

HSB Brf Humleboet 17 i Stockholm

Org nr 702000-9150

Årsredovisning 2020-09-01 – 2021-08-31

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR HSB BRF HUMLEBOET 17 I STOCKHOLM

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31.

| INNEHÅLL: | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4 |
| Resultaträkning | 10 |
| Balansräkning | 11 |
| Kassaflödesanalys | 13 |
| Noter | 14 |

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



A large, stylized handwritten signature in black ink, possibly 'MR' followed by a large flourish.

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.

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1925-03-07.

Stadgar

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.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

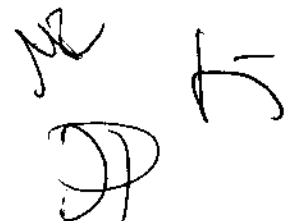
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Försäkring

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

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.



Fastigheten omfattar följande adresser:

- Falugatan 16 och 18
- Hedemoratäppan 1 och 2
- Rödbergsgatan 2 och 4
- Rödbergsbrinken 10, 12, 14 och 16

Samtliga av föreningens 147 lägenheter, de allra flesta 1 rok, upplåts med bostadsrätt. 25 av lägenheterna är sammanlänkande och antalet hushåll är 132 st. Total bostadsyta är 6 151 kvm. Föreningen har inga hyreslokaler.

Styrelsens sammansättning

| | |
|---------------------|------------------|
| Bo Erik Gyberg | Ordförande |
| Michaela Ristiniemi | Vice ordförande |
| Johanna Palm | Suppleant |
| Petra Sundfeldt | Suppleant |
| Raoul Mehta | Sekreterare |
| Erik Åhlander | Ledamot |
| Ylva Larsson | Ledamot |
| Jonathan Pålsson | Kassör |
| Hans Larsson | HSB-representant |

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

Valberedning

Mats Wikström, sammankallande och Märten Schultz.

Revisorer

| | | |
|-----------------|---------------|---------------|
| Joakim Mattsson | Revisor | BoRevision AB |
| Joakim Skog | Internrevisor | |
| Arne Kaijser | Internrevisor | Suppleant |

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 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 oktober 2020 - augusti 2021.



Avtal med leverantörer

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

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 2020, april, juni och augusti 2021 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 med särskilda anslag, via e-post och på föreningens intranät.

OVK besiktning (ventilationskontroll) har utförts i mars 2018 och gäller till och med 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 giltig till 2030 har setts över under hösten 2021. Undersökning av några äldre delar av avloppsrör i mark har genomförts och renoveringsarbeten genomförs i september 2021.

En inventering av trapphusens skick och en plan för genomförandet är slutförd och kommer att sättas i verket succesivt. Under augusti och september 2020 genomfördes en helrenovering i trapphuset Hedemoratäppan 1. Det fortsatta renoveringsarbetet är pausat i avvaktan på färdigställandet av samtliga nya vindslägenheter. Trapphusrenoveringen beräknas kunna fortsätta under våren 2022.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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.

Stämmobeslut om ombyggnad av delar av vindarna till bostäder fattades med kvalificerad majoritet vid extra föreningsstämma den 18 april 2017. Hyresnämnden har den 17 januari 2019 godkänt stämmobeslutet om flytt av förråd och minskade förrådsytor. Ansökan om bygglov för sammanlagt 19 vindslägenheter (varav tre etagelägenheter) lämnades till Stadsbyggnadsnämnden i Stockholm den 18 september 2018. I december 2019 beviljade kommunen bygglov för 8 av dessa vindslägenheter. Den del av ansökan som avslagits överklagades. Överklagan till Länsstyrelse och sedan till Förvaltningsrätten nådde inte framgång.

Under våren 2020 togs ett flertal anbud in på råytan för de 8 beviljade vindslägenheterna. Efter utförlig prövning slöts i maj 2020 avtal med Koltrasten AB om upplåtelse av råvindarna för det av kommunen beviljade lägenhetsbygget. Vindsombyggnationen inleddes den 1 oktober 2020 och beräknas vara slutförd under september 2021. Inflyttning till sex av de åtta nya vindslägenheterna skedde under juli 2021 och till övriga två i september 2021.

Energisparåtgärder: Yttertaken på de vindar där nya lägenheter byggts har fått förstärkt värmeisolering och en ny värmeväxlare för fjärrvärmens har installerats för vindarnas uppvärmning. Ventilationen till de nya lägenheterna har försetts med lokala värmeväxlare för att tillvarata värmen i frånluften.

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 Claesson och är i allt väsentligt bevarade. Avtal har under 2021 slutits med Rosendals Trädgårdar för att säkerställa en långsiktig utveckling och skötsel av trädgårdarna. Medlemmarna bidrar genom eget arbete, framför allt vid vårens och höstens gemensamma trädgårds- och städdagar.

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 155 927 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 607 585 kronor.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

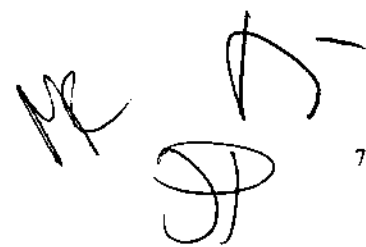
Påminnelseavgift med 60 kronor tas ut vid sen betalning.

Styrelsen har under perioden beviljat 15 st andrahandsupplåtelser (12 st föregående år). Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2021 = 4 760 kronor/per år och tillstånd).

Årsavgiften har varit oförändrad sedan 2013.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 175 st. Tillkommande medlemmar under året var 48 och avgående medlemmar under året var 31. Vid räkenskapsårets slut fanns det 192 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 30 överlåtelser.



Flerårsöversikt

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 4 489 501 | 4 314 293 | 4 310 810 | 4 275 663 | 4 265 478 |
| Resultat efter fin. poster | -502 414 | -317 469 | 142 515 | 73 532 | -6 884 |
| Soliditet, % | 65 | 28 | 11 | 10 | 10 |
| Yttre fond | 1 583 017 | 1 668 639 | 1 568 839 | 1 468 639 | 1 368 639 |
| Taxeringsvärde | 216 819 000 | 216 819 000 | 216 819 000 | 155 890 000 | 155 890 000 |
| Bostadsyta, kvm | 6 151 | 5 802 | 5 722 | 5 722 | 5 722 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 676 | 676 | 676 | 676 | 676 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 1 756 | 3 730 | 3 590 | 3 654 | 3 715 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 0,51 | 0,65 | 0,77 | 0,74 | 0,89 |
| Belåningsgrad, % | 41,47 | 80,88 | 95,04 | 102,03 | 100,73 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

| | 2020-08-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2021-08-31 |
|-----------------------|------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Insatser | 152 890 | - | 8 397 | 161 287 |
| Upplåtelseavgifter | 8 600 410 | - | 13 407 303 | 22 007 713 |
| Fond, yttre underhåll | 1 668 639 | - | -85 622 | 1 583 017 |
| Balanserat resultat | -723 796 | -317 149 | 85 622 | -955 323 |
| Årets resultat | -317 149 | 317 149 | -502 414 | -502 414 |
| Eget kapital | 9 380 994 | 0 | 12 913 286 | 22 294 280 |




Resultatdisposition

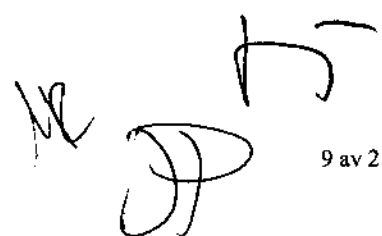
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Balanserat resultat | -955 323 |
| Årets resultat | -502 414 |
| Totalt | <u>-1 457 738</u> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 100 000 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -607 585 |
| Balanseras i ny räkning | -950 153 |
| | <u>-1 457 738</u> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



Resultaträkning

| | Not | 2020-09-01 - 2021-08-31 | 2019-09-01 - 2020-08-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 4 489 501 | 4 314 293 |
| Rörelseintäkter | | -25 | -15 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 489 476 | 4 314 278 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drifskostnader | 3-6 | -3 319 493 | -2 611 700 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -374 370 | -625 706 |
| Personalkostnader | 8 | -353 429 | -370 369 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -861 522 | -886 497 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 908 814 | -4 494 273 |
| RÖRELSERESULTAT | | -419 338 | -179 995 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -83 076 | -137 154 |
| Summa finansiella poster | | -83 076 | -137 154 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -502 414 | -317 149 |
| ÅRETS RESULTAT | | -502 414 | -317 149 |

10 av 21

Balansräkning

| | Not | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 10 | 26 037 235 | 26 761 188 |
| Pågående projekt | 11 | 0 | 910 408 |
| Maskiner och inventarier | 12 | 341 426 | 127 680 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 26 378 660 | 27 799 276 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 13 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 26 379 160 | 27 799 776 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 41 904 | 2 747 |
| Övriga fordringar | 14 | 1 535 506 | 5 452 085 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 140 061 | 139 424 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 717 471 | 5 594 256 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 6 277 053 | 29 292 |
| Summa kassa och bank | | 6 277 053 | 29 292 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 7 994 525 | 5 623 548 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 34 373 685 | 33 423 324 |



Balansräkning

| | Not | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 22 169 000 | 8 753 300 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 583 017 | 1 668 639 |
| Summa bundet eget kapital | | 23 752 017 | 10 421 939 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -955 323 | -723 796 |
| Årets resultat | | -502 414 | -317 149 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 457 738 | -1 040 945 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 22 294 280 | 9 380 994 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16-17 | 10 598 813 | 10 948 813 |
| Övriga långfristiga skulder | | 8 500 | 8 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 10 607 313 | 10 957 313 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 200 000 | 10 695 000 |
| Leverantörsskulder | | 295 846 | 199 205 |
| Övriga kortfristiga skulder | 18 | 5 652 | 1 336 332 |
| Skatteskulder | | 30 789 | 20 799 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 | 939 805 | 833 681 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 472 092 | 13 085 017 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 34 373 685 | 33 423 324 |

G



Kassaflödesanalys

| | 2020-09-01 - 2021-08-31 | 2019-09-01 - 2020-08-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Likvida medel vid årets början | 5 466 346 | 1 582 770 |
| Resultat efter finansiella poster | -502 414 | -317 149 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Utrangering anläggningstillgång | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | 861 522 | 886 497 |
| Bokslutsdispositioner | 0 | -6 991 |
| Nedskrivningar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 359 108 | 562 357 |
| Kassaflöde från förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -1 560 269 | 82 031 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -1 117 925 | 761 137 |
| Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital | -2 319 086 | 1 405 525 |
| Investeringar | | |
| Finansiella placeringar | 0 | 0 |
| Årets investeringar | 559 094 | -5 660 449 |
| Kassaflöde från investeringar | 559 094 | -5 660 449 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Eget bundet kapital | 13 415 700 | 7 030 000 |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar | 0 | 8 500 |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder | -10 845 000 | 1 100 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 2 570 700 | 8 138 500 |
| Årets kassaflöde | 810 708 | 3 883 576 |
| Likvida medel vid årets slut | 6 277 053 | 5 466 346 |

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.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnaden har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|----------------------------------|--------|
| Stomme, grund | 0,83% |
| Värme inkl stammar | 2,00% |
| El inkl stammar | 3,33% |
| Tak | 2,00% |
| Fasad | 3,33% |
| Fönster | 3,33% |
| Ventilation | 4,00% |
| Inre underhåll | 0,83% |
| Rest | 2,00% |
| Omb marklokal till lgh | 0,83% |
| Styr och övervakning | 6,67% |
| Inv., verktyg och installationer | 10,00% |

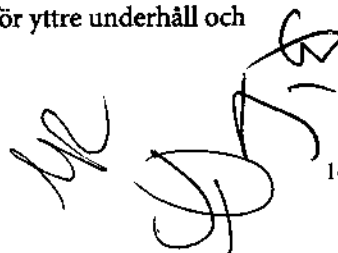
Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.



Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

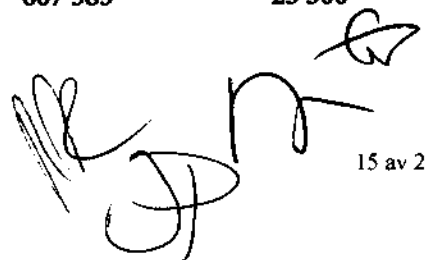
Övriga skattepliktiga intäkter

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas 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 21,4 %.

| Not 2, Rörelseintäkter | 2020/2021 | 2019/2020 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Andrahandsuthyrning | 37 989 | 30 185 |
| El | 218 796 | 219 880 |
| Hysesbortfall | -3 470 | 0 |
| Hysesintäkter, lokaler | 4 620 | 18 512 |
| Intäkter internet | 117 549 | 114 782 |
| Årsavgifter, bostäder | 3 980 930 | 3 888 234 |
| Överlåtelse/Panter | 74 324 | 38 640 |
| Övriga intäkter | 58 738 | 4 045 |
| Summa | 4 489 476 | 4 314 278 |

| Not 3, Fastighetsskötsel | 2020/2021 | 2019/2020 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Besiktning och service | 31 249 | 49 977 |
| Löpande reparationer och underhåll | 155 927 | 160 122 |
| Sommarunderhåll | 74 197 | 69 100 |
| Städning | 171 507 | 166 289 |
| Vinterunderhåll | 7 875 | 4 719 |
| Summa | 440 755 | 450 207 |

| Not 4, Reparationer | 2020/2021 | 2019/2020 |
|--|------------------|------------------|
| Planerat underhåll | 5 791 | 21 000 |
| Planerat underhåll fönster | 24 931 | 4 500 |
| Planerat underhåll gemensamma utrymmen | 487 051 | 0 |
| Planerat underhåll installationer | 89 812 | 0 |
| Summa | 607 585 | 25 500 |



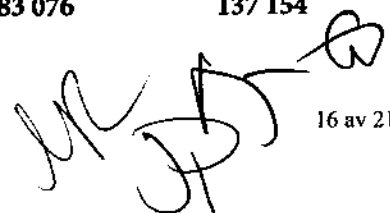
| Not 5, Taxebundna kostnader | 2020/2021 | 2019/2020 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 367 937 | 317 475 |
| Sophämtning | 205 317 | 183 508 |
| Uppvärmning | 1 042 605 | 986 371 |
| Vatten | 178 293 | 171 763 |
| Summa | 1 794 151 | 1 659 118 |

| Not 6, Övriga driftskostnader | 2020/2021 | 2019/2020 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsförsäkringar | 78 471 | 76 556 |
| Fastighetsskatt | 184 729 | 181 099 |
| Kabel-tv/bredband | 197 889 | 192 501 |
| Självrisker | 15 914 | 26 720 |
| Summa | 477 002 | 476 876 |

| Not 7, Övriga externa kostnader | 2020/2021 | 2019/2020 |
|--|------------------|------------------|
| Förbrukningsmaterial | 23 557 | 73 601 |
| Föreningsavgifter | 22 958 | 22 959 |
| Förvaltningsarvode | 161 533 | 156 801 |
| Revisionsarvoden | 33 063 | 31 000 |
| Överlåtelse/Panter | 74 310 | 38 638 |
| Övriga externa tjänster | 24 416 | 57 460 |
| Övriga förvaltningskostnader | 34 534 | 245 248 |
| Summa | 374 370 | 625 706 |

| Not 8, Personalkostnader | 2020/2021 | 2019/2020 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Löner | 60 000 | 62 250 |
| Sociala avgifter | 50 829 | 61 629 |
| Styrelsearvoden | 242 400 | 242 500 |
| Övriga personalkostnader | 200 | 3 990 |
| Summa | 353 429 | 370 369 |

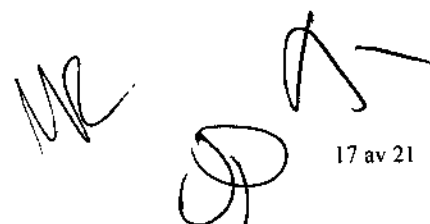
| Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter | 2020/2021 | 2019/2020 |
|--|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 83 076 | 137 142 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 12 |
| Summa | 83 076 | 137 154 |


16 av 21

| Not 10, Byggnad och mark | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 38 483 713 | 32 549 615 |
| Årets inköp | 109 875 | 5 934 098 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>38 593 588</u> | <u>38 483 713</u> |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -11 722 525 | -10 913 233 |
| Årets avskrivning | -833 829 | -809 292 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | <u>-12 556 354</u> | <u>-11 722 525</u> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>26 037 234</u> | <u>26 761 188</u> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | 227 250 | 227 250 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 64 819 000 | 64 819 000 |
| Taxeringsvärde mark | 152 000 000 | 152 000 000 |
| Summa | 216 819 000 | 216 819 000 |

| Not 11, Pågående projekt | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 910 408 | 1 224 238 |
| Årets investeringar | 477 066 | 493 206 |
| Omklassificering till avräkning Koltrasten | -1 387 474 | -807 036 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>0</u> | <u>910 408</u> |





| Not 12, Maskiner och inventarier | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 1 155 488 | 1 115 307 |
| Inköp | 241 439 | 40 181 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>1 396 927</u> | <u>1 155 488</u> |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -1 027 808 | -950 603 |
| Avskrivningar | -27 693 | -77 205 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | <u>-1 055 501</u> | <u>-1 027 808</u> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>341 426</u> | <u>127 680</u> |

| Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Andel i HSB | 500 | 500 |
| Summa | 500 | 500 |

| Not 14, Övriga fordringar | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Avräkning klientmedel | 0 | 5 437 054 |
| Fordringar vindsprojekt | 36 628 | 0 |
| Skattefordringar | 46 030 | 188 |
| Skattekonto | 17 002 | 10 517 |
| Övriga fordringar | 1 435 846 | 4 326 |
| Summa | 1 535 506 | 5 452 085 |

| Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Försäkringspremier | 25 731 | 25 644 |
| Förvaltning | 13 559 | 13 268 |
| Kabel-TV | 40 968 | 6 400 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 59 803 | 94 112 |
| Summa | 140 061 | 139 424 |





| Not 16, Skulder till kreditinstitut | Ränteändringsdag | Räntesats | Skuld | Skuld |
|-------------------------------------|------------------|------------|-------------------|-----------------------------|
| | | 2021-08-31 | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
| Nordea | 2023-09-20 | 0,68 % | 10 798 813 | 10 948 813 |
| Nordea | Avslutat | | 0 | 4 002 500 |
| Nordea | Avslutat | | 0 | 5 192 500 |
| Nordea | Avslutat | | 0 | 1 000 000 |
| Nordra | Avslutat | | 0 | 500 000 |
| Summa | | | 10 798 813 | 21 643 813 |
| <i>Varav kortfristig del</i> | | | | <i>-200 000 -10 695 000</i> |

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. Lån med slutbetalningsdag under 2021/2022 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 798 813 kr.

| Not 17, Ställda säkerheter | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 22 503 000 | 22 503 000 |
| Summa | 22 503 000 | 22 503 000 |

| Not 18, Övriga kortfristiga skulder | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|--|--------------|------------------|
| Avräkning | 0 | 93 125 |
| Källskatter | 1 500 | 1 500 |
| Lagstadgade sociala avgifter löneskuld | 510 | 511 |
| Övriga kortfristiga skulder | 3 642 | 1 241 196 |
| Summa | 5 652 | 1 336 332 |

| Not 19, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Beräknat revisionsarvode | 37 000 | 36 000 |
| El | 34 221 | 18 413 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 361 487 | 317 523 |
| Löner | 257 630 | 254 730 |
| Renhållning | 10 600 | 8 800 |
| Räntekostnader | 12 238 | 20 180 |
| Sociala avgifter | 77 000 | 80 978 |
| Uppvärmning | 43 969 | 40 399 |
| Vatten | 30 000 | 28 000 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 75 660 | 28 658 |
| Summa | 939 805 | 833 681 |

Not 20, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Genomförandet av 2018 års enhälliga stämmobeslut om att när vindsbyggnationen är klar, basera andelstalen enbart på yta, skedde under november 2021. Samtidigt genomfördes en sänkning av den genomsnittliga avgiftsnivån per kvm från 676 kr till 647 kr per kvm.



Stockholm 9 Nov 2021

Ort och datum



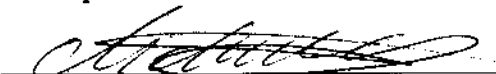
Bo Erik Gyberg

Ordförande



Hans Larsson

HSB-representant



Michaela Ristiniemi

Vice ordförande



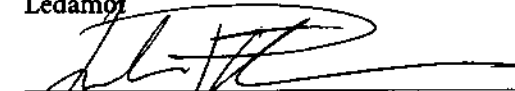
Ylva Larsson

Ledamot



Erik Åhlander

Ledamot



Jonathan Pålsson

Kassör



Raoul Mehta

Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-11-16

BoRevison AB

Joakim Mattsson

Revisor

Joakim Skog

Internrevisor



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 2020-09-1 - 2021-08-31.

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 2021 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 revisionsssed 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.

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 uppger, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2019-09-1 - 2020-08-31 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. 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

16, 11 2021

Joakim Mattsson
Bokrevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Joakim Skog
Av föreningen vald revisor