Årsredovisning

för

HSB Brf Humleboet 17 i Stockholm

702000-9150

Räkenskapsåret

2017–09–01 – 2018–08–31

Styrelsen för HSB Brf Humleboet 17 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017–09–01 – 2018–08–31.

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. Vid räkenskapsårets början gällde stadgar registrerade hos Bolagsverket 2015-07-27. Formella ändringar föranledda av lagändringar registrerades hos Bolagsverket 2017-11-20.

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. Total bostadsyta är 5 722 kvm.
Inom fastigheten finns 3 lokaler som är upplåtna med hyresrätt.

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 fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår bl.a. ansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring och skadedjursförsäkring.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-12-14 bestått av:

Ledamöter	Namn	Post/Ansvarsområden
Ordinarie	Bo-Erik Gyberg	Ordf.
	Carl Wangel	Vice Ordf.
	Niklas Gustafsson	Sekreterare
	Oscar Coster	Kassör
	Ylva Larsson	Ledamot
	Erik Åhlander	Ledamot
Suppleanter	Erik Dietersson	Suppleant
	Paula Odevall	Suppleant

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
	Catarina Ramfelt	
	Mårten Schultz	

Ordförande, vice ordförande, sekreterare samt kassör tecknar firman.

Föreningen har haft 2 extrastämmor (2017-09-06 samt 2017-09-20) med anledning av stadgeändring.

Styrelsen har under året haft 13 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 RB Fastighetsägare AB, en del av 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 oktober och december 2017, mars, juni och september 2018, 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.

OVK-besiktning (ventilationskontroll) har utförts i mars 2018 och gäller till mars 2024.

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. En genomgång gjordes under maj månad 2018 där styrelsen bedömde att den alltjämt var giltig. Den gäller perioden fram till och med 2023, dvs förbi genomförandet av vindsombyggnationerna, då en större genomgång och uppdatering av underhållsplanen skall genomföras.

Arbete med att ta fram ändamålsenliga och kostnadseffektiva metoder för trapphusrenovring har genomförts och renoveringarna kommer att samordnas med de kommande vindsbyggnationerna. Fönsterrenovering mot Hedemoratäppan och på lilla gården har genomförts under maj - augusti 2018. Den fönsterrenovering som genomfördes i samband med fasadrenoveringen 2015 har reklamerats i syfte att bristerna som uppdagats kommer att åtgärdas utan oskäliga kostnader för föreningen.

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 har extremt lång handläggningstid och handlägger sedan maj 2017 frågan om beslutets giltighet. Hyresnämndens beslut väntas nu före utgången av 2018. Ritningar och handlingar för ansökan om bygglov har under året tagits fram för sammanlagt 19 vindslägenheter (varav tre etagelägenheter) och en yta om tillsammans 600 kvm. Se not 17.

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. Nytt bygglov har efter förnyad ansökan beviljats för samtliga tre lokaler om tillsammans 140kvm. Ombyggnationen är planerad att genomföras under 2019. Se not 17.

Energisparåtgärder
Föreningen har beslutat att inleda ett pilotprojekt för att minska energiförbrukningen i fastigheten. Sensorer placeras ut i olika delar av husen och styr värmesystemet så att onödiga förluster undviks. Utfallet utvärderas under 2019 varefter beslut om ev permanentning tas.

EU:s datalagringsdirektiv - GDPR
Föreningen har inventerat befintlig datalagring och beslutat om en policy och en plan för hantering av medlemmars personuppgifter, utlämning av uppgifter, gallring och information om hanteringen. Medlemmarna har informerats och föreningens GDPR-dokument finns tillgängligt på föreningens intranät.

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 71 452 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 552 514 kronor vilket har belastat resultatet.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser
Under perioden har 24 st överlåtelser ägt rum (11 st föregående år).

Föreningen hade 184 medlemmar vid årets slut.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2018 = 455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Andrahandsupplåtelse
Styrelsen har beviljat 16 st andrahandsupplåtelser (12 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	**2017/18**	**2016/17**	**2015/16**	**2014/15**
Nettoomsättning (tkr)	4 276	4 265	4 259	4 164
Resultat efter finansiella poster (tkr)	74	-7	239	-1 348
Soliditet (%)	10	10	10	9
Kassalikviditet (%)	255	256	240	201
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	100	100	100	100
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 469	1 369	1 269	2 746
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	676	676	676	676
Lån kronor per kvm yta	3 497	3 556	3 619	3 680

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	1 368 639	-632 960	-6 884
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-6 884	6 884
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					73 532
Belopp vid årets utgång	**150 703**	**1 572 597**	**1 468 639**	**-739 844**	**73 532**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-739 844
årets vinst	73 532
	-666 312

behandlas så att	
reservering yttre reparationsfond	100 000
i ny räkning överföres	-766 312
	-666 312

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

	Not	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 275 663	4 265 478
Övriga rörelseintäkter		113 038	69 548
Summa rörelseintäkter		**4 388 701**	**4 335 026**
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 927 738	-2 902 365
Övriga externa kostnader	5	-295 937	-305 488
Personalkostnader	6	-249 854	-258 280
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-685 355	-685 355
Summa rörelsekostnader		**-4 158 884**	**-4 151 488**
Rörelseresultat		**229 817**	**183 538**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-1	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 284	-190 441
Summa finansiella poster		**-156 285**	**-190 422**
Resultat efter finansiella poster		**73 532**	**-6 884**
Resultat före skatt		**73 532**	**-6 884**
Årets resultat		**73 532**	**-6 884**

Balansräkning

	Not	2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	20 492 357	21 104 525
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	237 891	311 078
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	293 403	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**21 023 651**	**21 415 603**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa anläggningstillgångar		**21 024 151**	**21 416 103**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres-, avgifts- och kundfordringar		5 865	354
Övriga fordringar	10	2 577 356	2 359 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	221 217	120 542
Summa kortfristiga fordringar		**2 804 438**	**2 480 409**
Kassa och bank			
Kassa och bank		730 685	730 685
Summa kassa och bank		**730 685**	**730 685**
Summa omsättningstillgångar		**3 535 123**	**3 211 094**
SUMMA TILLGÅNGAR		**24 559 274**	**24 627 197**

Balansräkning

	Not	2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 723 300	1 723 300
Yttre reparationsfond		1 468 639	1 368 639
Summa bundet eget kapital		**3 191 939**	**3 091 939**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-739 844	-632 960
Årets resultat		73 532	-6 884
Summa fritt eget kapital		**-666 312**	**-639 844**
Summa eget kapital		**2 525 627**	**2 452 095**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	20 648 813	20 918 813
Summa långfristiga skulder		**20 648 813**	**20 918 813**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	260 000	340 000
Leverantörsskulder		299 911	88 425
Skatteskulder		19 007	17 114
Övriga skulder	14	95 443	2 318
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	710 473	808 432
Summa kortfristiga skulder		**1 384 834**	**1 256 289**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**24 559 274**	**24 627 197**

Kassaflödesanalys

	Not	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		229 817	183 538
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		685 355	685 355
Erhållen ränta		-1	19
Erlagd ränta		-156 773	-221 086
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**758 398**	**647 826**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-107 697	2 354
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		209 033	206 977
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**859 734**	**857 157**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-293 403	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-293 403**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-350 000	-380 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-350 000**	**-380 000**
Årets kassaflöde		**216 331**	**477 157**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 088 062	2 610 905
Likvida medel vid årets slut	16	**3 304 394**	**3 088 062**

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

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Hyresintäkter lokaler	25 618	37 205
Årsavgifter bostäder	3 868 728	3 868 728
Internet intäkter, ej momsregistrerade	114 708	114 708
Debiterade avgifter	264 829	243 085
Övriga ersättningar och intäkter	75 323	11 938
Avgift andrahandsupplåtelse	37 715	57 610
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	1 780	1 752
	4 388 701	**4 335 026**

Not 3 Underhållskostnader

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Löpande reparationer	71 452	68 651
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	552 514	524 375
	623 966	**593 026**

Not 4 Driftkostnader

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	155 835	173 115
Obligatorisk ventilationskontroll	49 931	0
Besiktning / Serviceavtal	0	3 125
Yttre skötsel / Snöröjning	36 551	46 191
Bevakning	13 202	12 221
Fastighetsel	380 386	349 099
Uppvärmning	951 883	951 448
Vatten	156 044	148 525
Sophämtning	99 288	134 944
Fastighetsförsäkring	73 676	72 069
Självrisk/reparation försäkringsskador	27 348	63 660
Kabel-TV / Internet	190 288	188 242
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	169 340	166 700
	2 303 772	**2 309 339**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Administration, kontor och övrigt	28 667	31 969
Revisionsarvode	31 000	33 000
Förvaltningsarvode	150 036	148 345
Övriga externa tjänster/kostnader	69 399	67 602
Övriga förbrukningsinventarier/material	16 835	24 572
	295 937	**305 488**

Not 6 Personalkostnader

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Styrelsearvode	139 500	134 400
Löner till kollektivanställda	60 000	60 000
Löner övriga	0	8 100
Sociala avgifter	50 154	51 375
Bilersättningar	0	105
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
Övriga personalkostnader	0	4 100
	249 854	**258 280**

Not 7 Byggnader och mark

	2018-08-31	2017-08-31
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	-9 674 139	-9 061 971
Årets avskrivningar	-612 168	-612 168
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-10 286 307**	**-9 674 139**
Utgående redovisat värde	**20 492 357**	**21 104 525**
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

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 115 307	1 115 307
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 115 307**	**1 115 307**
Ingående avskrivningar	-804 229	-731 042
Årets avskrivningar	-73 187	-73 187
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-877 416**	**-804 229**
Utgående redovisat värde	**237 891**	**311 078**

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2018-08-31	2017-08-31
Vindsombyggnad etapp 1	293 403	0
	293 403	**0**

Not 10 Övriga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Avräkning skattekonto	3 647	2 136
Avräkningskonto klientmedel	2 573 709	2 357 377
	2 577 356	**2 359 513**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 559	24 559
Förutbetald kabel-TV	6 116	5 990
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	178 040	73 768
Förutbetalda arvoden förvaltare	12 503	12 503
Förutbetald renhållningsavgift	0	3 722
	221 218	**120 542**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-08-31	Lånebelopp 2017-08-31
SEB Bolån	0,780	2019-09-28	5 292 500	5 342 500
Stadshypotek AB	1,300	Löpande	1 265 000	0
Stadshypotek AB	0	Avslutat	0	5 598 156
Stadshypotek AB	0,830	2018-09-30	5 523 157	5 598 157
Stadshypotek AB	0	Avslutat	0	1 370 000
Nordea	0,600	2019-07-29	3 350 000	3 350 000
Nordea	0,650	2018-09-28	5 478 156	0
			20 908 813	**21 258 813**
Kortfristig del av långfristig skuld			-260 000	-340 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 608 813 kronor.

Not 13 Ställda säkerheter

	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsinteckningar	22 503 000	22 503 000
	22 503 000	**22 503 000**

Not 14 Övriga skulder

	2018-08-31	2017-08-31
Källskatter	1 500	1 500
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	818	818
Avräkning optionsavtal etagelägenhet	93 125	0
	95 443	**2 318**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna löner och arvoden	147 630	144 100
Upplupna sociala avgifter	46 385	45 276
Upplupna räntekostnader	24 138	24 627
Förskottsbetalda hyror och avgifter	286 786	295 296
Periodisering hyresintäkter	216	211
Upplupna uppvärmningskostnader	37 173	26 467
Upplupna elavgifter	29 331	22 779
Upplupna renhållningsavgifter	11 754	0
Upplupna reparationer och underhåll	56 875	0
Beräknat arvode för revision	36 000	36 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 183	213 675
	710 471	**808 431**

Not 16 Likvida medel

	2018-08-31	2017-08-31
Banktillgodohavanden	730 685	730 685
Avräkning Klientmedel	2 573 709	2 357 377
	3 304 394	**3 088 062**

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ansökan om bygglov för ombyggnation av vindar till bostäder har i september lämnats in till kommunen, som på grund av hög arbetsbelastning har meddelat att man sannolikt inte klarar den stadgade 10-veckorsfristen för beslut.

Bygglov för de marknära lokalerna har beviljats och under september har inbjudan att lämna anbud på entreprenaden lämnats till sex entreprenörer.

Stockholm 2018-10-15

Bo-Erik Gyberg

Erik Åhlander

Niklas Gustafsson

Oscar Coster

Ylva Larsson

Carl Wangel

Hans Larsson, HSB

Vår revisionsberättelse har lämnats . 22/11 2018

Joakim Skog
Revisor

Daniel Yousif
Revisor
Bo Revision AB, av HSB utsedd revisor

BoRevision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Humleboet 17 i Stockholm, org.nr. 702000–9150

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Humleboet 17 i Stockholm för år 2017-09-01—2018-08-31.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 föreningsvalda 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 HSB Brf Humleboet 17 i Stockholm för år 2017-09-01—2018-08-31 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 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 22/11 2018

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor