

# **BRF HUMLEBOET 17**

**Org nr 702000-9150**

---

## **ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2002-09-01 - 2003-08-31**

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening HUMLEBOET 17 i Stockholm redovisar verksamhetsåret 1 september 2002 - 31 augusti 2003.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen bildades den 1 oktober 1925 och registrerades den 7 mars 1925. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Humleboet 17. Byggnaderna är fördelade över två kvarter som sammanbinds av en portik, genom vilken stadens gatumark går. Våra hus och vår utemiljö 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 upplåts med bostadsrätt. Några av dessa är sammanslagna lägenheter, vilket innebär att antalet hushåll är 122 stycken.

Inom fastigheten finns 11 lokaler som upplåts med hyresrätt.

Lokalerna är anspråkslösa och ligger vända inåt gårdarna. Ett flertal har källarfönster med enkelglas, några saknar fönster och fyra stycken har fullstora fönster.

#### Organisationsnummer

70 20 00 - 9150

#### Medlemmar

Förutom HSB Stockholm och HSB Stockholms styrelseledamöter har föreningen 160 medlemmar. Under verksamhetsåret har 11 lägenhetsöverlåtelser skett.

#### Styrelse

Vid ordinarie årsstämma den 28 november år 2002 valdes för tiden fram till nästa budgetårs föreningsstämma följande medlemmar:

<u>Ledamöter</u>	<u>Namn</u>	<u>Mandatperiod</u>	<u>Post under 02-03</u>
Ordinarie:	Ylva Larsson	01-03	Ordförande och husansvarig
	Staffan Arwidi	02-04	Vice ordförande och ekonomiansvarig
	Magnus Thor	01-03	Kassör: Löpande/handkassa
	Viktoria Vimberg	02-04	Sekreterare
	Lisa Lundeberg	01-03	Vice sekreterare, Boinfo, portregister
	Lotta Thiringer	02-04	Hemsida och IT.
	Thomas Odelius		HSB:s ledamot
Suppleanter:	Caroline Gahm	01-03	Andrahandsuthyrningar
	Anders Danielsson	02-04	
HSB:s suppleant:	Björn Carlsson		

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Ylva Larsson, Staffan Arwidi, Magnus Thor och Viktoria Vimberg, två i förening.

### Attesträtt

Attesträtt har personer som är firmatecknare, var och en för sig. Dubbelattest krävs dock vid belopp överstigande 20 000:-

### Revisorer

Föreningens revisor har varit Johan Karinen (01-03) med Birgitta Klevfeldt(02-04) som suppleant.

### Valberedning

Ledamöter i valberedningen har varit Tord Wiktor (sammankallande), Lena Nilsson och Andreas Massarch.

### Föreningens adress

Rödabergsbrinken 16, 113 30 Stockholm. Entréhallen - brevlåda (töms regelbundet).

### Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 november 2002. En extrastämma hölls den 22 januari 2003 för att anta nya stadgar (se Stadgar). Styrelsen har under verksamhetsåret hållit tolv (12) protokollförda sammanträden.

### Fastighet

1. Garantiarbeten på fasad och tak har genomförts.
2. Brandvarnare har köpts in och installerats i samtliga lägenheter i enlighet med nya föreskrifter, samt i trapphus och gemensamma utrymmen.
3. I undercentralen behöver värmeväxlare och cirkulationspump för radiatorvärmare bytas. offerter har begärts in och detta har åtgärdats i oktober 2003.
4. Radiator har bytts i tvättstugan på Rödabergsgatan 4 samt i uthyrningslokal på Hedemoratäppan 1. Radiatorbyten har också skett i lägenhet på Rbg 4.
5. En tvättmaskin har bytts ut i stora tvättstugan Rbg 4. Den har kopplats så att de minskar belastningen på elsystemet, den är energisnål.
6. Torkrumsaggregatet i tvättstugan på Hedemoratäppan är rengjort.
7. Glasruta har bytts ut vid entrédörren på Rödabergsbrinken 12.
8. Låset till bastun är utbytt, så att samtliga med portnyckel har tillgång till bastun.
9. Lägenhetsnummerskyltar är monterade invid samtliga lägenhetsdörrar.
10. Två nya belysningsarmaturer har monterats på vilplanen högst upp i trapphusen på Falug.16 samt på Rödabergsbrinken 14. De ursprungliga glaskuporna hade gått sönder.
11. Klottersanering på fasaden Hedemoratäppan och Rödabergsbrinken har genomförts.
12. För ökad bokomfort och för att sänka energikostnaden har medlemmarna fått en PM. Här ges anvisningar om hur de själva ska reglera värmeradiatorer och från- och tilluft i lägenheten. Pm:et finns också på hemsidan.
13. Ett nytt, förmånligare städavtal har tecknats, vilket innebär sänkta kostnader för städning om ca 20.000 kr på årsbasis.
14. Styrelsen har påbörjat planeringen för att se över elsystemet och mäta hur mycket utrymme som finns för ytterligare uttag.
15. Kvistkvarn till trädgården har införskaffats.
16. Ny grill har inköpts till stora gården.
17. Nytt pingisbord har införskaffats till gemensamhetslokalen.

### Policydokument:

1. Humleboet 17 har en policy för andrahandsboende. Denna har delats ut till medlemmarna / bopärmen och finns även på hemsidan.

2. Ett dokument avseende ansvarsfördelning mellan föreningen och den enskilda medlemmen finns som råmanus. Detta ska fasas in mot de nya stadgarna.

### Information och hemsida

Styrelsen delar vid behov ut information via informationsblad. Dessa anslås i portarna eller delas ut i brevlådorna. Mycket information finns även att hämta i boendepärmen, vilken delats ut till alla boende och i vilken vi ber Er sätta in all information från styrelsen. Boendepärmen tillhör lägenheterna och inte de boende. Vi vill därför att Ni lämnar kvar pärmen till de nyinflyttade vid överlåtelse.

Ett välkomstbrev delas ut till alla nyinflyttade liksom till andrahandsboende för att de lättast möjligt skall finna sig till rätta.

Mycket information finns även på hemsidan [www.humleboet.com](http://www.humleboet.com)

Föreningen har en levande och aktiv hemsida där aktuell information till medlemmarna finns. Även öppen information till allmänheten finns där, t ex sådan information som mäklare kan behöva. Bakom hemsidan, i den dolda delen, finns också föreningsstyrelsens administration. Hemsidan sköts redaktionellt och löpande av föreningens styrelse. Besöksfrekvensen har studerats och den visar på att hemsidan har haft 3223 besök sedan december 2001. Under verksamhetsåret 02/03 har i genomsnitt 212 besök gjorts per månad, med en topp på 713 besök i mars 2003.

### Stadgar

Under året har nya stadgar antagits via ordinarie föreningsstämma 2002-11-28 samt extrastämma 2003-01-22. De nya stadgarna innebär främst att föreningen och dess medlemmar står mer fria från HSB, förtydligande vad det gäller ansvar för underhåll i lägenheter samt en uppdatering gentemot ny lagstiftning. Stadgarna finns på föreningens hemsida.

### Fastighetens skötsel och drift

Rune Andersson som bor i föreningen har även detta år varit sk hustomte i föreningen. Styrelsen vill å föreningens vägnar passa på att tacka Rune för hans betydelsefulla insatser under året.

### Arvoden

Arvoden, löner och ersättningar till styrelsen och förvaltning framgår av resultaträkning.

### Månadsavgifter

Avgifterna har höjts med 6 % från och med 1 januari 2003.

Föregående höjning skedde 1 januari 2002, med 6 %.

Kommande höjning blir 4,8% den 1 januari 2004.

### Skatter

Föreningens skattekostnader har ökat väsentligt de senaste åren. Orsaken är framförallt att den statliga schablonskatten, "förmögenhetsskatt", numera uppgår till närmare 300.000 kr, vilket kan jämföras med situationen för två år sedan när föreningen inte betalade schablonskatt. Den markanta höjningen beror till stor del på att taxeringsvärdet på föreningens fastighet ökat radikalt. Följden har blivit att föreningen tvingats till relativt stora avgiftshöjningar per januari 2002 och 2003. Förhoppningen är att avgiftshöjningarna i framtiden ska kunna återgå till en lägre och tillika jämn nivå.

### Lån

Ett av föreningens lån om drygt 1,8 miljoner kr som ska omsättas i januari 2004 har räntesäkrats till 5,07%. Eftersom lånet idag har en ränta på 5,91% innebär detta en sänkning av den nuvarande räntekostnaden.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att vinstmedel:

balanserade vinstmedel

150 582

årets vinst	114 707
	265 289

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	114 707
i ny räkning balanseras	150 582
	265 289

Styrelsen vill slutligen framföra sitt varma tack till alla medlemmar och verksamma inom Brf Humleboet 17, för visat förtroende, intresse och gott samarbete under det gångna året.

Stockholm i oktober 2003

Styrelsen för BRF Humleboet 17 i Stockholm

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>020901</b> <b>-030831</b>	<b>010901</b> <b>-020831</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	3 501 640	3 338 293
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	- 75 043	- 119 340
Driftkostnader	3	- 1 651 463	- 1 430 001
Förvaltnings- och externa kostnader	4	- 159 244	- 201 075
Personalkostnader	5	- 75 711	- 72 012
Avskrivningar	6	- 283 142	- 317 132
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>1 257 037</b>	<b>1 198 733</b>
Resultat från värdepapper		46 575	46 575
Övriga ränteintäkter		13 684	22 347
Räntekostnader		- 901 207	- 955 166
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>416 090</b>	<b>312 490</b>
<b>Resultatdispositioner</b>			
Avsättning till inre reparationsfond		- 4 037	- 4 037
<b>Resultat före skatt</b>		<b>412 053</b>	<b>308 453</b>
Statlig skatt		- 297 346	- 246 154
<b>Årets resultat</b>		<b>114 707</b>	<b>62 299</b>

## BALANSRÄKNING

NOT

030831

020831

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	7	15 854 592	16 123 518
Mark		227 250	227 250
Maskiner och inventarier	8	117 372	95 107
		<b>16 199 214</b>	<b>16 445 875</b>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Övriga fordringar		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 199 714</b>	<b>16 446 375</b>

#### Omsättningstillgångar

Kundfordringar		0	948
Övriga fordringar	9	178 741	90 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	244 415	189 362
Kortfristiga placeringar		1 150 000	1 150 000
Avräkningskonto Ecurol Ekonomiförvaltning		384 526	416 222
		<b>1 957 682</b>	<b>1 846 813</b>

Kassa och bank		323 566	457 108
----------------	--	---------	---------

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 281 248</b>	<b>2 303 921</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 480 962</b>	<b>18 750 296</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Eget kapital</b>	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		148 200	148 200
Upplåtelseavgifter		93 850	93 850
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>242 050</b>	<b>242 050</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Yttre reparationsfond		1 074 371	974 371
Balanserat resultat		150 582	188 283
Årets resultat		114 707	62 299
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 339 660</b>	<b>1 224 953</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 581 710</b>	<b>1 467 003</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	12	15 384 805	15 830 936
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		63 686	0
Skatteskulder		449 221	281 775
Övriga skulder	13	558 198	623 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	443 341	547 568
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 514 447</b>	<b>1 452 357</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 480 962</b>	<b>18 750 296</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser:</b>			
Fastighetsinteckningar		20 332 000	20 332 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554). Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år med följande undantag. Föreningens fond för yttre underhåll har omklassificerats från Avsättningar till Fritt eget kapital. Såväl överföring till som utnyttjande av fonden redovisas därmed över balansräkningen. Den inre reparationsfonden har omklassificerats från Avsättningar till Övriga skulder i balansräkningen. Enligt årsredovisningslagen har dispositionsfonden upphört som begrepp och har därmed överförts till balanserat resultat.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnad görs med 0,61% av anskaffningsvärdet. Avskrivning stammar sker med 3% av anskaffningsvärdet. Värmeanläggningen skrivs av till 5% av anskaffningsvärdet och ventilation till 10% av sitt ursprungsvärde. Avskrivning på fasadrenoveringen görs enligt en rak plan på 15 år och VVS stambyte primärstam skrivs av på 10 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Investeringen i kodlås skrivs av på 3 år och tvättmaskinerna på 10 år.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

### NOTER

	030831	020831
<b>1 Föreningens intäkter</b>		
Hysesintäkter	1 752	0
Hysesintäkter lokaler	122 227	119 059
Årsavgifter bostäder	3 335 276	3 146 388
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	24 092	48 099
Fakt fastighetsskatt	18 293	24 747
	<b>3 501 640</b>	<b>3 338 293</b>
<b>2 Underhållskostnader</b>		
Löpande reparationer	15 031	13 493
Reparationer och underhåll enl underh.pl *	27 879	66 224
Rep tvättutrustning	20 800	13 292
Rep va/sanitet	2 376	22 106
Rep fasader	2 250	1 875
Rep gemens utrymmen	6 707	1 488
Underhåll värme	0	862
	<b>75 043</b>	<b>119 340</b>

\* Avser installation av brandvarnare enl. myndighetskrav.

### 3 Driftskostnader

Fast.skötsel/städning entreprenad	116 884	117 531
Yttre renhållning och snöröjning	654	4 200
Fastighetsel	111 434	97 010
Uppvärmning	778 722	682 747
Vatten	134 577	129 553
Sophämtning	62 054	59 071
Fastighetsförsäkringar	34 744	25 059
Bevakningskostnader	5 270	5 225
Kabel-TV & bredband	68 587	74 155
Fastighetsskatt	321 693	224 873
Övriga driftskostnader	16 844	8 538
Övr förbrukn invent	0	2 039
	<b>1 651 463</b>	<b>1 430 001</b>

### 4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	43 297	83 417
Revisionsarvode	12 875	14 000
Förvaltningsarvode	82 409	85 620
Övriga externa tjänster	20 663	18 038
	<b>159 244</b>	<b>201 075</b>

### 5 Personalkostnader

Styrelsearvode	24 002	27 000
Löner	33 750	28 688
Kostnadsersättningar	601	0
Sociala avgifter	17 358	16 324
	<b>75 711</b>	<b>72 012</b>

### 6 Avskrivningar

Byggnad	90 100	90 100
Stambyte	111 714	111 714
Värmeanläggning	1 526	4 475
Ventilation	3 583	3 583
Fasader	52 078	52 078
VVS stambyte primärstam	9 925	9 925
Kodlås	0	34 689
Tvättstuga	10 568	10 568
Tvättstuga	3 648	0
	<b>283 142</b>	<b>317 132</b>

## 7 Byggnader

### Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffn byggnad	14 771 604	14 771 604
Anskaffn stambyte, värme, ventilation, fasader, VVS primär	5 001 109	5 001 109
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 772 713</b>	<b>19 772 713</b>

### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	- 3 649 195	- 3 377 320
Årets avskrivningar enligt plan	- 268 926	- 271 875
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>- 3 918 121</b>	<b>- 3 649 195</b>

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>15 854 592</b>	<b>16 123 518</b>
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	63 521 000	59 112 000
---------------------------	------------	------------

Utgående bokfört värde: byggnad 13 279 777 kr, stambyte 1 866 900 kr, värme 0 kr, ventilation 3 581 kr, fasader 624 938 kr och VVS stambyte primärstam 79 396 kr.

## 8 Maskiner och inventarier

### Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde kodlås	104 063	104 063
Anskaffningsvärde tvättmaskiner	142 156	105 675
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>246 219</b>	<b>209 738</b>

### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	- 114 631	- 69 374
Årets avskrivningar enligt plan	- 14 216	- 45 257
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>- 128 847</b>	<b>- 114 631</b>

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>117 372</b>	<b>95 107</b>
-------------------------------	----------------	---------------

Utgående bokfört värde: kodlås 0 kr, tvättmaskin 84 539 kr, tvättmaskin 32 833 kr

## 9 Övriga fordringar

Avräkn skattekonto	178 741	90 281
--------------------	---------	--------

## 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	12 824	9 096
Upplupna inkomsträntor	210 902	167 163
Förutbetalad kabel-tv	5 748	5 651
Övriga interimfordringar	14 941	7 452
	<b>244 415</b>	<b>189 362</b>

## 11 Förändring eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse-avgifter</b>	<b>Yttre rep. fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	148 200	93 850	974 371	188 283	62 299
Disposition av föregående års resultat			100 000	- 37 701	- 62 299
Årets resultat					114 707
Belopp vid årets utgång	<b>148 200</b>	<b>93 850</b>	<b>1 074 371</b>	<b>150 582</b>	<b>114 707</b>

## 12 Fastighetslån

	<b>Skuld</b>	<b>Ränta</b>	<b>Ränteändring</b>
Stadshypotek	768 666	3,83%	rörlig ränta
Föreningssparbanken	968 750	4,07%	rörlig ränta
Stadshypotek	1 862 313	5,91%	2004-01-30
Stadshypotek	1 357 180	4,80%	2005-03-01
Föreningssparbanken	3 490 795	5,88%	2005-02-26
Stadshypotek	4 413 753	5,84%	2006-04-30
Stadshypotek	<u>2 985 000</u>	5,37%	2008-03-01
	15 846 457		
Avgår kortfristig del	<u>- 461 652</u>		
	<b>15 384 805</b>		

## 13 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	461 652	523 996
Källskatt	600	600
Inre reparationsfond	93 047	91 904
Övrig kortfristig skuld	0	2 820
Avräkning Autogiro	421	913
Periodisering hyra	2 478	2 781
	<b>558 198</b>	<b>623 014</b>

Avsättning till inre reparationsfond har gjorts med 4 037 (4 037) kronor och uttag har skett med 1 134 (4 435) kronor.

**14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och arvoden	27 000	51 000
Upplupna sociala avgifter	8 346	15 023
Upplupna utgiftsräntor	127 387	142 880
Förutbetalda hyror och avgifter	212 298	208 870
Beräknat arvode för revision	11 000	11 000
Upplupna va-avgifter	0	18 572
Upplupen uppvärmning	32 341	53 330
Upplupna elavgifter	0	7 891
Upplupen renhållning	13 739	19 673
Upplupna reparationer/underhåll	11 230	2 528
Upplupna övriga kostnader	0	16 801
	<b>443 341</b>	<b>547 568</b>

Stockholm 2003-

Staffan Arwidi

Ylva Larsson

Lisa Lundberg

Viktoria Vimberg

Magnus Thor

Thomas Odelius

Lotta Thyriinger

**REVISORSPÅTECKNING**

Vår revisionsberättelse har avgivits

Mikael Ek  
Extern revisor

Johan Karinen  
Intern revisor