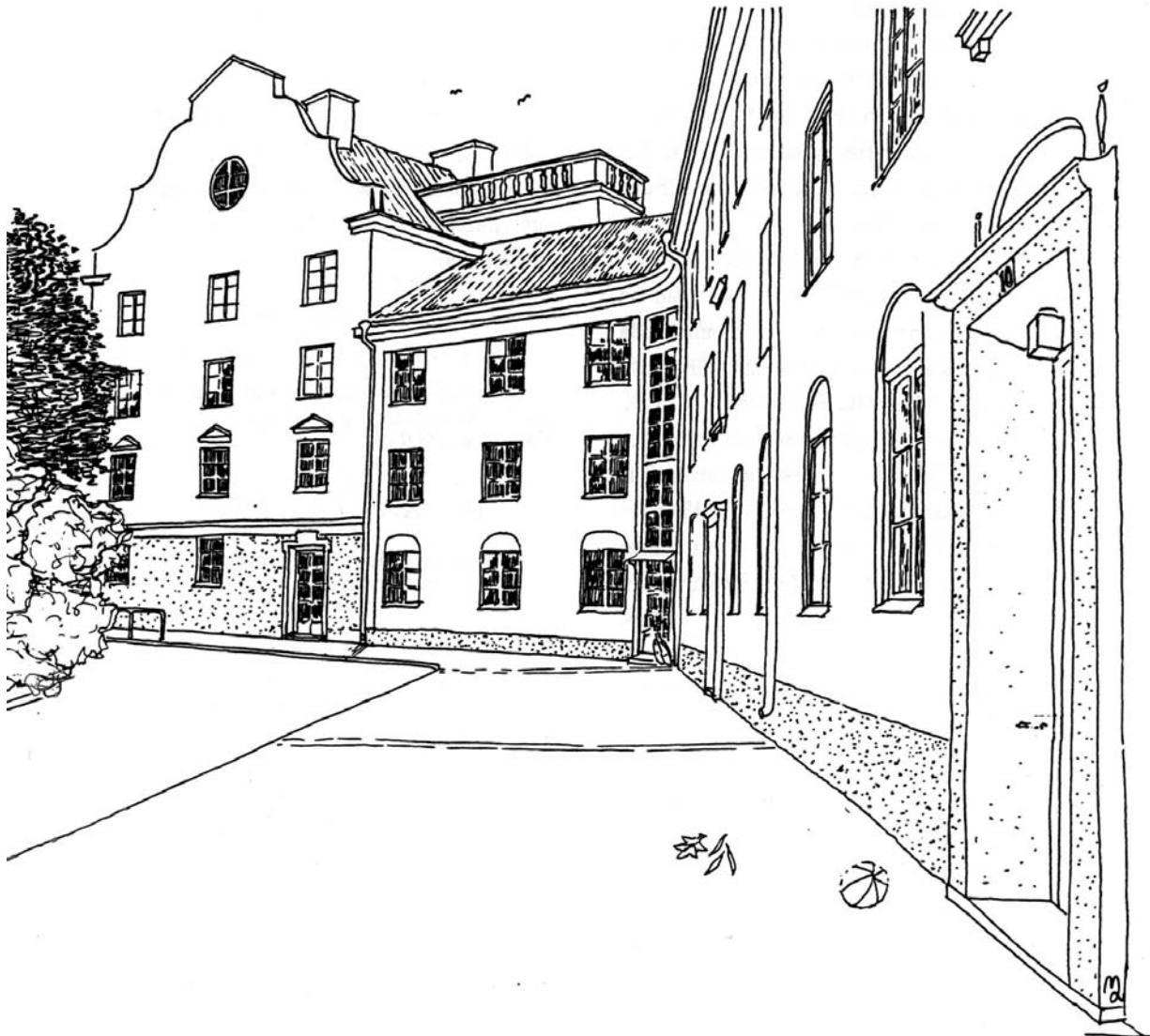


ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen HUMLEBOET 17:s redovisningsperiod
1 september 2004 - 31 augusti 2005.



Rödabergsbrinken 10-16

illustr. ylvalarsson

&

KALLELSE

till

**Ordinarie Föreningsstämma
onsdagen den 7 december 2005 klockan 1900.**

Gemensamhetslokalen Rödabergsbrinken 14-Hedemoratäppnas trädgård.

Hemsida: www.humleboet.com

Org.nr 702000-9150

Brf Humleboet 17 bildades av HSB 1925

FULLMAKT

Varje medlem har en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt innehar de dock tillsammans endast en röst.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt, ej äldre än ett år.

Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem. Medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan medlem, make, sambo, föräldrar, syskon, barn eller närstående som varaktigt sammanboende medlemmen får vara ombud eller biträde.

Röstberättigad är endast medlem som fullgjort sina åtaganden gentemot föreningen enligt dess stadgar eller enligt lag.

/ Föreningens stadgar 42 §

✂-----

Ort Datum:

Fullmakt för:

Namnteckning - den som får fullmakten:

Personnummer - den som får fullmakten : Medtag legitimation.

Att företräda (namn på bostadsrättshavaren):

Lägenhetsnummer:

Adress :

Telefon till bostadsrättshavaren.

E-post till bostadsrättshavaren:

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning :

Fullmakten behöver ej vara bevitnad.

Kallelse till HSB:s bostadsrättsförening Humbleboet 17:s ordinarie föreningsstämma

Dag: tisdagen den 7 december 2005
Tid: 19.00
Plats: Gemensamhetslokalen invid Hedemoratäppan.
Entré via gårdsentrén mot trädgården – Hedemoratäppan.
Föreningen bjuder på kaffe eller te med tillbehör.

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Upprättande av förteckning över närvarande och röstberättigade medlemmar
4. Val av två personer som justerar protokollet och räknar röster
5. Fråga om kallelsen skett på behörigt sätt
6. Fastställande av dagordning
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Fastställande av resultat – och balansräkning
10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut med anledning av föreningens överskott
12. Fråga om arvoden till:
 - a. styrelsen
 - b. revisor
 - c. uppdragsarvoderade ledamöter – projekt
 - d. uppdragsarvoderade ledamöter – teknisk förvaltning
 - e. för förlorad arbetstid
 - f. hustomte
13. Externa resurser:
 - a. Tekniskt förvaltning – husarkitekt
 - b. Kassör – löpande
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av föreningsrevisor och suppleant
16. Val av distriktsombud och suppleanter till HSB – Stockholm
17. Val av valberedning
18. Information om arbete med marknära lokaler som kan bli bostäder i etage
19. Beslut om arbete med marknära lokaler som kan bli enskild bostad
20. Information om elrevisionen
21. Information om data, telefoni och TV
22. Beslut om gemensam elupphandling
23. Beslut om fortsatt renovering av gemensamhetslokalen
24. Beslut om gemensam hemförsäkring
25. Motioner – fyra stycken
26. Övrigt
27. Information från styrelsen:
 - a. energibesparande åtgärder, ventilation, tätning mot golvdrag o.dyl., komfort.
 - b. störande ljud – grannsämja, röster och musik
 - c. sophanteringen ändras pga myndighetskrav
 - d. våra gemensamhetslokals skötsel
28. Stämmans avslutande

RÖSTRÄTT

Vid föreningsstämman har varje ledamot en röst. Äger flera medlemmar samma bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Röstberättigad är medlem om den har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

***Varmt välkomna önskar styrelsen för
bostadsrättsföreningen Humleboet 17!***

JOHAN WESSEL
RÖDABERGSGATAN 2, LGH 94
Tfn: 0733-99 33 33
E-Mail: wesseljohan@hotmail.com

MOTION

2005-10-30

SVANTE ROHLIN
RÖDABERGSGATAN 2, LGH 93
Tfn: 0709-851050
E-Mail: svante@pinehill.se

Styrelsen i Brf Humleboet 17
Rödabergsbrinken 16, NB
113 33 STOCKHOLM

JON ULLMARK
RÖDABERGSGATAN 2, LGH 91
Tfn: 0703-414784
E-Mail: jon.ullmark@pilotfish.se

Motion rörande ett tryggt boende inför årsmötet 2005

Här kommer en motion om förbättringar, synpunkter och åtgärder inför årsmötet 2005 i Brf Humleboet 17:

1. Vid inbrotten i källarförråd under midsommarhelgen på Rödabergsgatan 2 och 4 har ett flertal dörrar blivit uppbrutna och rejält förstörda, särskilt ståldörrarna. Dessa dörrar bör återställas och tittas över runt om i fastigheterna. Det verkar som om gärningsmännen denna gång nyttjat källardörren på bakgården på Rödabergsgatan 2 och därifrån har de brutit sig vidare genom fastigheten. Dessa dörrar bör därför förses med ordentliga brytskydd eller andra typer av säkerhetsåtgärder som till exempel mer belysning.

Vi yrkar således på att:

- Styrelsen åläggs att snarast ombesörja montering av erforderliga säkerhetsåtgärder.
- Styrelsen åläggs att utreda säkerheten i föreningens allmänna utrymmen.
- Styrelsen åläggs att utreda möjlighet och förutsättning för att installera säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter.

2. Flera fönsterglas i dörrar i källaren på Rödabergsgatan 2 är inslagna och bör därför bytas ut då det nu går att öppna dörrarna genom att sticka in handen och komma åt vredet på insidan.

Vi yrkar således på att:

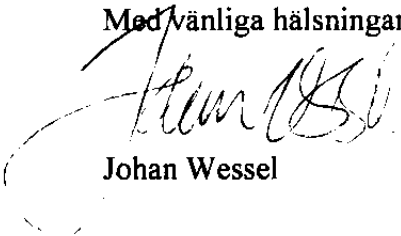
- Styrelsen åläggs att snarast ombesörja reparation av samtliga trasiga fönsterglas i gemensamma utrymmen.

3. Ytterdörren vid soprummet på Rödabergsgatan 4 har inte återställts efter byggnaden av pappersinsamlingen. Dörren står ofta öppen eftersom den numer saknar dörrstängare.

Vi yrkar således på att:

- Styrelsen åläggs att snarast ombesörja montering av dörrstängare.

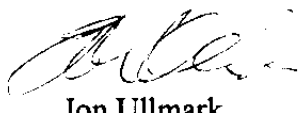
Med vänliga hälsningar



Johan Wessel



Svante Rohlin



Jon Ullmark

JOHAN WESSEL
RÖDABERGSGATAN 2, LGH 94
Tfn: 0733-99 33 33
E-Mail: wesseljohan@hotmail.com

MOTION

2005-10-30

SVANTE ROHLIN
RÖDABERGSGATAN 2, LGH 93
Tfn: 0709-851050
E-Mail: svante@pinehill.se

Styrelsen i Brf Humleboet 17
Rödabergsbrinken 16, NB
113 30 STOCKHOLM

JON ULLMARK
RÖDABERGSGATAN 2, LGH 91
Tfn: 0703-414784
E-Mail: jon.ullmark@pilotfish.se

Motion rörande ordningen i fastigheterna inför årsmötet 2005

Här kommer en motion om förbättringar, synpunkter och åtgärder inför årsmötet 2005 i Brf Humleboet 17:

1. En container beställdes till städdagen den 16/10-05, dessvärre är det fortfarande en hel del skräp kvar i våra gemensamma utrymmen särskilt på vinden på Rödabergsgatan 2 och 4 och cykelrummet Rödabergsgatan 2. Vi anser att det är aktuellt att anlita en entreprenör som tömmer dessa utrymmen om nu medlemmarna själva inte vill genomföra denna städning. Eftersom detta är en brandsäkerhetsrisk bör det inte heller dröja till en avlägsen städdag framöver innan det resterande bortforslas eller tas om hand. Att tänka på är ju också att föreningens försäkringar kan komma att ifrågasättas vid en eventuell brand men inte minst bör det också åtgärdas för alla medlemmars trivsel.

Vi yrkar således på att:

- Styrelsen åläggs att snarast ombesörja att föreningens gemensamma utrymmen töms på avfall.

2. Cykelrummet på Rödabergsgatan 2 är fullt med cyklar där majoriteten inte är i brukbart skick. Cykelstället på gården bakom Rödabergsgatan 2 är också fullt av obrukbara cyklar. Vi anser att det är bättre att dessa förvaringsutrymmen används för att förvara cyklar som används. Magasinering av obrukbara cyklar kan ske i medlemmarnas källarförråd.

Vi yrkar således på att:

- Styrelsen åläggs att snarast ombesörja utrensning av obrukbara cyklar från föreningens cykelförråd och cykelställ.

3. Ytterdörren vid soprummet på Rödabergsgatan 4 har inte återställts efter byggnaden av pappersinsamlingen. Dörren ser sliten ut och är omålad på vissa ställen.

Vi yrkar således på att:

- Styrelsen åläggs att snarast ombesörja målning av ytterdörren vid Rödabergsgatan 4.
4. Ärendet har motionerats tidigare (motion 2004-10-27 lgh 67) och rör de olika texter som finns till olika dörrar och som är skrivna på väggar med någon slags spritpenna skulle kunna ersättas med riktiga skyltar som ser trevligare ut, till exempel soprum och tvättstuga etc.

Vi yrkar således på att:

- Styrelsen åläggs att snarast ombesörja att skyltar införskaffas och monteras.
5. För att få alla medlemmar engagerade i fastighetens underhåll kanske en städavgift kan vara aktuellt att ta ut för de lägenheter som inte deltar. Bortsett för medlemmar som har giltiga skäl för att inte deltagande såsom ålder, handikapp eller dylikt.

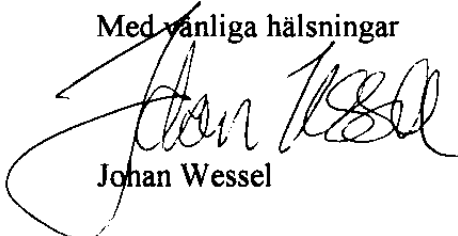
Vi yrkar således på att:

- Styrelsen åläggs att utreda huruvida det är möjligt att införa en städavgift och storleken på en sådan avgift.
6. Tunneln Hedemoratäppan är alldeles fullklottrad och det finns även klotter i hörnet på Falugatan. Detta bör saneras. Går det att förebygga problemet med till exempel bättre belysning eller andra åtgärder.

Vi yrkar således på att:

- Styrelsen åläggs att ombesörja sanering av klottret i tunnel och övriga fasader.
- Styrelsen åläggs att utreda vilka förebyggande åtgärder som kan vidtas.

Med vänliga hälsningar



Johan Wessel



Svante Rohlin



Jon Ullmark

JOHAN WESSEL
RÖDABERGSGATAN 2, LGH 94
Tfn: 0733-99 33 33
E-Mail: wesseljohan@hotmail.com

MOTION

2005-10-30

SVANTE ROHLIN
RÖDABERGSGATAN 2, LGH 93
Tfn: 0709-851050
E-Mail: svante@pinehill.se

Styrelsen i Brf Humleboet 17
Rödabergsbrinken 16, NB
113 30 STOCKHOLM

JON ULLMARK
RÖDABERGSGATAN 2, LGH 91
Tfn: 0703-414784
E-Mail: jon.ullmark@pilotfish.se

Motion rörande information till medlemmarna inför årsmötet 2005

Här kommer en motion om förbättringar, synpunkter och åtgärder inför årsmötet 2005 i Brf Humleboet 17:

1. Generellt sett anser vi att informationen till föreningens medlemmar är dålig. Ett enkelt sätt att rapportera till medlemmarna hur arbetet i föreningen fortskrider och vad som händer är att publicera mötesprotokoll lättillgängligt för medlemmarna. Vi inser också att vissa styrelseärenden måste behandlas konfidentiellt men det borde inte vara omöjligt att selektivt stryka dessa ärenden från de protokoll som publiceras. Det kanske till och med skulle kunna genomföras så att protokollen delas ut till medlemmarna som en form av nyhetsbrev.

Vi yrkar således på att:

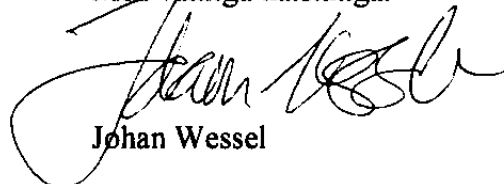
- Styrelsen åläggs att informera medlemmarna om arbetet i föreningen minst varannan månad.

2. För att ytterligare förstärka medlemmarnas delaktighet i föreningsarbetet anser vi att det bör hållas fler medlemsmöten där viktiga frågor kan diskuteras och erforderliga beslut fattas.

Vi yrkar således på att:

- Styrelsen åläggs att kalla till minst 3 föreningsmöten (utöver årsstämman) som förslagsvis förläggs till februari, maj och september.

Med vänliga hälsningar



Johan Wessel



Svante Rohlin



Jon Ullmark

JOHAN WESSEL
RÖDABERGSGATAN 2, LGH 94
Tfn: 0733-99 33 33
E-Mail: wesseljohan@hotmail.com

MOTION

2005-10-30

SVANTE ROHLIN
RÖDABERGSGATAN 2, LGH 93
Tfn: 0709-851050
E-Mail: svante@pinehill.se

Styrelsen i Brf Humleboet 17
Rödabergsbrinken 16, NB
113 30 STOCKHOLM

JON ULLMARK
RÖDABERGSGATAN 2, LGH 91
Tfn: 0703-414784
E-Mail: jon.ullmark@pilotfish.se

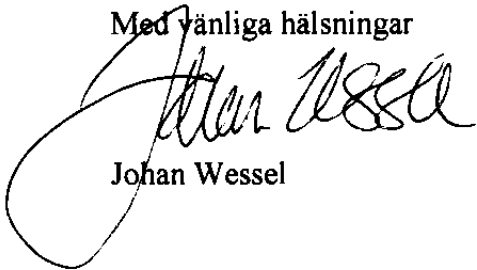
Motion rörande försäljning av marknära lokaler inför årsmötet 2005

På förra årsmötet gavs styrelsen i uppdrag att fortsätta arbetet med försäljning av marknära lokaler. Nu har en av dessa lokaler utannonserats med bygglov för en etta med kokvrå. Om nu den medlem som i enlighet med årsmötets mening inte vill köpa denna yta och göra en etagelägenhet bör denna yta bjudas ut till allmän försäljning genom en fastighetsmäklare och intäkterna skall givetvis tillfalla föreningen. En enskild medlem skall inte erbjudas att köpa denna blivande lägenhet till priset 12 000 – 15 000 per kvadratmeter vilket är långt under marknadsvärdet.

Vi yrkar på att:

- Styrelsen redovisar för årsmötet det genomförda arbetet med marknära lokaler.
- Kommande försäljningar av marknära lokaler sker genom mäklares försorg till marknadsmässiga priser.

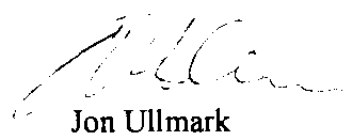
Med vänliga hälsningar



Johan Wessel



Svante Rohlin



Jon Ullmark

Svar på motioner

Motion rörande tryggt boende

- 1.1 Styrelsen ser över status på dörrar och överlägger med låssmed.
- 1.2 I den mån vi behöver utökat skydd. Förtydligande om vad som avses mer specifikt efterfrågas.
- 1.3 Hänskjuts till beslut av stämman.
- 2 Alla gårdsportar åtgärdades i augusti – september 2005.
- 3 Dörrstängare monterades i november 2005.

Motion rörande ordningen i fastigheten

- 1 På grund av lagliga och höga kostnader kan inte föreningen på ett enkelt sätt ta bort saker som andra personer ställt dit. Problemet med saker som lämnas kvar i fastigheten utan känd ägare har ökat.
- 2 Till vårstädningen sker en uppmärkning av cyklar, och de som inte är märkta gör vi oss av med.
- 3 Dörren ska målas så snart klimatet medger.
- 4 Styrelsen bifaller förslaget och kommer att utreda behovet. I den mån det är skrivet med spritpenna på dörrarna har det skett utan styrelsens medgivande. Dessa dörrar kommer att kräva ommålning.
- 5 Enligt Thomas Odelius HSBs ledamot och jurist är sådan städavgift inte laglig.
- 6 Styrelsen har diskuterat olika alternativ och har anskaffat en kameraattrapp. När denna är uppsatt och klimatet tillåter kommer klottret att tas bort.

Motion rörande information till medlemmarna

- 1 Styrelsen kommer fortsättningsvis kort sammanfatta lämplig information från varje möte på intranätet. En sammanfattning kommer också att skrivas ut och sättas upp vid styrelsens brevlåda på Rödabergsbrinken 16.
- 2 Styrelsen hänvisar till den öppna halvtimmen i början av varje styrelsemöte där alla medlemmar är välkomna att komma för att informera sig, ställa frågor och vädra funderingar. Styrelsen välkomnar även kontakt mellan mötena per telefon eller e-post.

Motion rörande försäljning av marknära lokaler

Styrelsen har i linje med andan vid tidigare årsstämmor prioriterat möjligheter att utöka befintliga lägenheters yta med de aktuella marknära lokalerna. Som ett förtydligande av denna policy föreslår nu styrelsen följande:

I första hand vill vi utöka befintlig boyta hos våra medlemmar för att utöka antalet större lägenheter inom föreningen och få till stånd ett mer långsiktigt boende. I de fall detta inte är möjligt (på grund av praktiska skäl eller brist på intressenter) kommer ytorna erbjudas på den öppna marknaden. I bägge fallen kommer försäljningar av föreningens lokaler ske till ett pris som avspeglar rådande marknadsläge. Styrelsen utreder för närvarande olika typer av kontraktsskrivningar för att undvika spekulationssköp.

I Humleboet 17 bor vi i en kulturskyddad innerstadsmiljö. Miljön är internationellt uppmärksammas. Vi bor ett stenkast från citykärnan med egna trädgårdar med närhet till parker och storstadsutbud, arbetsplatser, sjukhus, skolor, högskolor och universitet. Flygbussen stannar ett par kvarter bort. Utemiljön är nu i fokus avseende en omfattande restaurering. Parker, gator, belysning och vegetation ses över. Jag har deltagit i arbetet som sakkunnig. Ett åtgärdsprogram är antaget av Markkontoret på kommunen.

Det är idag vanligt att många tror att brf Humleboet 17 är ombildad från hyresrätt. Men så är inte fallet. I år 2005, fyllde vår anrika bostadsrättsförening hela 80 år! En av Stockholms äldsta HSB-föreningar .

Boendet i Humleboet 17 vilar inte på anonymitet. Grannsämja och trevnad odlas inte minst av öppenhet och samverkan i vardagen. Bästa portkoden är att du känner igen dina grannar och deras vänner. Tala gärna om för grannen när du reser bort. Vi bor på "lugna gatan" men tveka inte att ringa din granne mitt i natten och be om stöd om du misstänker att inbrott eller störande verksamhet pågår. Tveka inte heller att ringa polisen. I Bopärmen finns en telefonkatalog över föreningens medlemmar. Den är dock dags för en ny upplaga.

Fastigheten åldras och vi möter nya behov och möjligheter i vardagen;

Att konvertera byggnader, lägenheter och omgivningar till en modern boendemiljö i nivå med nyproduktionens är svårt. Vi har länge bott i en sparsmakad med välrustad fastighet präglad av ett nyetablerat HSB och 1920-talets smarta och estetiska enkelhet. Här finns det mesta vi behöver utan extravagansens förtecken. Tiden sätter dock sina spår och vi möter nya situationer i form av vardagens slitage och tekniska landvinningar.

Dagens moderna maskiners el- och effektuttag har fört oss till gränsen för vad som fastigheten kan leverera.

För att möta dagens krav på el till maskinell utrustning som kräver höga start- och drifteffekter har vi därför beslutat att genomföra en uppgradering av fastighetens elnät. All el utanför lägenhetsdörren byts ut. Alla lägenheter ska få trefas och uppsäkring till 16A.

Vi behöver anpassa soprummen till dagens krav på arbetarskydd, källsortering och lätt angöring. Efter en lång handläggningsrunda med stadens myndigheter och antikvarier har nu bygglov beviljats.

I markplan har vi lokaler som vi nu fått klartecken till att omvandla till bostäder. På lilla gården finns det redan stora fönster och längs Hedemoratäppan har stadsbyggnadskontoret gett besked om att vi får göra större nya fönster och lägenheter i markplan.

Det är tradition att visa omsorg och engagera sig i det gemensamma för allas trevnad. Jag tänker på våra tvättstugor, trapphus, den stora bastun och gemensamhetslokalen och inte minst skötseln av våra trädgårdar som sedan 1920-talet gått i arv mellan dem som funnit glädje i att arbeta och pyssla i trädgårdarna. Alla är välkomna ut till de gemensamma borden och bänkarna för en måltid eller fikapaus.

Gemensamhetslokalen som ligger i fastighetens nav och nyttjas utan kostnad av dem som vill. Allt från bröllopsmiddagar till barnkalas, data-spelshelger och styrelsemöten försiggår här. Det finns kabeltv - & bredbandsjack. Det senare kan dock endast nyttjas av styrelsen. Inför 80-årskalaset målades väggar och nya möbler köptes in. Det blev mycket fint.

Lokalen skulle dock vinna stort på att få ett riktig köksinredning och ett bättre varmare golv. Entrén och hallen utanför skulle också kunna lyftas funktionellt och utseendemässigt. Föreningens medlemmar skulle få ett fint allrum/vardagsrum som kompletterar de annars små enrumslägenheterna. Lokalen skulle bli mer attraktiv och viss uthyrning till externa hyresgäster skulle bli möjlig. Närheten till trädgården är ett stort plus.

I omsorgen ingår också att acceptera att husen med ålderns rätt är lyhörda. Detta har inte minst uppkommit då de flesta tagit bort linoleum och stegljudspapp samt slipat sina trägolv. Stolsflytt och lekande barn hörs därför lätt. Det här är något som vi lever med och valt att leva med. Omvänt så väcks en viss oro när det är omotiverat tyst hos grannen – är de bortersta eller sjuka!? Utomhus äts det middag och kräftskivan kan bli ljudlig. Du får själv rya till om du störs. Men! Regeln om ostörd dygnsvila gäller även här mellan 2200-0700. Detta är ett en variant av gemenskap. I Humleboet 17 finns du, syns och hörs.

Det ska vara lätt att bo och leva sin vardag här. Därför har vi en god tvättstugestandard, stor bastu, källsortering av glas och papper och på sikt med fler fraktioner än så. Men öppenheten och tilliten förutsätter att vi måste hjälpas åt att plocka undan och hålla rent; Ta ned tvätten i tid i torkrummen, plocka upp papper vid tidningsinsamlingen, sortera ”rätt” osv. Idag plockar Rune eller styrelsens medlemmar undan. Så är det inte avsett att vara. Skulle vi anlita någon som städar dagligen så skulle det bli dyrt – mycket dyrt.

www.humleboet.com – vår välmatade och uppskattade hemsida

Hemsidan fungerar mot allmänhet och mäklare, banker mm och inåt på intranätet mot styrelse och boende medlemmar. Hemsidan är vårt fönster och vårt strategiska arbetsverktyg. Den uppdateras regelbundet och innehåller bakom öppningssidan föreningens administration mm. Styrelsens ledamöter är redaktörer. Skaffa därför användarnamn och lösenord så att du kommer åt informationen på intranätet bakom hemsidan.

Fastighetens ritningar över lägenheter och lokaler finns idag tillgängliga som ritningskopior på intranätet.

Att bo i en bostadsrättsförening innebär att Du har valt att bo i ett kooperativ som bygger på solidarisk samverkan och dialog och är delaktig i det långsiktiga ansvaret bakom de ekonomiska besluten.

Vi äger och förvaltar en stor och värdefull fastighet gemensamt. Föreningens ekonomi är en ”gemensam privatekonomin”. Vi bor i ett kooperativ som inom sig utser sina grannar som i styrelsen betros med att förvalta föreningens ekonomi, fastigheter liksom sociala frågor. Styrelsen är inte en hyresvärd och arvudet är mycket litet. Den ideella arbetsinsatsen är som regel mycket stor.

Bostadsrätten skiljer sig från tex villaboendet, där du äger din bostad. Att bo i en bostadsrätt betyder att du endast äger rätt att nyttja bostaden. Som medlem i föreningen beviljas du genom styrelsen denna nyttjanderätt/bostadsrätt. Du är inte hyresgäst. Bostadsrätten bygger på demokratisk samverkan med delat långsiktigt ansvar för den gemensamma fastigheten.

Du kan påverka inriktningen på verksamheter och åtgärder. Årsmöten och motioner, och dialog med grannar och styrelsen är ditt forum. Vad du gör påverkar både din och dina grannars boendekvalitet liksom vars och ens enskilda ekonomi.

Ekonomi

Föreningens genomsnittliga räntekostnad är 3,93% (fg år 5,5%) och lånen uppgår till 14,9 miljoner (fg år 15,4 milj). Genomsnittlig bindningstid är ca 2 år (fg år 2,5 år). Lånen ligger hos Spintab och Stadshypotek. Humleboets likviditet är god.

Utöver fastighetsskatt så betalar föreningen även förmögenhetsskatt. *En paradox att notera är att en omläggning av lån till lägre ränta leder till högre förmögenhetsskatt.* Vi har avsatt i fonder för framtida underhåll av byggnader och boendemiljö. År 2006:s höjning av årsavgiften på 3,5 % (6% resp 4,8 och 4,5 fg år) ligger i linje med detta mål som möter en period av nya investeringar i fastigheten. Ny el, nytt rum för sophantering, ny tvättstuga, nya tak. Fonden ör yttre underhåll omsluter nu c:a 1.7 miljoner kronor som kan balanseras mot framtida investeringar / avskrivningar. Man kan se fonden så att den som sliter på huset bidrar till framtida underhåll och nyinflyttade belastas inte med att ta stora höjningar av årsavgiften när ombyggnader görs.

Den tekniska fastighetsförvaltningen har ökat markant – en ny ombyggnads- och förädlingsperiod har inletts. Detta är ett så pass märkbart arbetsområde att det bör

professionaliseras de närmaste två åren. Föregående år avsattes medel till Teknisk fasighetsförvaltning. Även detta år bör därför detta göras men till ett större belopp.

Det har blivit mer vanligt idag att etablera en husarkitekt som är inläst på fastigheten och följer den genom tiden, (jfr slottsarkitekt). Detta är bra då styrelser kommer och går och in- och utflytningen är frekvent.

Idag bör Humleboet 17:s hustomten få sällskap av en byggtomte i arbetet med de förestående ombyggnaderna och den tekniska upprustningen.

Ritningsarkivet uppgraderas löpande och jag vill uppmana alla som gjort förändringar i lägenheten att meddela detta till styrelsen så att ritningsarkivet kan uppdateras.

Humbleboet 17 har haft en vattenläcka, den första på minst trettio år. En gren till en avloppsstam hade brustit. Förloppet är kopplat till kemiskt tekniska oturliga samband varför det inträffade inte bör bemötas med oro runt fastighetens övriga avloppsinstallationer. Åtgärder vidtogs snabbt och det hela ser ut att efter en längre torkperiod få ett lyckligt slut.

Men! Jag uppmanar er alla att teckna en hemförsäkring. Delar av sådana här skador kan komma att betalas av de boende själva.

Humbleboet 17:s löpande ekonomi sköts av vår externa kamrer Ann-Christine Backman. Anki har eget redovisningsföretag och kommer hit en gång i veckan och arbetar på plats. Arbetet sköttes förut inom styrelsen men det blev ogörligt då dagens yrkesarbete kräver minst full uppställning ofta med inslag av arbetsresor. Ankis arbete motsvara c:a 20000 kr per år och avlastar styrelsen och upprätthåller en professionell frekvent kontinuitet.

Möjligheter:

1. Vi planerar nu att bygga om våra marknära lokaler till bostäder. Lokalerna kan bli en enskild ny lägenhet eller länkas samman med lägenheten ovanför. En sådan etagelägenhet finns redan på Rödabergsbrinken 10.
Invid den "lilla gården" ser vi gärna att de boende ovanför de marklokaler som har fönster mot gården köper dessa för att göra etagelägenheter. Ett hushåll är intresserat av en sådan lösning och förhandling pågår med styrelsen. Ytterligare en marklägenhet var på väg att komma till men spekulanten fick tag på ett annat boende. Bygglov finns redan beviljat. Hör av er om ni är intresserade.
2. Arbetet med det nya elsystemet kommer att inledas efter nyår. Här kan den som vill passa på att för egen räkning också byta elen i lägenheten. Det finns några lägenheter med delvis ursprungliga installationer. De är som regel farliga att hantera. I dessa lägenheter kommer det boende att bli tvungna att byta elen.
3. Det nya sop- och källsorteringsrummet invid Hedemoratäppan 2 kan byggas under våren. Det blir lättare att lämna sopor och lättare att hämta.

Lägenhetsöverlåtelse/försäljning och handläggning av panter sker via ISS Ekonomiförvaltning AB (fd Ecuro-förvaltning AB). Där finns tjänstemän som vi anlitar för att sköta juridiska och ekonomiska frågor på ett korrekt sätt. Du kan inte avflytta och inte heller flytta in i lägenheten förrän du medgivits utträde respektive inträde (= medlemskap) i föreningen. Medlem blir du när styrelsen på ett styrelsemöte godkänt dig som medlem. Tid för styrelsemötena finns anslagna i portarna och på hemsidan. Och! Direktbrev till styrelsemedlemmar försenar handläggningen!

Styrelsearbetet är lärorikt och roligt men också utsatt eftersom du bor i den miljö där du skall fatta beslut och ta ansvar. Utöver möten krävs kontinuerlig tillgänglighet samt en halv till en hel dag per månad i arbete. Arbetet är i vissa fall krävande då både sociala och personkopplade frågor berörs. Härtill kommer en professionell ekonomisk förvaltning av hus och mark. Det stora antalet ettor (80%) bidrar till regelbunden avflyttning och ibland till minskat långsiktigt engagemang. Det förutsätter att styrelsen tänker långsiktigt och att några har tillräcklig kompetens om hus, förvaltning och ekonomi. Styrelsen har av tradition bidragit med professionellt "gratisarbete". *Förvaltningskostnaderna har sänkts genom detta.* I vissa fall kan graden av uppställning vara i överkant. Det är idag vanligt att föreningens

medlemmar inte anser sig ha tid att ställa upp i styrelsearbetet. Styrelsens ledamöter bör därför idag ersättas ekonomiskt i större omfattning då de bidrar med extra yrkesrelaterade insatser. Idag står vi inför fortsatt stora åtgärder som kräver större insatser även under ordinarie arbetstid. Regelbundet flyttar styrelseledamöter till annan bostad eller får en studie- och arbetssituation i kombination med småbarn som lämnar för lite tid över till styrelsearbetet. I år flyttar endast en och jag önskar dig, Volker, lycka till! Lotta Thiringer flyttar inte men lämnar styrelsen efter att under året ha haft hand om sörumsutvecklingen. Lotta tack för allt det fina arbete som du lagt ned !

Lite av varje:

- **Rune Andersson är än mer omistlig som Hustomte.** Rune ser till vardagsfunktioner såsom belysning på gårdar, i källare och på vindar liksom tvättstugor, soprum och värmecentral och ser till att vatten el och luftförsörjningen fungerar. Han möter upp när hantverkare och tekniker kommer och håller ett "tomtens" vakande öga, på det mesta. Rune har vuxit upp här och tar nu som pensionär hand om oss och fastigheten.
- **Tröga avlopp;** Undvik att hålla ned stora mängder ris eller fett i vasken. Detta kletar igen rören och stopp uppkommer. **Anmäl alltid snarast svårtömda golvbrunnar eller utlopp till Rune.**
- **Radiatorerna är ålderstigna.** Se upp med läckande element! **Kontakta Rune.**

Nedan följer några exempel på vad vi bör hjälpas åt med:

- Begränsa din förbrukning av tappvarmvatten. Justera värmen och stryp frånluftsventilerna och sänk värmen till "1" på värme-elementen när du reser bort. Undercentralen har fått pressade värden för drift. **Vi har sparat!** Den höjda energikostnaden motsvarar inte fakturerad kostnad.
- Är det skräpigt plockar vi undan, även efter varandra. Dammsug trapphusets vilplan då och då. - Ingen trappstädning är tillräckligt bra.
- Grovsoprummet nyttjar vi så att sophämtarna kan öppna gallergrinden helt och hållet till säckväxlaren. Hushållssophämtningen kan annars utebli med komplicerade stopp och överbelastningar som följd! Större sopor, möbler, kylskåp och spisar mm lämna du själv till återvinning. Numera finns en nära oss.
- Är det stopp i sopsnuren går vi in i soprummet och trycker på den röda "säckväxlarknappen". Låsvredet till grinden nås genom gallret. Säckväxlaren roterar och klämrisk finns. Barn skall inte vistas här!
- Är det problem med trapphusbelysningen eller portlås ringer vi Hustomten eller byter själva lampa alt. säkring i elskåpen i källaren.
- Luddfiltren i torktumlare och torkrum städar vi själva. Det torkar snabbare om Du tar bort luddet. Rensa också tvättmedelsfacket.
- Bastun och gemensamhetslokalen städas av den som använder den.
- Komposten sköter vi gemensamt under översikt av kompostvärdar.

Styrelsen behöver inte göra allt:

- Tvättstugelistor och listor till bastun sköts, utom styrelsen, av Bengt Melin. Tack Bengt
- Hedemoratäppans trädgård har getts ett lyft av Alica & Marco som bor på Rödabergsbrinken 16 . Tack Alica & Marco och på de Lilla gården verkar ett flitigt gäng. Tack alla!

Finns det något som Du vill göra? Hör av dig till styrelsen!

Vanans makt; Jag har suttit i styrelsen med ett avbrott sedan 1979. Och nu efter ett flertal år som styrelseordförande har jag beslutat mig för att släppa ordförandeklubban. Det är dags att någon annan svingar den. Nu när inte så många flyttar och fonder är laddade är chansen god för att finna en inläst efterträdare inom den sittande styrelsen. Jag kan dock fortsätta, om man så vill, att axla den roll som jag också haft som teknisk förvaltare. Här har jag också min professionella hemvist.

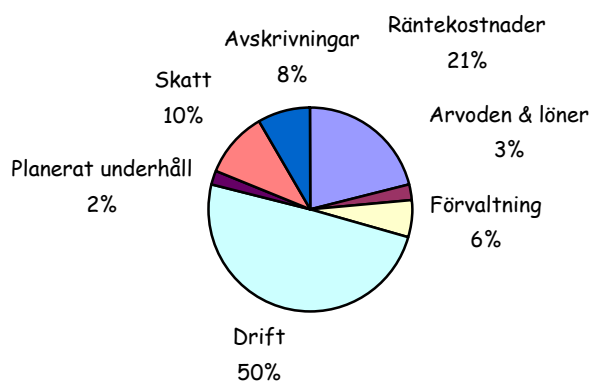
Detta budgetår har vi återigen haft ett mycket lyckat resultatfyllt samarbete inom styrelsen. Kompetens och engagemang inom ekonomi, byggande, fastighetsförvaltning, juridik och hälsovård har funnits.

Med vänlig hälsning styrelsen Humleboet 17
/ Ylva Larsson ordförande (inflyttad 1976)

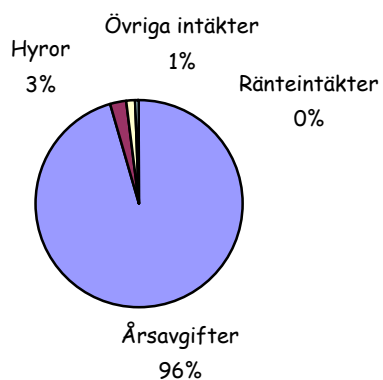
Brf Humleboet 17

verksamhetsåret 2004-09-01--2005-08-31

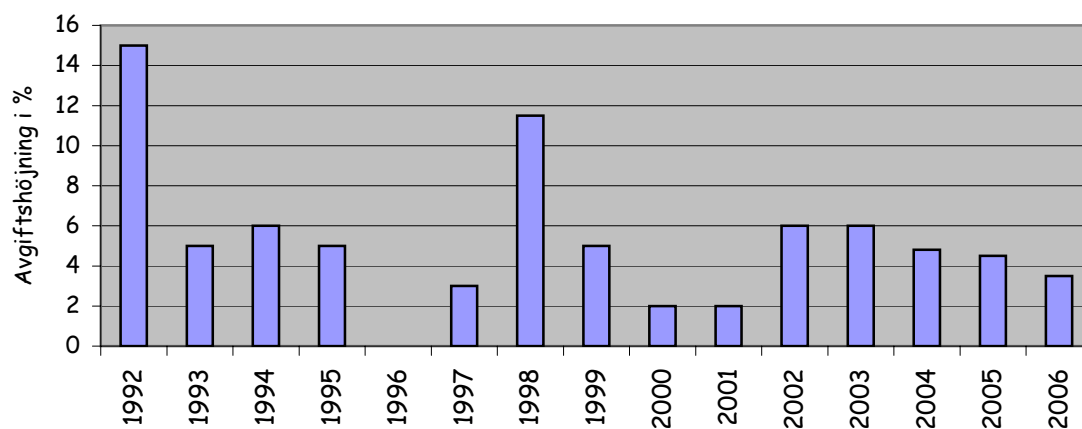
Fördelning av fastighetskostnader



Intäktsfördelning



Avgiftsutveckling



Brf Humleboet 17

702000-9150

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2004-09-01 - 2005-08-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening HUMLEBOET 17 i Stockholm redovisar verksamhetsåret 1 september 2004 - 31 augusti 2005.

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 lägenheterna är sammanslagna, 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 144 medlemmar. Under verksamhetsåret har 20 lägenhetsöverlåtelse skett. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset för har varit 36 436 kr/kvm.

Styrelse

Vid ordinarie årsstämma den 30 november år 2004 valdes för tiden fram till nästa budgetårs föreningsstämma följande medlemmar:

<u>Ledamöter</u>	<u>Namn</u>	<u>Mandatperiod</u>	<u>Post /ansvarsområde under 04-05</u>
Ordinarie:			
	Ylva Larsson	03-05	Ordförande och fastighetsansvarig
	Karl Eneroth	04-06	Vice ordf., IT-ansvarig, handkassa
	Joakim Skog	03-05	Sekreterare, hemsidesansvarig
	Sara Tuncel	04-06	Vice sekreterare, ansvarig boendepärmen, portregister, lägenhetsöverlåtelse och andrahandsuthyrningar
	Lotta Thiringer	04-05	Sophantering och källsortering
	Thomas Odelius		HSB:s ledamot

Suppleanter:

Jan Mathé	04-06	Lokaler
Volker Hollich	04-05	
Björn Carlsson		HSB:s suppleant

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Ylva Larsson, Karl Eneroth, Joakim Skog och Lotta Thiringer, två i förening.

Attesträtt

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

Revisorer

Föreningens revisor har varit Johan Rydh (04-05) avflyttad under 2005 med Birgitta Klevfeldt (04-05) som suppleant.

Valberedning

Ledamöter i valberedningen har varit Maria Mathé (sammankallande), Lena Nilsson och Viktoria Vimberg.

Föreningens adress

Rödabergsbrinken 16, 113 30 Stockholm. Entréhallen - brevlåda.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 november 2004. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Fastigheten

1. Två nya tvättmaskiner har installerats i stora tvättstugan på Rödabergsgatan 2. I det ena torkrummet har vi också byggt en luftad väggskiva av lättbetong. Grundmuren bakom denna var genomdränerad och har kemsanerats.
2. Ritningar på fastighetens lägenheter och lokaler finns numera tillgängligt i digitalt format (PDF) på föreningens intranät. Nya ritningar läggs in kontinuerligt.
3. Inför den stundande elrevision har en omfattande inventering av fastighetens elinstallationer gjorts av Sonny Svenson Konsult AB. Förfrågningsunderlag för upphandling av el-entreprenaden har också utarbetats.
4. Föreningen öppnade sina dörrar efter förfrågan för Riksantikvarieämbetets Kulturhusens Dag den 12 september 2004.
5. Styrelsen har deltagit i samråd med Stockholm Stad angående det planerade renoveringen av Röda Bergens utemiljö.
6. Bastun har fått helt nya lavar efter det att de tidigare gått sönder. Bastuaggregatet har renoverats
7. Föreningen har för den dagliga/regelbundna konteringen anlitat en extern ekonomiansvarig konsult ACB Räknebyrå / i Ann-Christine Backman.
8. Taken har inventerats och renovering av taket på Hedemoratäppan 1 kommer som ett resultat av denna att inledas under hösten 2005.
9. Nytt avtal med Ecuero Ekonomiförvaltning har slutits, och styrelsen har numera möjlighet att direkt via internet få direkt insyn i den dagliga ekonomiska hanteringen. Medlems- och lägenhetsregistret är också tillgängligt här.
10. Grovsoprummet på Hedemoratäppan 2 har stängts på grund av nya regler för hämtning av avfall.
11. Ny station för pappersinsamling har byggts inomhus utanför soprummet på Rödabergsgatan 4.
12. Insamlingskärl för glas och elskrot finns i det stora soprummet på Rödabergsgatan 4.
13. Ny billigare fastighetsförsäkring har tecknats via HSB.

14. Bygglov för att bygga bostäder i marknära lokaler har sökts. Larsson & Gyberg AB / Loggia har anlitats. (Loven beviljades efter en kvalificerad förhandling avseende kulturskydd med Stadsbyggnadskontoret och den antikvariska myndigheten under hösten 2005.)
15. Rönnen i vår trädgård på invid komposten på Hedemoratäppan föll och lutade sig mot husfasaden invid Hedemoratäppan 1. Den togs ner med hjälp av brandkår, polis och arboratörer. Inga materiella skador uppstod.
16. En Archer Träd och Trädgård / arboratör Erik Archer är anlitad för att kontinuerligt se över fastighetens träd och buskar.
17. Fastighetens säkerhet mot inbrott har setts över (förstärkning av dörrar och fönster har gjorts).
18. Föreningslokalen har yttrenoverats inför firandet av föreningens 80-årsjubileum.
19. I samband med ombyggnad av källarutrymmen till bostäder pågår omförhandling av ett antal lokalhyresgästers kontrakt.
20. Ett grenrör till en avloppsstam har läckt på Falugatan 16. Detta har lett till en renovering av två lägenheter samt entréhallen. Skadan kan inte kopplas till att röret skulle vara gammalt. De är ett korrosionstekniskt problem som uppkommit. Arbetet belastar fastighetens försäkring.
21. Beslut om byggstart togs i augusti avseende totalrenovering av den lilla tvättstugan invid Hedemoratäppan. Nya ytskikt och nya maskiner kommer på plats till julen 2005.

Motitioner från stämman 2004-11-30

1. Övernattningslägenhet
 - a. Beaktas under arbetet med nya marknära bostäder.
2. Beskrining av träd på lilla gården
 - a. En arboratör har under året anlitats för att kontinuerligt se över föreningens träd och buskar
3. Upprustning av lilla gården
 - a. Ingen direkt åtgärd förrutom omhändertagandet av träden.
4. Bilpool
 - a. Utredds av Lena Johansson

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.

Mycket information finns även på hemsidan **www.humleboet.com**

Föreningen har en aktiv hemsida där aktuell information till medlemmarna finns. Även öppen information till allmänheten finns där, t ex sådan information som mäklare och kreditinstitut kan behöva. På det lösenordsskyddade intranätet finns mer info. till Humleboet 17:s medlemmar. Här finns också föreningsstyrelsens administration. Hemsidan sköts redaktionellt och löpande av styrelsen medlemmar. På hemsidan finns också information om hur Du som medlem skaffar de så viktiga inloggningsuppgifterna.

Hemsidan har ca 250 besök i månaden och intranätet har ca 50 inloggningar varje månad.

Fastighetens skötsel och drift

Ett stort tack till Rune Andersson, föreningens "hustomte", som även detta år har tagit på sig uppdraget att ta hand om fastighetens dagliga skötsel. Rune möter också upp då hantverkare och entreprenörer ska släppas in eller då de utför arbetet.

Ylva Larsson har handlagt projektering och upprättat handlingar för budgetering och upphandling. Ylva följer arbetet som teknisk förvaltare. Året har varit mycket aktivt.

Ylva och Rune har kontinuerlig och nästintill daglig givande kontakt.

Arvoden

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

Månadsavgifter

Avgifterna har höjts med 4,5 % från och med 1 januari 2005.

Föregående höjning skedde 1 januari 2004, med 4,8 %.

Kommande höjning blir 3,5 % den 1 januari 2006. Den fallande nivån löper enligt plan. Fondering i yttre fonden har därför kunnat ske så att framtida underhåll och avskrivningar kan matchas.

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	200 000
årets resultat	319 431
	519 431

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	319 431
i ny räkning överföres	200 000
	519 431

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

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 november 2006

Styrelsen för BRF Humleboet 17 i Stockholm

Resultaträkning	Not	2004-09-01	2003-09-01
		-2005-08-31	-2004-08-31
Föreningens intäkter	1	3 823 709	3 684 562
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-85 059	-95 444
Driftskostnader	3	-1 732 951	-1 701 041
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-208 401	-178 112
Personalkostnader	5	-89 480	-72 880
Avskrivningar	6	-297 819	-292 142
Resultat före finansiella poster		1 409 999	1 344 943
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		0	50 523
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	17 292	8 723
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-742 977	-834 520
Resultat efter finansiella poster		684 314	569 669
Statlig skatt		-364 883	-350 990
Årets resultat		319 431	218 679

Balansräkning	Not	2005-08-31	2004-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	15 562 708	15 787 216
Mark		227 250	227 250
Pågående om- och tillbyggnader		471 241	56 328
Maskiner och inventarier	10	122 420	103 156
		16 383 619	16 173 950
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga fordringar		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 384 119	16 174 450
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		8 555	4 489
Kundfordringar		983	1 966
Övriga fordringar	11	1 208	1 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	50 698	45 989
		61 444	53 465
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 440 816	1 527 475
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		304 312	433 102
		1 745 128	1 960 577
Summa omsättningstillgångar		1 806 572	2 014 042
Summa tillgångar		18 190 691	18 188 492

Balansräkning

Not

2005-08-31

2004-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

13

Bundet eget kapital

Insatser	148 200	148 200
Upplåtelseavgifter	93 850	93 850
Yttre reparationsfond	1 358 339	1 189 078
Summa bundet eget kapital	1 600 389	1 431 128

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	200 000	150 582
Årets resultat	319 431	218 679
Summa fritt eget kapital	519 431	369 261

Summa eget kapital

2 119 820

1 800 389

Långfristiga skulder

Fastighetslån

14

14 568 155

14 923 153

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	192 564	76 923
Skatteskulder	307 421	318 393
Övriga skulder	479 439	557 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	523 292	511 667
Summa kortfristiga skulder	1 502 716	1 464 950

Summa eget kapital och skulder

18 190 691

18 188 492

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

20 332 000

20 332 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år med följande undantag. Föreningens fond för yttre underhåll har omklassificerats från Fritt eget kapital till Bundet eget kapital, enligt BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar.

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.

Föreningens anläggningstillgångar består (främst) av byggnad och mark.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnad och inventarier görs systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Reservering till föreningen fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Behörigt organ är stämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2005-08-31	2004-08-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter lokaler	100 723	115 417
Årsavgifter bostäder	3 669 265	3 508 064
Avsagda bostäder ./.	-1 716	-1 716
Övriga ersättningar/intäkter	1 716	3 099
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	35 214	39 785
Fakt fastighetsskatt	18 507	19 913
	3 823 709	3 684 562
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	26 063	26 944
Reparationer och underhåll enl underh.pl	0	1 000
Rep tvättutrustning	4 540	15 047
Rep va/sanitet	0	38 167
Rep fasader	0	3 586
Rep gemens utrymmen	10 456	10 700
Underh gemens utrymm	33 000	0
Rep planteringar	11 000	0
	85 059	95 444

3 Driftskostnader

Fast.skötsel/städning entreprenad	103 462	97 328
Yttre renhållning och snöröjning	10 276	0
Fastighetsel	119 220	160 810
Uppvärmning	803 053	753 674
Vatten	117 874	134 175
Sophämtning	109 009	105 972
Fastighetsförsäkringar	33 212	42 317
Självrisk/rep. försäkringsskador	2 663	0
Bevakningskostnader	18 153	7 994
Kabel-TV & bredband	72 940	70 502
Teknisk förvaltning	15 000	0
Fastighetsskatt	328 088	324 668
Övriga driftskostnader	0	3 601
	1 732 950	1 701 041

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	35 532	50 687
Revisionsarvode	17 500	11 750
Förvaltningsarvode	131 395	90 384
Övriga externa tjänster	23 974	25 291
	208 401	178 112

5 Personalkostnader

Styrelsearvode	36 000	30 001
Löner	33 600	25 238
Sociala avgifter	19 880	17 641
	89 480	72 880

6 Avskrivningar

Byggnad	90 100	90 100
Stambyte	111 714	111 714
Ventilation	0	3 581
Fasader	52 078	52 078
VVS stambyte primärstam	9 925	9 925
Tvättmaskin	10 568	10 568
Tvättmaskin	3 648	3 648
Tvättmaskin	3 720	0
Fjärrvärmecentral	10 528	10 528
Bastu	2 413	0
Tvättstuga, murning	3 125	0
	297 819	292 142

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	17 292	8 723
---------------	--------	-------

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	742 977	834 520
----------------	---------	---------

9 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffn byggnad	19 983 263	19 772 713
Anskaffn stambyte, värme, ventilation, fasader, VVS primär	0	210 550
Anskaffn bastu, tvättstuga	55 375	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 038 638	19 983 263

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-4 196 047	-3 918 121
Årets avskrivningar enligt plan	-279 883	-277 926
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 475 930	-4 196 047

Utgående bokfört värde	15 562 708	15 787 216
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	27 628 000	27 628 000
Taxeringsvärden mark	40 000 000	40 000 000
	67 628 000	67 628 000

Utgående bokfört värde: byggnad 13 099 577 kr, stambyte 1 643 472 kr, värme 0 kr, ventilation 0 kr, fasader 520 782 kr, VVS stambyte primärstam 59 546 kr, bastu 21 713 kr, murning tvättstuga 28 125 kr och fjärrvärmecentral 189 495 kr.

10 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde kodlås	246 219	246 219
Anskaffningsvärde tvättmaskiner	37 200	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	283 419	246 219

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-143 063	-128 847
Årets avskrivningar enligt plan	-17 936	-14 216
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-160 999	-143 063

Utgående bokfört värde	122 420	103 156
-------------------------------	----------------	----------------

Utgående bokfört värde: kodlås 0 kr, tvättmaskin 63 403 kr, tvättmaskin 25 537 kr och tvättmaskin 33 480 kr

11 Övriga fordringar

Avräkn skattekonto	1 208	1 021
--------------------	-------	-------

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	9 232	14 747
Upplupna inkomsträntor	10 906	7 209
Förutbetald renhållning	6 457	0
Förutbetald kabel-tv	11 348	5 836
Förutbetalda vattenavgifter	4 942	0
Övriga interimfordringar	7 813	18 197
	50 698	45 989

13 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	148 200	93 850	1 189 078	150 582	218 679
Disposition av föregående års resultat			169 261	49 418	-218 679
Årets resultat					319 431
Belopp vid årets utgång	148 200	93 850	1 358 339	200 000	319 431

14 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring

Spintab - 5,880% - 2005-02-26	0	3 400 711
Spintab - 2,533% - rörlig ränta	918 750	943 750
Spintab - 5,070% - rörlig ränta	1 733 873	1 798 093
Stadshypotek - 5,840% - 2006-04-30	4 110 225	4 261 989
Stadshypotek - 1,830% - rörlig ränta	682 058	725 362
Stadshypotek - 4,800% - 2005-03-01	0	1 329 900
Stadshypotek - 5,370% - 2008-03-01	2 850 000	2 925 000
Stadshypotek - 3,440% - 2007-03-30	1 309 400	0
Stadshypotek - 3,410% - 2007-03-01	3 341 689	0
Kort del/långf skuld	-377 840	-461 652
	14 568 155	14 923 153

genomsnittlig räntekostnad = 3,93%, lånen uppgår till ca 14,9 miljoner, genomsnittlig bindningstid är ca 2 år

15 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	377 840	461 652
Källskatt	600	600
Inre reparationsfond	96 149	90 608
Avräkning Autogiro	424	388
Periodisering hyra	6 073	4 720
Återb hyror/avgifter	-1 647	0
	479 439	557 968

Avsättning till inre reparationsfond har gjorts med 8 074 (0) kronor och uttag har skett med 2 533 (2 439) kronor. Avsättningen till inre fonden har upphört men pga miss i hyressystemet har detta ej skett. From 1/9-05 kommer avsättningen vara 0 kr/år.

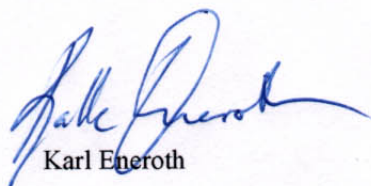
16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	66 000	27 000
Upplupna sociala avgifter	19 495	8 864
Upplupna utgiftsräntor	45 886	127 392
Förutbetalda hyror och avgifter	281 111	257 302
Beräknat arvode för revision	11 000	11 000
Upplupen uppvärmning	33 681	33 648
Upplupna elavgifter	15 844	9 954
Upplupen renhållning	8 455	11 852
Upplupna reparationer/underhåll	0	18 596
Upplupna övriga kostnader	41 820	6 059
	523 292	511 667

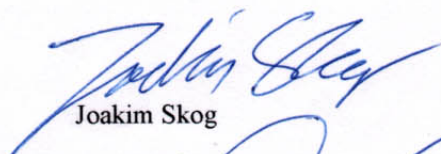
Stockholm 2005-11-08



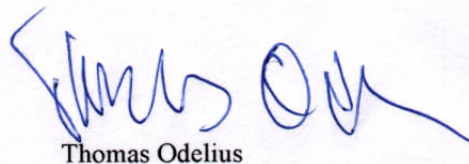
Ylva Larsson



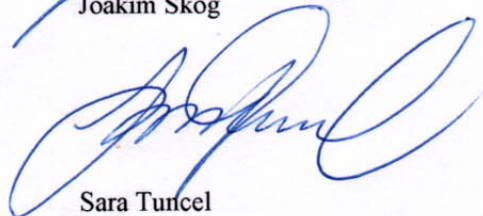
Karl Eneroth



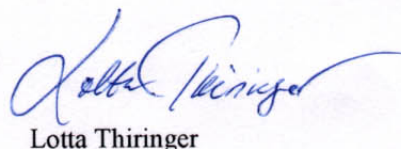
Joakim Skog



Thomas Odelius



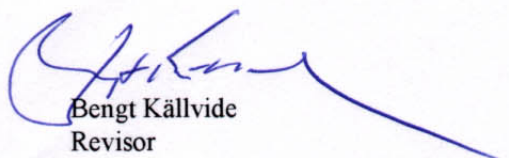
Sara Tunzel



Lotta Thiringer

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits 2005-11-14



Bengt Källvide
Revisor



Birgitta Klevfeldt
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Humleboet 17 i Stockholm
Organisationsnummer 702000- 9150

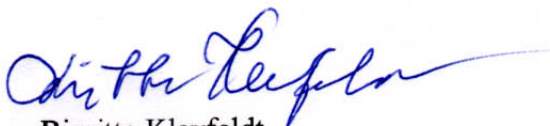
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Humleboet 17 för räkenskapsåret 2004-09-01 - 2005-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

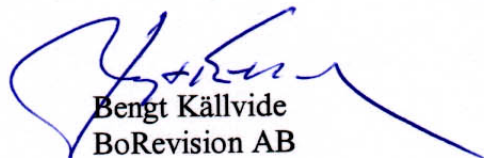
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 14 / 11 2005



Birgitta Klevfeldt
Av föreningen vald revisor



Bengt Källvide
BoRevision AB

BRF HUMLEBOET 17

Röda Bergen, Vasastaden, Stockholm

		RESULTAT BUDGET		RESULTAT BUDGET		
		03/04	04/05	04/05	05/06	
Hyresintäkter lokaler	3013	115	104	101	127	
Årsavgifter	3021	3 508	3 722	3 669	3 810	3,50%
Övriga avg	3219	0	2	0	0	
Fakturerad fastighetsskatt	3520	20	13	19	18	
Övriga intäkter	3290	3	0	0	0	
Fakturerade kostnader, pant o överl.avg	3514-15	40	0	35	0	
RÖRELSENS INTÄKTER		3 686	3 841	3 824	3 955	
Städning	4120	98	100	103	100	
Yttre renh. och snöröjning	4160	0	5	10	5	
Rep/underhåll löpande	4200	26	15	26	15	
Rep/underhåll gemensamma utr.	4230	11	10	10	10	
Rep/underhåll tvättstugor	4234	15	30	5	30	
Rep/underhåll vvs	4241	38	25	0	25	
Rep/underhåll tak	4251	0	15	0	15	
Rep/underhåll fasad	4252	4	10	0	10	
Rep/underhåll markytor	4260	1	0	11	0	
Periodisk underhåll	4400	0	0	0	0	
Periodiskt underhåll tvättstugor. Nytt-konto!	4434	0	150	0	250	Ombyggnad 20 år, avskr 2 500 Maskiner 10 år, avskr 20 000
Periodiskt underhåll - soprum. Nytt-konto	4436	0	150	0	170	Skrivs av på 20 år
Periodiskt underhåll el. Nytt-konto!	4444	1	3 000	0	4 000	Skrivs av på 30 år
Periodiskt underhåll tak. Nytt-konto	4451	0	300	0	600	Taket kostar 448000 kr+ moms Prydnadsgavel tillkommer.
Periodiskt underhåll fasad	4452	0	0	0	0	
Periodiskt underhåll gemensamhetslokal	4430			33	272	Gemensamhetslokalen rustas med nytt kök, belysning och golv. Hallen utanför frächas upp. 2000 kr per lägenhet. Skrivs av på 20 år = 100 kr / år
Periodiskt underhåll markytor	4460	0	0	0	10	
Periodiskt underhåll rädgård, möbler redsackp	4461			0	10	
Avgår att aktivera ./.	4598	0	-3 600	0	-5 312	
Avgår uttag avsatta medel ./.	4599	0	0	0	0	
Kostnad att belasta årets res		1	0	33	0	
Elavgifter	4610	161	153	120	153	
Fjärrvärme	4620	754	800	803	800	
Vatten & avlopp	4630	134	138	118	138	
Renhållning, sotning	4640	106	85	109	85	
Försäkringar	4711	42	44	33	44	
Rep försäkringsssk/självrisk	4712	0	0	3	50	Vattenläcka - stambrott
Fastighetsjour	4730	8	6	18	8	
Löpande kostn. kabel-TV	4760	71	70	73	74	
Fastighetsskatt	4800	325	328	328	338	
Förbrukningsinvent.	5410-90	4	10	0	10	
Kreditupplysningar	6060	0	0	0	0	
Kopiering årsredovisning mm	6120	0	0	1	0	
Hemsida	6210	1	2		2	
Överlåte- pantkostnad	6324	36	0	24	0	Ett basbelopp, 2005 = 39 400 kr
Styrelsearv.	6410	30	39	36	79	
Rev.arvode	6420	12	12	17	15	
Förvaltningsarvoden-ekonomi	6480	90	91	131	114	Två basbelopp, 2005 = 2 x 39 400 kr
Förvaltningsarvode - teknisk förvaltning	6481	0	39	15	79	
Adm. kontor, övrigt	6490	21	10	20	10	
Konsultarvoden	6550	1	10	0	16	Rune Andersson
Föreningsavg. HSB	6980	16	16	16	16	- Ombyggnadskostnad tvättstuga, budgeterad kostnad 50 tkr, avskrivs på 20 år, 3 tkr
Löner	7010	25	30	34	30	- Renovering el, budgeterad kostnad 4 milj, avskrivs på 30. år, 133 tkr
Arb.giv. avgift. Arbetsm.förs.	7510	18	17	20	17	- Renovering soprum, budgeterad kostnad 150 tkr, avskrivs på 20 år,
Föreningsverksamhet	7695	0	50	0	12	7 500 kr
Avskrivning byggnad	7821	90	90	90	90	- takrenovering 600 tkr avskrivs på 30 år, 20 tkr
		0	0	0	0	- renovering gem.lokal 272 tkr, avskrivs på 20 år, 14 tkr
Avskrivning om/tillbyggnad	7822	0	111	0	181	- markytor och möbler mm 20 tkr, skrivs av på 5 år, 4 tkr
Avskrivning fjärrvärme-central	7829	10	10	10	24	
Avskrivning invent./tvättmaskiner	7831	14	14	18	14	Tillkommer nya tvättmaskiner, budgeterad kostnad ca 200 tkr, avskrivs på 10 år 20 tkr
Avskrivning renovering	7822	177	177	179	192	
RÖRELSENS KOSTNADER		2 340	2 562	2 414	2 801	
RÖRELSENS RESULTAT		1 346	1 279	1 410	1 154	Tillkommer bastu, murning vägg i tvättstuga
Ränteintäkter bank/utdelningar	8311	-59	-50	-9	-9	
Övriga ränteintäkter	8319	0	0	0	0	
Räntekostn./övr. finans kostn	8411	834	895	743	667	
Avsatt inre reparationsfond - lägenhet	8875	0	0	0	0	
Statlig skatt - förmögenhetsskatt	8980	333	331	363	384	
RESULTAT	899-9	238	103	313	112	
Reservering yttre fond		100	100	100	100	
		138	3	213	12	

