

Årsredovisning

för

HSB Brf Humleboet 17 i Stockholm

702000-9150

Räkenskapsåret

2018-09-01 – 2019-08-31

Styrelsen för HSB Brf Humleboet 17 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31.

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:

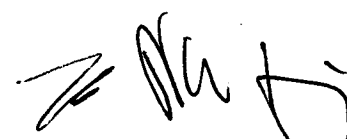
Falugatan 16 och 18
Hedemoratäppan 1 och 2
Rödabergsgatan 2 och 4
Rödabergsbrinken 10, 12, 14 och 16

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 2018-12-18 samt efter extrastämma 2019-04-04 bestått av:

Ledamöter	Namn	Post/Ansvarsområden
Ordinarie	Bo-Erik Gyberg	Ordf.
	Carl Wangel	Vice Ordf. Flyttade 2019-07-31
	Niklas Gustafsson	Sekreterare
	Carin Andersson	Kassör from 2019-04-04
	Oscar Coster	Kassör tom 2019-04-04
	Ylva Larsson	Ledamot
	Erik Åhlander	Ledamot
Suppleanter	Erika Holmkvist	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	Sammanställande
	Catarina Ramfelt	
	Mårten Schultz	

Ordförande, vice ordförande, sekreterare, kassör samt Erik Åhlander tecknar firman två i förening.


Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden. Utöver detta har planeringsmöten genomförts. För arbetet med ombyggnad till lägenheter av marknära ytor och delar av vindarna har en särskild arbetsgrupp arbetat. Ombyggnationerna har därutöver medfört att en eller flera ledamöter i styrelsen deltagit i byggmöten i snitt två gånger per månad under perioden februari 2019 – juni 2019.

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 september 2018 och januari, mars, maj och augusti 2019 och satts upp på föreningens anslagstavlor i samtliga trapphus samt publicerats 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 med slutbesiktning av anmärkningar i oktober 2019 och gäller till och med 2024.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019 och gäller till 2029-04-09.

RP


Bredband är gemensamt upphandlat och levereras till samtliga hushåll till en kostnad på 79 kr per månad och hushåll för 250 Mbs.

Underhållsplanen har reviderats till en version giltig till 2030. En större genomgång är planerad när vindsombyggnationerna är klara vilket beräknas till 2021. Flera åtgärder på äldre delar av avloppsrör i mark har genomförts i samband med arbetet med marknära lokaler under Rödabergsbrinken.

Arbete har genomförts för att ta fram ändamålsenliga och kostnadseffektiva metoder för trapphusrenovering. En inventering av trapphusens skick och en plan för genomförandet är beställd till 2020 och kommer att sättas i verket när vindsombyggnationerna är klara, vilket beräknas till 2021.

Fönsterrenovering är under året genomförd på de fönster som inte ingick i 2015 års renovering. I och med det är utsidan på föreningens samtliga fönster renoverade. Under augusti 2019 genomfördes garantiåtgärder för att avhjälpa reklamerade brister i 2015 års fönsterrenovering.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Redovisningsprinciper

Föreningen tillämpar från och med verksamhetsåret 2014-15 regelverket K2. De fyra senaste årens siffror är därmed jämförbara, men tidigare års siffror behöver tolkas i ljuset av de ändrade bokföringsprinciperna.

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 den 17 januari 2019 godkänt stämmobeslutet. Ansökan om bygglov för sammanlagt 19 vindslägenheter (varav tre etagelägenheter) lämnades till Stadsbyggnadsnämnden i Stockholm den 18 september 2018. Under våren 2019 ledde ett flertal kontakter med ansvarig handläggare till en justering av ansökan. Tidpunkt för behandling i stadsbyggnadsnämnden var vid verksamhetsåret slut ännu inte fastlagd, inte heller hade föreningen delgivits tjänsteutlåtande från stadsbyggnadskontoret till nämnden.

Marknära lokaler blir lägenheter

I egen regi och med egen likviditet bygger föreningen om de tre marknära utrymmena till bostäder. Den första av de tre beslutade lägenheterna blev färdig i juli 2019 och avtal om upplåtelse tecknades den 15 augusti 2019. Tillträde skedde den 4 september 2019. Ombyggnad av de två återstående lokalerna pågår och beräknas vara slutförd i januari 2020.

Energisparåtgärder

Under året har ett energioptimeringssystem testats. Utfallet har varit marginellt och motiverar inte kostnaden. Avtalet med leverantören har sagts upp och mer effektiva åtgärder planeras i samband med vindsombyggnationen.

EU:s datalagringsdirektiv – GDPR

En kontinuerlig genomgång av lagrade uppgifter har skett under året och registeruppgifter om personer som lämnat föreningen har raderats.

Unika trädgårdar i innerstan

Föreningens trädgårdar utformades 1924 med hjälp av den legendariska trädgårdarkitekten Ester Claeson och är i allt väsentligt bevarade. En av de äldsta häggarna på den mindre gården dog hösten 2018 plötsligt av okänd anledning. Den är nu fälld och borttransporterad och plantering av en ny beställd. Grundläggande skötsel av trädgårdarna är upphandlad av entreprenör. Medlemmarna bidrar genom eget arbete, framför allt på vårens och höstens gemensamma trädgårds- och städdagar.

DP


Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 119 232 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 137 988 kronor vilket har belastat resultatet.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 10 st överlåtelse ägt rum (24 st föregående år).

Föreningen hade 190 medlemmar vid årets slut.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Andrahandsupplåtelse

Styrelsen har beviljat 14 st andrahandsupplåtelse (16 st föregående år). Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. Föreningens policy för andrahandsupplåtelse följer Hyresnämndens praxis. Föreningen tar ut en avgift för andrahandsupplåtelse som motsvarar 10% av prisbasbeloppet.

Årsavgiften har varit oförändrad under året.

Flerårsöversikt	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning (tkr)	4 311	4 276	4 265	4 259
Resultat efter finansiella poster (tkr)	143	74	-7	239
Soliditet (%)	11	10	10	10
Kassalikviditet (%)	89	255	256	240
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	100	100	100	100
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 569	1 469	1 369	1 269
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	676	676	676	676
Lån kronor per kvm bostadsyta	3 590	3 654	3 556	3 619

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	1 468 639	-739 844	73 532
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				73 532	-73 532
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					142 515
Belopp vid årets utgång	150 703	1 572 597	1 568 639	-766 312	142 515

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-766 311
årets vinst	142 515
	-623 796

behandlas så att reservering yttre reparationsfond i ny räkning överföres	100 000
	-723 796
	-623 796

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

nd

H.
AK Z

Resultaträkning	Not	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 310 810	4 275 663
Övriga rörelseintäkter		44 379	113 038
Summa rörelseintäkter		4 355 189	4 388 701
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 647 360	-2 927 738
Övriga externa kostnader	5	-325 745	-295 937
Personalkostnader	6	-379 210	-249 854
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-700 113	-685 355
Summa rörelsekostnader		-4 052 428	-4 158 884
Rörelseresultat		302 761	229 817
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	-1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 267	-156 284
Summa finansiella poster		-160 246	-156 285
Resultat efter finansiella poster		142 515	73 532
Resultat före skatt		142 515	73 532
Årets resultat		142 515	73 532

Y.Y

Di
Ma Z

Balansräkning	Not	2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	21 636 382	20 492 357
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	164 704	237 891
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	1 224 238	293 403
Summa materiella anläggningstillgångar		23 025 324	21 023 651
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		23 025 824	21 024 151
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		7 451	5 865
Övriga fordringar	10	942 056	2 577 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	141 812	221 217
Summa kortfristiga fordringar		1 091 319	2 804 438
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		730 685	730 685
Summa kassa och bank		730 685	730 685
Summa omsättningstillgångar		1 822 004	3 535 123
SUMMA TILLGÅNGAR		24 847 828	24 559 274

D.y

AK
J.
ZS

Balansräkning

Not

2019-08-31

2018-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 723 300

1 723 300

Yttre reparationsfond

1 568 639

1 468 639

Summa bundet eget kapital

3 291 939

3 191 939

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-766 311

-739 844

Årets resultat

142 515

73 532

Summa fritt eget kapital

-623 796

-666 312

Summa eget kapital

2 668 143

2 525 627

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12, 13

20 143 813

20 648 813

Summa långfristiga skulder

20 143 813

20 648 813

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

400 000

260 000

Leverantörsskulder

430 865

299 911

Skatteskulder

9 375

19 007

Övriga skulder

14

341 256

95 443

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

854 376

710 473

Summa kortfristiga skulder

2 035 872

1 384 834

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

24 847 828

24 559 274

870

MG
7
76

Kassaflödesanalys

	Not	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		302 761	229 817
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		700 113	685 355
Erhållen ränta		21	-1
Erlagd ränta		-157 234	-156 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		845 661	758 398
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-8 505	-107 697
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		508 006	209 033
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 345 162	859 734
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 701 786	-293 403
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 701 786	-293 403
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-365 000	-350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-365 000	-350 000
Årets kassaflöde		-1 721 624	216 331
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 304 394	3 088 062
Likvida medel vid årets slut	16	1 582 770	3 304 394

Handwritten signature and initials

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.

Lån

Av föreningens lån förfaller 20 543 813 kr till omförhandling under 2019/2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Föreningens fond för planerligt 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.

DP
Z
M

Not 2 Rörelseintäkter

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Hysesintäkter lokaler	26 115	25 618
Årsavgifter bostäder	3 868 728	3 868 728
Internet intäkter, ej momsregistrerade	114 708	114 708
Debiterade avgifter	299 479	264 829
Övriga ersättningar och intäkter	4 200	75 323
Avgift andrahandsupplåtelse	40 179	37 715
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	1 780	1 780
	4 355 189	4 388 701

Not 3 Underhållskostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Löpande reparationer	119 232	71 452
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	137 988	552 514
	257 220	623 966

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	158 660	155 835
Obligatorisk ventilationskontroll	0	49 931
Energideklarationer	9 994	0
Besiktning / Serviceavtal	3 868	0
Yttre skötsel / Snöröjning	59 434	36 551
Bevakning	8 914	13 202
Fastighetsel	420 567	380 386
Uppvärmning	942 499	951 883
Vatten	160 075	156 044
Sophämtning	150 900	99 288
Fastighetsförsäkring	75 094	73 676
Självrisk/reparation försäkringsskador	32 457	27 348
Kabel-TV / Internet	192 871	190 288
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	174 807	169 340
	2 390 140	2 303 772

Handwritten signature and initials

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	-2019-08-31	-2018-08-31
Administration, kontor och övrigt	47 257	28 667
Revisionsarvode	30 500	31 000
Förvaltningsarvode	151 695	150 036
Övriga externa tjänster/kostnader	67 357	69 399
Övriga förbrukningsinventarier/material	28 936	16 835
	325 745	295 937

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	-2019-08-31	-2018-08-31
Styrelsearvode	238 500	139 500
Löner till kollektivanställda	60 000	60 000
Sociala avgifter	80 510	50 154
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
	379 210	249 854

Not 7 Byggnader och mark

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	30 551 414	30 551 414
Omb marklokal till lgh 3	1 770 951	
Ingående anskaffningsvärden mark	227 250	227 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 549 615	30 778 664
Ingående avskrivningar	-10 286 307	-9 674 139
Årets avskrivningar	-626 926	-612 168
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 913 233	-10 286 307
Utgående redovisat värde	21 636 382	20 492 357
Taxeringsvärden byggnader	64 819 000	53 890 000
Taxeringsvärden mark	152 000 000	102 000 000
	216 819 000	155 890 000

80
Z Ah K.

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 115 307	1 115 307
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 115 307	1 115 307
Ingående avskrivningar	-877 416	-804 229
Årets avskrivningar	-73 187	-73 187
Utgående ackumulerade avskrivningar	-950 603	-877 416
Utgående redovisat värde	164 704	237 891

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2019-08-31	2018-08-31
Vindsombyggn till lgh etapp 1	417 202	293 403
Ombyggnad marklokaler till lgh 1 och 2	807 036	0
1 224 238	1 224 238	293 403

Not 10 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avräkning skattekonto	1 179	3 647
Andra kortfristiga fordringar	88 792	0
Avräkningskonto klientmedel	852 085	2 573 709
942 056	942 056	2 577 356

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 268	24 559
Förutbetald kabel-TV	6 312	6 116
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 522	178 040
Förutbetalda arvoden förvaltare	12 710	12 503
141 812	141 812	221 218

87



Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-08-31	Lånebelopp 2018-08-31
SEB Bolån	0,780	2019-09-28	5 242 500	5 292 500
Stadshypotek AB		Avslutat	0	1 265 000
Stadshypotek AB		Avslutat	0	5 523 157
Nordea		Avslutat	0	3 350 000
Nordea		Avslutat	0	5 478 156
Nordea	0,900	Löpande	10 948 813	0
Nordea	0,887	Löpande	4 352 500	0
			20 543 813	20 908 813
Kortfristig del av långfristig skuld			-400 000	-260 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 543 813 kronor.

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	22 503 000	22 503 000
	22 503 000	22 503 000

Not 14 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Källskatter	1 500	1 500
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	511	818
Övriga kortfristiga skulder	246 120	0
Avräkning optionsavtal etagelägenhet	93 125	93 125
	341 256	95 443

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna löner och arvoden	240 930	147 630
Upplupna sociala avgifter	76 642	46 385
Upplupna räntekostnader	27 171	24 138
Förskottsbetalda hyror och avgifter	296 930	286 786
Periodisering hyresintäkter	218	216
Upplupna vatten avgifter	27 000	0
Upplupna uppvärmningskostnader	40 229	37 173
Upplupna elavgifter	25 335	29 331
Upplupna renhållningsavgifter	15 225	11 754
Upplupna reparationer och underhåll	57 000	56 875
Beräknat arvode för revision	36 000	36 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 695	34 183
	854 375	710 471

op
S M K

Not 16 Likvida medel

	2019-08-31	2018-08-31
Banktillgodohavanden	730 685	730 685
Avräkning Klientmedel	852 085	2 573 709
	1 582 770	3 304 394

Försäljning av lägenhet 217 (ombyggd marklokal) har skett med tillträde 2019-09-04, slutlikvid om 2 637 000 kronor har därför kommit in först i september 2019 och kassaflödet per 2019-08-31 och Avräkning Klientmedel har inte dessa pengar inräknade.

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Genom upplåtelsen i september av en nybyggd marknära lägenhet har det sammanlagda antalet lägenheter ökat från 136 till 137.

DP



Stockholm 2019-11-15


Hans Larsson, HSB


Erik Åhlander


Ywa Larsson

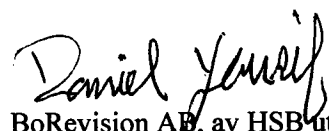

Niklas Gustafsson

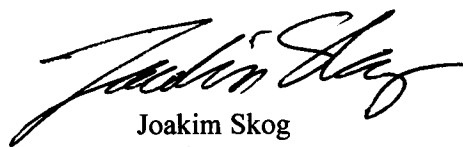
Carl Wangel


Bo-Erik Gyberg


Carin Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-11-25


BoRevision AB, av HSB utsedd revisor
Daniel Yousif
revisor


Joakim Skog
Revisor

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 2018-09-01—2019-08-31.

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 2019 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utän 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.

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamoten Carl Wangel.

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. Risker 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.

D.p

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 2018-09-01—2019-08-31 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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 revisor 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 revisor 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 överträdelse 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 25/11 2019


Daniel Yousif

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


JOAKIM SKOG

Av föreningen vald revisor