

Årsredovisning 1 september 2023 – 31 augusti 2024

HSB Brf Humleboet 17 i Stockholm

Org nr 702000-9150

Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf Humleboet 17 i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. 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 har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1925-03-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1936-08-24.

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. Uppdatering föranledd av nya lagändringar pågår.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad i den del som rör IMD för el och redovisar momsen årsvis.

Fastigheten

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.

Marken innehas med äganderätt.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1959.

Föreningen har 147 bostadsrätter, de allra flesta 1 rok. 15 av lägenheterna är sammanlänkade och antalet hushåll är 132 st. Byggnadernas totalyta är 6 151 kvm. Föreningen har inga hyreslokaler.

Fastigheten omfattar följande adresser:

Falugatan 16 och 18

Hedemoratäppan 1 och 2

Rödabergsgatan 2 och 4

Rödabergsbrinken 10, 12, 14 och 16

Styrelsens sammansättning

Bo Erik Gyberg	Ordförande
Isak Andersson	Styrelseledamot
Joakim Schelin	Styrelseledamot
Ylva Larsson	Styrelseledamot
Marcus Söderholm	Styrelseledamot
Petra Sundfeldt	Styrelseledamot
Pontus Svenson	Styrelseledamot
Hans Larsson	HSB-ledamot
Robert Lagergren	HSB-ledamot
Fredrik Wrede	Suppleant
Mikael Persson	Suppleant

HSB-representanten Hans Larsson har under verksamhetsåret gått bort och ersatts av Robert Lagergren.

Valberedning

Mats Wikström (sammankallande)
Massoumeh Hosseini
Mårten Schultz

Firmateckning

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

Revisorer

Joakim Mattsson	Revisor	Kungsbron BoRevision
Joakim Skog	Internrevisor	
Arne Kaijser	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Utöver detta har planeringsmöten genomförts och ärenden beretts per e-post.

Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Simpleko
Grön El	Telge Energi
Individuell el-debitering	Home Solutions
Jour vid akuta händelser	Securitas
Porttelefoner och passersystem	SafeTeam
Städning av trapphus och gemensamma utrymmen	Florias städ
Telefoni för porttelefonerna	Infracom/Cellip
Trädgårdsskötsel	Rosendals trädgårdar
Underhåll av värmesystem	Energiekonomi

Övrig verksamhetsinformation

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 månadsskiftet augusti/september 2023, januari, mars och juni 2024 och satts upp på föreningens anslagstavlor i samtliga trapphus samt publicerats på föreningens intranät. I olika enskilda frågor har styrelsen därutöver vid flera tillfällen informerat medlemmarna med särskilda anslag, via e-post och på föreningens intranät.

OVK besiktning (ventilationskontroll) har utförts i mars 2018 och gäller till och med 2024. Ny OVK genomförs i oktober 2024.

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

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

Underhållsplanen har uppdaterats till 2072. Renoveringen av samtliga trapphus har färdigställts under 2023-24 inklusive kompletteringar, och de har försetts med brandsläckare och tidstypiskt designade anslagstavlor.

Redovisningsprinciper: Föreningen tillämpar från och med verksamhetsåret 2019-2020 regelverket K3. Tidigare års siffror baseras på regelverket K2 vilket bör beaktas vid jämförelser mellan åren.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet.

Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift med 60 kronor tas ut vid sen betalning.

Styrelsen har under perioden beviljat 11 st andrahandsupplåtelser (15 st föregående år). Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet per år och tillstånd och räknas per månad för varje påbörjad månad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 292 423 kronor (föregående år: 290 547 kronor).

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 285 992 kronor, där 253 321 kronor lagts på avskrivning och resterande ianspråktagits mot yttre reparationsfonden.

I enlighet med stämmobeslut baseras andelstalen från 1 november 2021 på lägenheternas yta. Mot bakgrund av att antalet lägenheter ökat kunde den genomsnittliga avgiften då samtidigt sänkas med 4%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-11-01 med 17%.

Övriga uppgifter

Stämmobeslut om ombyggnad av delar av vindarna till bostäder fattades med kvalificerad majoritet vid extra föreningsstämma den 18 april 2017. Vindsombyggnaden inleddes den 1 oktober 2020 och beräknades vara slutförd under september 2021. Inflyttning till sex av de åtta nya vindslägenheterna skedde under juli 2021 och till övriga två i september 2021. Vindsutvecklaren Koltrasten AB:s arbete med gemensamma ytor, teknisk infrastruktur, brandsäkerhet, akustik och dokumentation drog ut på tiden och slutbesiktning av projektet kunde ske först den 23 februari 2023 då åtgärder för att säkerställa värmen undantogs från godkännandet. En överenskommelse om föreningens merkostnader har träffats våren 2023 och hanterats tillsammans med förseningsvite. Värmefrågan är föremål för tvist, eftersom vindsbyggaren trots utfästelser och protokollförda egna beslut i över två år inte tagit sitt avtalsenliga ansvar för värmen. Föreningen har efter två vintrar med bristfällig värme själv inför vintern 2023-24 installerat den nödvändiga värmeväxlaren och krävt vindbyggaren på ersättning för detta.

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 trädgårdsarkitekten Ester Claeson och är i allt väsentligt bevarade. Avtal med Rosendals Trädgårdar säkerställer regelbundna insatser och en långsiktig utveckling och skötsel av trädgårdarna. Medlemmarna bidrar genom eget arbete, framför allt vid vårens och höstens gemensamma trädgårds- och städdagar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 194 st. Tillkommande medlemmar under året var 23 och avgående medlemmar under året var 24. Vid räkenskapsårets slut fanns det 193 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	5 708 135	5 151 987	4 639 340	4 489 501
Resultat efter fin. poster	350 485	-303 393	-443 484	-502 414
Soliditet (%)	72	65	65	65
Yttre fond	358 519	787 406	1 075 432	1 583 017
Taxeringsvärde	286 000 000	286 000 000	286 000 000	216 819 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	916	821	746	731
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,7	95,5	95,5	100
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 170	1 691	1 723	1 756
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 170	1 691	1 723	1 756
Sparande per kvm totalyta, kr	208	179	133	157
Elkostnad per kvm totalyta, kr	72	87	95	60
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	201	176	183	170
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	42	31	29
Energikostnad per kvm totalyta, kr	320	304	309	258
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,27	0,68	0,68	0,51
Räntekänslighet (%)	1,28	2,06	2,31	2,40

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 265 882 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-08-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-08-31
Insatser	163 097	-	-	163 097
Upplåtelseavgifter	22 005 753	-	-	22 005 753
Fond, yttre underhåll	787 406	-	-428 887	358 519
Balanserat resultat	-1 105 611	-303 393	428 887	-980 117
Årets resultat	-303 393	303 393	350 485	350 485
Eget kapital	21 547 252	0	350 485	21 897 738

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-980 117
Årets resultat	350 485
Totalt	-629 632

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	200 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-32 671
Balanseras i ny räkning	-796 961
	-629 632

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 708 135	5 151 987
Övriga rörelseintäkter	3	-4	135 199
Summa rörelseintäkter		5 708 131	5 287 186
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 410 175	-3 885 314
Övriga externa kostnader	9	-368 575	-432 567
Personalkostnader	10	-426 026	-413 806
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-921 772	-876 886
Summa rörelsekostnader		-5 126 548	-5 608 573
RÖRELSERESULTAT		581 583	-321 387
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		60 438	89 325
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-291 536	-71 331
Summa finansiella poster		-231 098	17 994
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		350 485	-303 393
ÅRETS RESULTAT		350 485	-303 393

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-08-31	2023-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	25 117 630	25 606 883
Maskiner och inventarier	13	235 009	270 481
Pågående projekt	14	389 314	310 494
Summa materiella anläggningstillgångar		25 741 952	26 187 857
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 742 452	26 188 357
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		70 810	190 095
Övriga fordringar	16	43 938	53 823
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	123 624	111 028
Summa kortfristiga fordringar		238 372	354 946
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 368 729	6 571 741
Summa kassa och bank		4 368 729	6 571 741
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 607 101	6 926 687
SUMMA TILLGÅNGAR		30 349 554	33 115 044

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 168 850	22 168 850
Fond för yttre underhåll		358 519	787 406
Summa bundet eget kapital		22 527 369	22 956 256
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-980 117	-1 105 611
Årets resultat		350 485	-303 393
Summa ansamlad förlust		-629 632	-1 409 004
SUMMA EGET KAPITAL		21 897 738	21 547 252
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 21	6 998 813	0
Övriga långfristiga skulder		16 000	15 000
Summa långfristiga skulder		7 014 813	15 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		200 000	10 398 813
Leverantörsskulder		146 327	147 193
Skatteskulder		12 991	26 504
Övriga kortfristiga skulder	19	3 015	3 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 074 670	977 218
Summa kortfristiga skulder		1 437 003	11 552 792
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 349 554	33 115 044

Kassaflödesanalys

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	581 583	-321 387
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	921 772	876 886
	1 503 355	555 499
Erhållen ränta	60 438	89 325
Erlagd ränta	-270 327	-71 562
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 293 466	573 262
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	116 574	-7 262
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	61 815	-20 064
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 471 855	545 936
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-475 867	-1 295 611
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-475 867	-1 295 611
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-3 200 000	-200 000
Depositioner	1 000	4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 199 000	-196 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 203 012	-945 675
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 571 741	7 517 416
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 368 729	6 571 741

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Brf Humleboet 17 i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 6,67 %
Fastighetsförbättringar	0,83 - 5 %
Maskiner och inventarier	2 - 10 %
Installationer	6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	5 244 846	4 539 342
Intäkter internet	125 136	125 136
El	265 882	384 492
Övriga intäkter	4 264	5 670
Pantförskrivningsavgift	15 135	23 394
Överlåtelseavgift	24 954	25 630
Andrahandsuthyrning	27 918	48 323
Summa	5 708 135	5 151 987

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Övriga intäkter	0	3 642
Vidarefakturerings	0	931
Öres- och kronutjämning	-4	-1
Elstöd	0	130 627
Summa	-4	135 199

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Vidarefakturerings	0	931
Städning	174 154	178 115
Sotning	0	3 205
Besiktning och service	74 500	62 170
Sommarunderhåll	87 051	107 109
Vinterunderhåll	5 115	104 635
Summa	340 820	456 165

NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Reparationer	0	290 547
Rep Hyreslägenheter/bostäder	30 529	0
Rep Tvättstuga	18 901	0
Rep Dörrar och lås/porttele	28 094	0
Rep Övriga gemensamma utrymmen	47 648	0
Rep Värme	4 000	0
Rep Ventilation	5 363	0
Rep El/Installation	7 762	0
Rep försäkringskada	150 126	0
Summa	292 423	290 547

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Planerat underhåll	0	98 471
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	9 500	419 436
Planerat underhåll huskropp utvändigt	0	10 980
Underhåll vindslägenheter	23 171	0
Summa	32 671	528 887

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	442 489	534 816
Uppvärmning	1 238 715	1 080 362
Vatten	288 860	255 636
Sophämtning	247 868	234 983
Summa	2 217 932	2 105 797

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	106 045	95 724
Kabel-TV/Bredband	205 124	198 447
Fastighetsskatt	215 160	209 748
Summa	526 329	503 919

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Förbrukningsmaterial	26 069	62 195
Övriga förvaltningskostnader	45 740	42 299
Revisionsarvoden	38 375	38 000
Ekonomisk förvaltning	176 034	171 313
Överlåtelsekostnad	24 954	25 630
Pantsättningskostnad	15 135	23 394
Föreningsavgifter	23 632	22 960
Bankkostnader	7 340	7 018
Övriga externa tjänster	11 296	39 757
Summa	368 575	432 567

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	263 490	262 500
Övriga arvoden	9 000	6 000
Löner	90 000	82 500
Sociala avgifter	63 536	62 606
Övriga personalkostnader	0	200
Summa	426 026	413 806

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	287 580	71 331
Övriga räntekostnader	3 956	0
Summa	291 536	71 331

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-08-31	2023-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	39 841 902	38 593 588
Årets inköp	397 047	1 248 314
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	40 238 949	39 841 902
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 235 020	-13 393 606
Årets avskrivning	-886 300	-841 414
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 121 320	-14 235 020
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	25 117 630	25 606 883
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>227 250</i>	<i>227 250</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	85 000 000	85 000 000
Taxeringsvärde mark	201 000 000	201 000 000
Summa	286 000 000	286 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-08-31	2023-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 396 927	1 396 927
Utgående anskaffningsvärde	1 396 927	1 396 927
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 126 446	-1 090 974
Avskrivningar	-35 472	-35 472
Utgående avskrivning	-1 161 918	-1 126 446
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	235 009	270 481

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-08-31	2023-08-31
Vindsombyggnad	389 314	310 494
Summa	389 314	310 494

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-08-31	2023-08-31
Andel SBC	500	500
Summa	500	500

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	37 736	47 370
Skattefordringar	4 769	5 140
Övriga fordringar	1 433	1 313
Summa	43 938	53 823

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-08-31	2023-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 991	28 091
Försäkringspremier	36 561	32 917
Kabel-TV/Bredband	36 207	35 745
Förvaltning	14 865	14 275
Summa	123 624	111 028

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-08-31	SKULD 2024-08-31	SKULD 2023-08-31
Nordea	2023-09-20	0,68 %		10 398 813
Nordea Hypotek AB	2026-09-16	4,72 %	3 675 000	
Nordea Hypotek AB	2025-09-17	4,78 %	3 523 813	
Summa			7 198 813	10 398 813
Varav kortfristig del			200 000	10 398 813

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 198 813 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2024-08-31	2023-08-31
Källskatter	2 250	2 250
Lagastadgade sociala avgifter	765	765
Övriga kortfristiga skulder	0	49
Summa	3 015	3 064

NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-08-31	2023-08-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 081	13 265
Städning	0	14 089
El	28 148	29 728
Uppvärmning	48 376	47 754
Utgiftsräntor	33 220	12 011
Vatten	52 000	41 606
Löner	295 500	286 010
Renhållning	18 000	14 000
Sociala avgifter	93 000	89 864
Förutbetalda avgifter/hyror	458 345	393 266
Beräknat revisionsarvode	36 000	35 625
Summa	1 074 670	977 218

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	22 503 000	22 503 000

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Kostnaden för särskild värmeväxlare till vindslägenheterna, (389tkr, se not 14), som vindsbyggaren Koltrasten Utveckling AB enligt avtal ska stå för, är föremål för tvist.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Bo Erik Gyberg
Ordförande

Isak Andersson
Styrelseledamot

Joakim Schelin
Styrelseledamot

Ylva Larsson
Styrelseledamot

Marcus Söderholm
Styrelseledamot

Petra Sundfeldt
Styrelseledamot

Pontus Svenson
Styrelseledamot

Robert Lagergren
HSB-Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Kungsbron BoRevision
Joakim Mattsson
Revisor

Joakim Skog
Internrevisor

This documents contains 21 pages before this page

Dokumentet inneholder 21 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 21 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 21 sider før denne side

Detta dokument innehåller 21 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 22 pages before this page

Dokumentet inneholder 22 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 22 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 22 sider før denne side

Detta dokument innehåller 22 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

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 räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 2024 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 från Kungsbron Borevision AB 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 provar 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

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Joakim Skog
Av föreningen vald revisor



PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JOAKIM SKOG

Revisor

Serienummer: 3ecee4e76b08cf[...]3e7fd4011dd95

IP: 89.253.xxx.xxx

2024-11-15 07:19:20 UTC



Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 2c8898f2eca473[...]da1bb5567e672

IP: 213.88.xxx.xxx

2024-11-15 09:07:54 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**