåtelse
Styrelsen har beviljat 12 st andrahandsupplåtelser (17 st föregående år). Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. Föreningens policy för andrahandsupplåtelser följer Hyresnämndens praxis. Föreningen tar ut en avgift för andrahandsupplåtelser som motsvarar 10% av prisbasbeloppet.

Årsavgiften har varit oförändrad under året.

Flerårsöversikt	**2016/17**	**2015/16**	**2014/15**	**2013/14**
Nettoomsättning (tkr)	4 265	4 259	4 164	4 139
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-7	239	-1 348	59
Soliditet (%)	10	10	9	13
Kassalikviditet (%)	256	240	201	239
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	100	100	100	100
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 369	1 269	2 746	2 746
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	676	676	676	676
Lån kronor per kvm yta	3 556	3 619	3 680	3 740

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems - insatser	**Upplåtelse - avgifter**	**Fond yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	150 703	1 572 597	1 268 639	-771 892	238 932
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				238 932	-238 932
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-6884
Belopp vid årets utgång	**150 703**	**1 572 597**	**1 368 639**	**-632 960**	**-6884**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-632 960
årets förlust	-6 884
	-639 844
behandlas så att	
reservering yttre reparationsfond	100 000
i ny räkning överföres	-739 844
	-639 844

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

Resultaträkning

	Not	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 265 478	4 258 627
Övriga rörelseintäkter		69 548	14 841
Summa rörelseintäkter		**4 335 026**	**4 273 468**
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 902 365	-2 410 719
Övriga externa kostnader	5	-305 488	-349 899
Personalkostnader	6	-258 280	-268 373
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-685 355	-685 355
Summa rörelsekostnader		**-4 151 488**	**-3 714 346**
Rörelseresultat		**183 538**	**559 122**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	232
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 441	-320 422
Summa finansiella poster		**-190 422**	**-320 190**
Resultat efter finansiella poster		**-6 884**	**238 932**
Resultat före skatt		**-6 884**	**238 932**
Årets resultat		**-6 884**	**238 932**

Balansräkning

	Not	2017-08-31	2016-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	21 104 525	21 716 693
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	311 078	384 265
Summa materiella anläggningstillgångar		**21 415 603**	**22 100 958**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa anläggningstillgångar		**21 416 103**	**22 101 458**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres-, avgifts- och kundfordringar		354	6 125
Övriga fordringar	9	2 359 513	1 883 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	120 542	117 131
Summa kortfristiga fordringar		**2 480 409**	**2 006 546**
Kassa och bank			
Kassa och bank		730 685	729 745
Summa kassa och bank		**730 685**	**729 745**
Summa omsättningstillgångar		**3 211 094**	**2 736 291**
SUMMA TILLGÅNGAR		**24 627 197**	**24 837 749**

Balansräkning

	Not	2017-08-31	2016-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 723 300	1 723 300
Yttre reparationsfond		1 368 639	1 268 639
Summa bundet eget kapital		**3 091 939**	**2 991 939**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-632 960	-771 892
Årets resultat		-6 884	238 932
Summa fritt eget kapital		**-639 844**	**-532 960**
Summa eget kapital		**2 452 095**	**2 458 979**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	20 918 813	21 238 813
Summa långfristiga skulder		**20 918 813**	**21 238 813**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	340 000	400 000
Leverantörsskulder		88 425	73 209
Skatteskulder		17 114	14 298
Övriga skulder	13	2 318	2 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	808 432	649 985
Summa kortfristiga skulder		**1 256 289**	**1 139 957**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**24 627 197**	**24 837 749**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll
Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar
Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:	
Byggnader	120 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-40 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Hyresintäkter lokaler	165 926	163 100
Årsavgifter bostäder	3 868 728	3 868 728
Internet intäkter, ej momsregistrerade	114 708	114 708
Hyresbortfall ./.	-128 721	-90 012
Debiterade avgifter	243 085	200 313
Övriga ersättningar och intäkter	11 938	10 481
Avgift andrahandsupplåtelse	57 610	4 450
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	1 752	1 700
	4 335 026	**4 273 468**

Not 3 Underhållskostnader

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Löpande reparationer	68 651	70 588
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	524 375	125 000
	593 026	**195 588**

Not 4 Driftkostnader

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	173 115	81 946
Besiktning / Serviceavtal	3 125	0
Yttre skötsel / Snöröjning	46 191	66 377
Bevakning	12 221	14 370
Fastighetsel	349 099	310 372
Uppvärmning	951 448	954 714
Vatten	148 525	140 507
Sophämtning	134 944	227 948
Fastighetsförsäkring	72 069	70 146
Självrisk/reparation försäkringsskador	63 660	0
Kabel-TV / Internet	188 242	187 691
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	166 700	161 060
	2 309 339	**2 215 131**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Administration, kontor och övrigt	31 969	33 600
Revisionsarvode	33 000	47 000
Förvaltningsarvode	148 345	142 971
Övriga externa tjänster/kostnader	67 602	107 472
Övriga förbrukningsinventarier/material	24 572	18 857
	305 488	**349 900**

Not 6 Personalkostnader

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Styrelsearvode	134 400	140 200
Löner till kollektivanställda	60 000	76 000
Löner övriga	8 100	0
Sociala avgifter	51 375	48 779
Bilersättningar	105	0
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	450
Övriga personalkostnader	4 100	2 944
	258 280	**268 373**

Not 7 Byggnader och mark

	2017-08-31	2016-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	30 551 414	30 551 414
Ingående anskaffningsvärden mark	227 250	227 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**30 778 664**	**30 778 664**
Ingående avskrivningar	-9 061 971	-8 449 803
Årets avskrivningar	-612 168	-612 168
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-9 674 139**	**-9 061 971**
Utgående redovisat värde	**21 104 525**	**21 716 693**
Taxeringsvärden byggnader	53 890 000	53 890 000
Taxeringsvärden mark	102 000 000	102 000 000
	155 890 000	**155 890 000**

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-08-31	2016-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 115 307	944 494
Inköp	0	170 813
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 115 307**	**1 115 307**
Ingående avskrivningar	-731 042	-657 855
Årets avskrivningar	-73 187	-73 187
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-804 229**	**-731 042**
Utgående redovisat värde	**311 078**	**384 265**

Not 9 Övriga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Avräkning skattekonto	2 136	2 130
Avräkningskonto klientmedel	2 357 377	1 881 160
	2 359 513	**1 883 290**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 559	0
Upplupna ränteintäkter	0	128
Förutbetald kabel-TV	5 990	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 768	41 546
Förutbetalda arvoden förvaltare	12 503	12 080
Övriga förutbet kostn o Uppl int periodiseringskon	0	63 377
Förutbetald renhållningsavgift	3 722	0
	120 542	**117 131**

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-08-31	2016-08-31
Fastighetsinteckningar	22 503 000	22 503 000
	22 503 000	**22 503 000**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-08-31	Lånebelopp 2016-08-31
SEB Bolån			0	3 350 000
SEB Bolån	0,780	2016-09-28	5 342 500	5 392 500
SEB Bolån			0	1 550 000
Stadshypotek AB	0,750	2017-09-30	5 598 156	5 673 156
Stadshypotek AB	0,830	2018-09-30	5 598 157	5 673 157
Stadshypotek AB	0,687	2018-04-30	1 370 000	0
Nordea	0,600	2018-07-30	3 350 000	0
			21 258 813	**21 638 813**
Kortfristig del av långfristig skuld			-340 000	-400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 558 813 kronor.

Not 13 Övriga skulder

	2017-08-31	2016-08-31
Källskatter	1 500	1 500
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	818	818
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	0	147
	2 318	**2 465**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna löner och arvoden	144 100	138 900
Upplupna sociala avgifter	45 276	43 642
Upplupna räntekostnader	24 627	55 273
Förskottsbetalda hyror och avgifter	295 296	295 116
Periodisering hyresintäkter	211	208
Upplupna uppvärmningskostnader	26 467	29 348
Upplupna elavgifter	22 779	21 767
Upplupna renhållningsavgifter	0	30 481
Beräknat arvode för revision	36 000	35 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	213 675	0
	808 431	**649 985**

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Stadgeändring
Vid extra föreningsstämmor den 6 och 20 september 2017 har föreningen fattat beslut om de stadgeändringar som påkallats av lagändringar. Besluten var i bägge fallen enhälliga.

Fyllnadsval till styrelsen
Vid den extra föreningsstämman den 20 september genomfördes fyllnadsval efter styreledamot och suppleant som lämnat sina poster.

Vindsbyggnationer
Avtal med fyra medlemmar som önskar bygga etagelägenhet upp på vinden från sin egen befintliga lägenhet har träffats i september 2017. Arbetet med att ta fram bygglovshandlingar inleddes under hösten 2017. Planerad byggstart är hösten 2018.

Marknära lokaler
Ansökan om förnyat bygglov för det som löpt ut för marknära lokaler lämnas till kommunen under hösten 2017. Byggstart planeras till våren/sommaren 2018.

Stockholm 2017-11-03

Bo-Erik Gyberg

Igor Trencev

Niklas Gustafsson

Oscar Coster

Ylva Larsson

Hans Larsson, HSB

Vår revisionsberättelse har lämnats . 2017-11-20

Joakim Skog
Revisor

Joakim Mattsson
Revisor
Bo Revision AB, av HSB utsedd revisor

BoRevision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Humleboet 17, org.nr. 702000-9150

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Humleboet 17 för år 2016-09-01 – 2017-08-31.

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 augusti 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar.*

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Brf Humleboet 17 för år 2016-09-01 – 2017-08-31 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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 20 november 2017

.....	.....
Joakim Mattsson BoRevision AB	Joakim Skog Förtroendevald revisor