

# ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen HUMLEBOET 17:s redovisningsperiod  
1 september 2003 - 31 augusti 2004.



Rödabergsbrinken 10-16

&

**KALLELSE**

till

**Ordinarie Föreningsstämma**  
**tisdagen den 30 november 2004 klockan 1900.**  
Gemensamhetslokalen Rödabergsbrinken 14's källare.

Hemsida: [www.humleboet.com](http://www.humleboet.com)  
Org.nr 702000-9150  
Brf Humleboet 17 bildades 1925

## FULLMAKT

*Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt, har 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 sammanbor med medlemmen får vara ombud eller biträde.*

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

/ Föreningens stadgar 42 §

✂-----

Ort ..... Datum: .....

Fullmakt för: .....

Namn-teckning - 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 bevittnad.

Bostadsrättsföreningen **H U M L E B O E T 17** i Vasastaden  
Stockholm

**Kallelse** till HSB:s bostadsrättsförening **Humleboet 17:s ordinarie föreningsstämma.**

**Dag:** tisdagen den 30 november 2003

**Tid:** 1900

**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. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av föreningsrevisor och suppleant
15. Val av distriktsombud och suppleanter till HSB – Stockholm.
16. Val av valberedning
17. Beslut om fortsatt arbete med marknära lokaler som kan bli bostäder.
18. Beslut om elrenoveringens omfattning avseende el, bredband inom fastighet/lägenheter.
19. Motioner – tre stycken.
20. Övrigt
21. Information från styrelsen:
  - a. ritningar över alla lägenheter på intranätet bakom hemsidan.
  - b. energibesparande åtgärder, ventilation, tätning mot golvdrag o.dyl., komfort.
  - c. störande ljud – grannsämja, röster och musik
  - d. sophanteringens ändras pga myndighetskrav
  - e. våra gemensamhetslokal och bastus drift, skötsel och underhåll.
  - f. underhållsplan – takrenovering, tvättstugerenovering, bastureparation
  - g. gränsdragningslistan enskild medlem / föreningen
22. 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**

[www.humleboet.com](http://www.humleboet.com)

Bostadsrättsföreningen Humleboet 17 Rödabergsbrinken 16 postlåda i entréhall, 113 30 Stockholm

## Motioner till Brf Humleboet 17:s ordinarie föreningsstämman 20041130.

Här nedan följer styrelsens svar, kommentarer samt förslag till beslut; Motionerna medföljer som scannad bilaga.

Lena Gustavsson och Sara Tuncel frågar om det finns möjlighet till att utnyttja någon lokal till att skapa en övernattningslägenhet.

*Styrelsen anser att frågan är intressant och utreder gärna vidare vilka möjligheter som finns och vilka krav som bör ställas på den typen av lokal. Ett tänkbart första steg skulle kunna vara en undersökning av intresset i förhållande till den kostnad det skulle innebära för föreningen och/eller den enskilda personen som utnyttjar lägenheten.*

Olivia Roth efterfrågar om huruvida träd på lilla gården kommer att beskäras. *Styrelsen meddelar att arboratörer redan är tillfrågade, och att beskärningen ska ske snarast.*

Matthew Twist och Lena Johansson inkommer med 6 frågor/förslag:

Gården på Rödabergsgatan – hur får vi den lika fin som gården på RBB ..?  
*Ja, med hänsyn till den antikvariska kvaliteten är detta ett arbete vi gärna ser att det blir gjort. Styrelsen föreslår en arbetsgrupp som kan gå vidare med arbetet.*

Rödabergsgatan 4 – kan något göras åt väggarna i entrén?  
*Ja, vi kan se över vad som kan göras.*

Göra iordning väggarna i källaren  
*Ja, vi kan se över vad som kan göras.*

Klotter på väggarna.  
*I den mån klotter förekommer ska det givetvis åtgärdas.*

Bilpool  
*Vi kan tillsätta en arbetsgrupp för att utreda olika alternativ inom detta område.*

Övernattningslägenhet  
*Se ovan.*

### Förslag till beslut.

*Stämman ger styrelsen i uppdrag att utreda frågan vidare.*

*Kommentar / ordf : En lokal som står "outhyrd" för detta ändamål betingar ett värde i kraft av uteblivna intäkter. Denna kostnad bör delas lika över hushållen. Att lokalen finns är i sig en tillgång som är positiv för den enskilda lilla lägenhetens värde på marknaden.*

*Åtgärden är redan aktiverad.*

Innehållet är hållet som frågor varför tydliga beslutspunkter saknas.

### Förslag beslut:

*En arbetsgrupp bildas som går vidare med frågan. Sammankallande utses.*

### Förslag beslut:

*En arbetsgrupp bildas som går vidare med frågan. Sammankallande utses.*

2004-10-29

Motion till årsmöte 2004: Beskrining av träd på lilla gården

Träden på lilla gården har blivit stovuxna och grenarna när snart ända fram till fasaden på husen. Det skulle därför vara bra för både husen, träden och miljön på gården och i lägenheterna om träden beskars.

Mvh.

Olivia Roth  
Falugatan 18 nb  
113 32 Stockholm  
08-313625  
070-5218656

Motion till årstämman 2004  
Humbleboet 17.

I en stor förening som var  
med många små lägenheter  
finns det sannolikt ett  
behov av en övermåtnings-  
lägenhet.

Därför undrar vi om någon  
av de nya lokalerna  
kunde användas i detta syfte.

Med vänliga hälsningar

Sara Tuncel Lena Gustavsson  
Hedemoraträppan 1 Hedemoraträppan 2.

Lägenhet 67

# Motion

**Till:** Humleboet 17  
**Från:** Matthew Twist och Lena Johansson  
**Datum:** 2004-10-27  
**Ang:** Årsmötet

## Sex förslag

### 1. Gården på Rödabergsgatan

Hur kan vi göra gården på Rödabergsgatan lika fin som gården på Rödabergsbrinken, skötsel, plantering etc.

### 2. Vaggarna i entrén på Rödabergsgatan 4

Vi undrar ifall något kan göras åt de nötta väggarna i entrén vid ytterdörren och ovanför anslagstavlan.

### 3. Vaggarna i källaren på Rödabergsgatan 4

Vi undrar ifall väggarna kan målas om eftersom det är mycket smutsiga.

### 4. Klottret på väggarna

Vi undrar ifall klottret på väggarna i husen kan ersättas med inramade tavlor med uppmaningstexten fint skriven där.

### 5. Bilpol

Vi undrar ifall vi i huset kan starta eller ansluta oss till en bilpol.

### 6. "Gästrum"

Vi undrar ifall en utav de lokaler som föreningen hyr ut kan inredas till ett "gästrum" som medlemmarna kan boka mot en avgift när gäster kommer på besök.

Hälsningar

  
Matthew Twist

**I Humleboet 17 bor vi i en kulturskyddad innerstadsmiljö.** Vi bor ett stenkast från citykärnan med egna trädgårdar med närhet till parker och storstadsutbud. Miljön är internationellt uppmärksammas. Att konvertera byggnader och omgivningar till en modernt taggad boendemiljö i nivå med nyproduktionens kan vara svårt att leva upp till. 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 landvinningars behov av el.

**Boendet i Humleboet 17** vilar inte på anonymitet. Grannsamja och trevnad odlas inte minst av öppenhet och samverkan i vardagen. Bästa portkoden är att du känner igen dina grannar och så småningom även 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 även ringa polisen. I Bopärmen finns en telefonkatalog över föreningens medlemmar.

**Fastigheten åldras och vi möter detta i vardagen;** 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 drifeffekter har vi därför gjort en förstudie inför en kommande uppgradering av elnätet. Vi måste anpassa soprummen till dagens arbetarskydds krav. Källsortering och lätt angöring är ett krav.

**Nästa år, 2005, fyller vår anrika bostadsrättsförening hela 80 år!** Det ska givetvis firas.

*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.

*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 privatekonomi". Vi bor i ett kooperativ som inom sig utser medlemmar (=grannar) som i styrelsen betros med att förvalta föreningens ekonomi, fastigheter liksom sociala frågor. Styrelsen är inte en hyresvärd.

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 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.

## **www.humleboet.com – vår välmatade och uppskattade hemsida**

Hemsidan fungerar mot allmänhet och mäklare, banker mm och inåt mot styrelse och boende medlemmar. Hemsidan är vårt fönster och vårt strategiska arbetsverktyg. Den dateras ständigt upp och innehåller bakom öppningssidan föreningens administration mm. Hemsidan är noterad som "kontaktperson" i fastighetsägarekalendern. Styrelsens ledamöter är redaktörer. Skaffa användarnamn och lösenord så att du kommer åt informationen på intranätet bakom hemsidan.

**Obs! Fastighetens ritningar över lägenheter och lokaler finns idag som pdf –filer bakom hemsidan.**

**Ekonomi;** Föreningens räntekostnad ligger på c:a 5,5% och lånen uppgår till c:a 15,4 miljoner. Lånen har en genomsnittlig bindningstid på ca 2,5 år vilket är något längre än för ett år sedan. Det finns också lån med rörlig ränta. Den årliga amorteringen är ca 2,5 % av utestående skuld, vilket är rimligt med hänsyn till att lånen är kopplade till investeringar i nya anläggningar och försörjningssystem inom fastigheten.

Humleboets likviditet är fortsatt god.

*Skattetrycket* har ökat markant och föreningen är förmögenhetsbeskattad. Detta har medfört höjningar av årsavgiften som endast relateras till detta. *En paradox att notera är att en omläggning av lån till lägre ränta leder till högre förmögenhetsskatt.* Det är lätt att ledas in i ett ekonomiskt arbete som endast möter skattetrycket och åsidosätter fastighetens underhåll och drift. Vi återgår i år till "planflykt" dock på högre höjd. Detta för att vi ska kunna avsätta i fonder för framtida underhåll och omsorg om byggnader och boendemiljö. År 2005:s fallande höjning av årsavgiften på 4,5% (6% resp 4,8 fg år) ligger i linje med detta mål. Detta uppnås trots att vi nu går in i en period av nya investeringar i fastigheten. Ny el, nytt rum för sophantering, ny tvättstuga, nya tak.

Vi utreder nu utfallet för vår del avsende ROT-bidrag respektive räntebidrag inför de kommande arbetena. Det kan vara så att räntebidraget faller bättre ut.

## Möjligheter:

1. Under året har vi ansökt om bygglov för att bygga om våra marknära lokaler invid Hedemoratäppan till bostäder. Lokalernas läge gör att de kan var en egen lägenhet eller länkas samman med lägenheten ovanför. Det skulle också ge bättre ekonomi på sikt. En sådan etagelägenhet finns på Rödabergsbrinken 10. Invid den "lilla gården" ser vi gärna att de boende ovanför marklokalerna köper dessa för att göra etagelägenheter. *Medlemmar som är intresserade av en sådan lösning kan höra av sig till styrelsen.*
2. Jag ser också gärna att vi gör en uppmätning av våra lägenheter enligt de nya mätreglerna. Detta för att lägenhetens kontraktsytan då med stor sannolikhet ökar. Utredning med hjälp av HSB pågår.
3. Arbetet med att anpassa den nya undercentralens driftvärden så att de ansluter till våra stenbyggnaders goda förmåga att lagra värme har varit lyckosamt. Den samlade viljan hos de boende att inte spola varmvatten i onödan och att "strypa" frånluftsventiler och värmeelement liksom att sänka värmen när man reser bort leder också till sänkta värmekostnader. I ekonomin syns det tyvärr inte lika tydligt då elleverantören samtidigt höjt avgiften. Obs en grads höjning i undercentralen kostar 60000kr / år!  
Här kan vi faktiskt efterlikna och tänka som villaägaren .....

**Lägenhetsöverlåtelse/försäljning och handläggning av panter sker via Ecuoro-förvaltning AB.** Där finns tjänstemän som vi anlitar för att sköta dessa 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 godkänner dig som medlem. Styrelsemötena finns anslagna i portarna och på hemsidan. 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 mötestiden 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 sänks 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 i större omfattning då de bidrar med extra yrkesrelaterade insatser. Idag står vi inför stora åtgärder som kräver större insatser även under ordinarie arbetstid. Detta budgetår har vi återigen haft ett mycket lyckat arbetsfyllt samarbete inom styrelsen. Gott engagemang och god kompetens inom ekonomi och byggande liksom fastighetsförvaltning och juridik och hälsovård har funnits. 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 tre stycken och jag önskar er alla lycka till!*

## Lite av varje:

- **Rune Andersson är 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 hälla ned stora mängder ris eller fett i vasken. Detta kletar igen rören och stopp uppkommer. **Anmäl alltid snarast svårtömda golvbrunnar eller utlopp till Rune Andersson.**
- **Sophanteringen;** Pappersinsamlingen upphör vid nyår och soprummen ska anpassas till myndighetskrav.
- **Värmeenergiförbrukningen utgör en stor kostnad i vår ekonomi.** Styrelsen har åter igen delat ut ett pm till hushållen där bostadens värme och luftförelser förklaras.
- **Radiatorerna är ålderstigna** och byts nu mer frekvent. Se upp med läckande element! **Kontakta Rune.**
- **Underhållsplanen byggs på mer detaljerat.** Det nya elsystemet är kalkylerat Tak med takpapp, läkt och tegel liksom plåt har också en åtgärds kalkyl. Nytt soprum på Rödabergsgatan 4 är kalkylerat
- **Gränsdragningslitan** som visar vad medlem respektive förening ansvarar är klar och utdelad.

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

- Här finns mycket energi/pengar att spara!! Begränsa din förbrukning av tappvarmvatten. Justera värmen och frånluftsventilerna och sänk värmen till "1" på värme-elementen när du reser bort.
- Är det skräpigt plockar vi undan, även efter varandra. Dammsug trapphusets vilplan då och då. - Ingen trappstädning är tillräckligt bra.
- Grovsoprummet fyller vi på så sätt att sophämtarna kan öppna gallergrinden helt och hållet till säckväxlaren. Hushållssophämtningen kan annars utebli med komplicerade stopp och överbelastningar som följd! Har du mycket att lämna så informera *Hustomten* i förväg så att en extra grovsophämtning kan beställas. Kylskåp kostar extra eftersom de hämtas separat och går till särskild miljöstation.
- 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 klämrisik 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.
- Kassarna till tidningsinsamlingen ställer vi ut själva. Helst samma morgon som hämtningen.
- Bastun och gemensamhetslokalen städas av den som använder den.
- Komposten sköter vi gemensamt under översikt av kompostvärdar.

*Styrelsen behöver inte göra allt:*

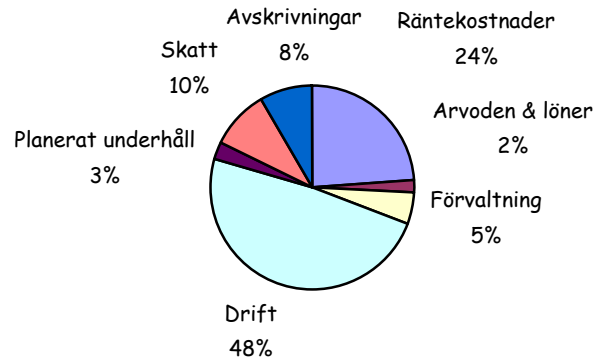
- Tvättstugulistor, listor till bastun sköts, utom styrelsen, av Bengt Melin. Finns det något Du vill göra? Hör av dig!

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

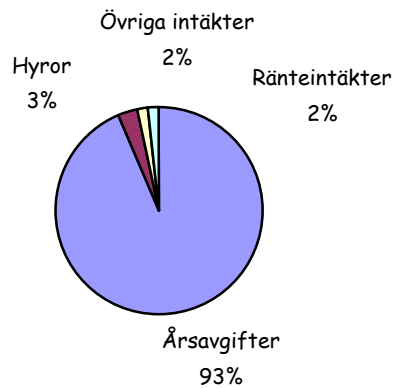
# Brf Humleboet 17

verksamhetsåret 2003-09-01--2004-08-31

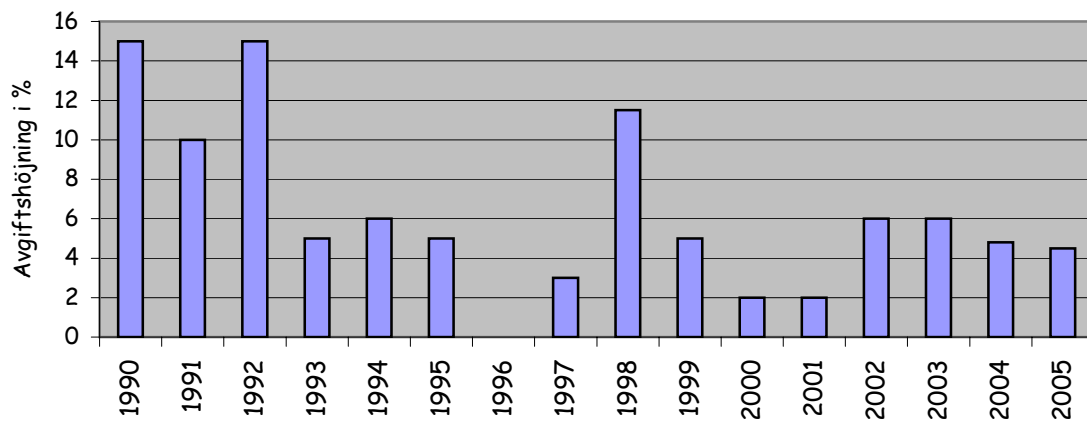
## Fördelning av fastighetskostnader



## Intäktsfördelning



## Avgiftsutveckling





## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening HUMLEBOET 17 i Stockholm redovisar verksamhetsåret  
1 september 2003 - 31 augusti 2004.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen bildades den 1 oktober 1925 och registrerades den 7 mars 1925. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Humleboet 17. Byggnaderna är fördelade över två kvarter som sammanbinds av en portik, genom vilken stadens gatumark går. Våra hus och vår utemiljö är kulturskyddade. Fastigheten omfattar följande adresser:

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

Samtliga av föreningens 136 lägenheter upplåts med bostadsrätt. Några av dessa är sammanslagna lägenheter, vilket innebär att antalet hushåll är 122 stycken.

Inom fastigheten finns 11 lokaler som upplåts med hyresrätt. Lokalerna är anspråkslösa och ligger vända inåt gårdarna. Ett flertal har källarfönster med enkelglas, några saknar fönster och fyra stycken har fullstora fönster.

#### Organisationsnummer

70 20 00 - 9150

#### Medlemmar

Förutom HSB Stockholm och HSB Stockholms styrelseledamöter har föreningen 152 medlemmar. Under verksamhetsåret har 21 lägenhetsöverlåtelse skett. Snittpriset baserat på 18 st lägenhetsöverlåtelse (= helt ny bostadsrättsinnehavare) för sept 2003- aug 2004 blir 31814 kr/kvm.

#### Styrelse

Vid ordinarie årsstämma den 27 november år 2003 valdes för tiden fram till nästa budgetårs föreningsstämma följande medlemmar:

<u>Ledamöter</u>	<u>Namn</u>	<u>Mandatperiod</u>	<u>Post under 03-04</u>
Ordinarie:			
	Ylva Larsson	03-05	Ordförande och fastighetsansvarig
	Lotta Thiringer	02-04	Vice ordförande, ansvarig hemsida och IT samt lägenhetsöverlåtelse
	Johan Hånell	03-05	Ekonomiansvarig
	Viktoria Vimberg	02-04	Sekreterare
	Charlotta Tammert	03-04	Kassör
	Joakim Skog	03-05	Vice sekreterare, vice hemsidesansvarig samt ansvarig boinformation och portregister.
	Thomas Odelius		HSB:s ledamot
Suppleanter:			
	Caroline Gahm	03-05	Andrahandsuthyrningar
	Anders Danielsson	02-04	
	Björn Carlsson		HSB:s suppleant

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Ylva Larsson, Johan Hånell, Charlotta Tammert och Viktoria Vimberg, två i förening.

Attesträtt

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

Revisorer

Föreningens revisor har varit Johan Rydh (f.d. Karinen) (03-05) med Birgitta Klevfeldt (02-04) som suppleant.

Valberedning

Ledamöter i valberedningen har varit Arne Kaijser (sammanställande) och Maria Mathé.

Föreningens adress

Rödabergsbrinken 16, 113 30 Stockholm. Entréhallen – brevlåda.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 november 2003. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit tolv (12) protokollförda sammanträden.

Fastighet

1. En ny undercentral för fjärrvärme har installerats och tagits i drift. Detta har medfört möjlighet till smidigare justeringar av värmen i förhållande till temperaturen utomhus.
2. Nytt städavtal har skrivits med en ny städfirma, för minskade kostnader och bättre kvalitet i städningen.
3. Ett antal radiatorer har bytts ut.
4. Ventilationen har setts över hos några medlemmar.
5. Arbetet med utvidgning av lokalytor till bostäder har inletts och ansökan om bygglov avseende nya fönster m.m. har lämnats in. De lokalhyresgäster som påverkas har aviserats om detta.
6. I samband med vårstädningen rensades en del möbler och föremål bort från vindar och andra gemensamma utrymmen.
7. Soprumsdörren på Rödabergsgatan 4 har åtgärdats provisoriskt.
8. En arbetsgrupp har tagit fram förslag på hur sopsortering kan införas i föreningen, vilket innebär ombyggnation av soprummet på Rödabergsgatan 4 samt en flytt av soprummet på Hedemoratäppan 2.
9. Den sista gamla tvättmaskinen i stora tvättstugan (som krävde centrifug) har bytts ut och den trasiga centrifugen har tagits bort. Några maskiner i lilla och stora tvättstugan har lagats under året.
10. En förundersökning avseende el-revision i fastigheten har gjorts med hjälp av en el-konsult. Förslag har lämnats på byte/uppgradering av samtliga elcentraler och el-stigar i fastigheten.
11. Kontakter med plattsättare har tagits för renovering av vägg och golv i lilla tvättstugan samt torkrumsvägg i stora tvättstugan.
12. Kontakt med plåtkonsult har tagits för inventering av våra tak.
13. Beställning på digitalisering av fastighetens ritningar och lokaler mm har gjorts. Ritningarna har om arbetats och lagts in som pdf-filer bakom hemsidan.

Policydokument:

1. Humleboet 17 har en policy för andrahandsboende. Denna har delats ut till medlemmarna / bopärmen och finns även på hemsidan.
2. Ett dokument avseende ansvarsfördelning mellan föreningen och den enskilda medlemmen har delats ut till medlemmarna samt lagts ut på hemsidan.

#### Information och hemsida

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

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

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

Föreningen har en levande och aktiv hemsida där aktuell information till medlemmarna finns. Även öppen information till allmänheten finns där, t ex sådan information som mäklare kan behöva. Bakom hemsidan, i den dolda delen, finns också föreningsstyrelsens administration. Här finns policydokumenten liksom ritningar över fastigheten. Hemsidan sköts redaktionellt och löpande av föreningens styrelse. Antalet besökare på hemsidan har ökat under verksamhetsåret 2003/2004. I genomsnitt har 309 besök gjorts per månad jämfört med 212 förra året. Flest besök, 671 st, hade hemsidan i juni 2004.

#### Fastighetens skötsel och drift

Ett stort tack till Rune Andersson, föreningens s.k. "Hustomte", som även detta år har tagit på sig uppdraget att se om det dagliga i vår fastighet.

#### Arvoden

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

#### Månadsavgifter

Kommande höjning blir 4,5 % den 1 januari 2005.

( Föregående höjningar skedde med 6% den 1 januari 2003 respektive 4,8 % den 1 januari 2004 .)

#### Skatter

Föreningens skattekostnader har ökat väsentligt de senaste åren. Orsaken är framförallt att den statliga schablonskatten, "förmögenhetsskatten", numera uppgår till drygt 330000 kr, vilket kan jämföras med situationen för fyra år sedan när föreningen inte betalade någon sådan schablonskatt. Den markanta höjningen beror på att taxeringsvärdet på föreningens fastighet ökat radikalt. Följden har blivit att föreningen tvingats till märkbara avgiftshöjningar per januari 2002, 2003, 2004. Förhoppningsvis har föreningen med nästa höjning 2005 fasat in intäkterna mot den nya kostnadsbilden.

#### Lån

Två av föreningens lån om drygt 4 730 611 (3 400 711 & 1 329 900) miljoner kr ska omsättas i februari resp. mars 2005. De har en ränta på 5,88% resp. 4,80%. Eftersom låneräntan är lägre idag räknar vi med en sänkning av den nuvarande räntekostnaden med runt 2%. Vi överväger att räntesäkra i förväg alternativt att välja en rörlig ränta som då skulle bli ännu lägre.

#### Inre reparationsfond

I enlighet med föreningsstämmans beslut att anta de nya stadgarna 2003 har styrelsen beslutat att den till beloppet idag symboliska avsättningen till den inre reparationsfonden som är kopplad till den enskilda lägenheten upphört. Medlem lyfter sina medel mot uppvisande av kvitto motsvarande åtgärd inom lägenheten – målarfärg, ny spis e. dyl.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	150 582
årets vinst	218 679
	369 261

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	169 261
i ny räkning överföres	200 000
	369 261

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 oktober 2004

Styrelsen för BRF Humleboet 17 i Stockholm

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2003-09-01 -2004-08-31</b>	<b>2002-09-01 -2003-08-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	3 684 562	3 501 640
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-95 444	-75 043
Driftskostnader	3	-1 701 041	-1 651 463
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-178 112	-159 243
Personalkostnader	5	-72 880	-75 711
Avskrivningar	6	-292 142	-283 142
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>1 344 943</b>	<b>1 257 038</b>
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		50 523	46 575
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	8 723	13 684
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-834 520	-901 207
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>569 669</b>	<b>416 090</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning till inre reparationsfond		0	-4 037
<b>Resultat före skatt</b>		<b>569 669</b>	<b>412 053</b>
Statlig skatt		-350 990	-297 346
<b>Årets resultat</b>		<b>218 679</b>	<b>114 707</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2004-08-31</b>	<b>2003-08-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	15 787 216	15 854 592
Mark		227 250	227 250
Pågående om- och tillbyggnader		56 328	0
Maskiner och inventarier	10	103 156	117 372
		<b>16 173 950</b>	<b>16 199 214</b>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga fordringar		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 174 450</b>	<b>16 199 714</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 489	0
Kundfordringar		1 966	0
Övriga fordringar	11	1 021	178 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	45 989	244 415
Kortfristiga placeringar		0	1 150 000
Avräkningskonto Ecurol Ekonomiförvaltning		433 102	384 526
		<b>486 567</b>	<b>1 957 682</b>
Kassa och bank		1 527 475	323 566
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 014 042</b>	<b>2 281 248</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>18 188 492</b>	<b>18 480 962</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2004-08-31</b>	<b>2003-08-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		148 200	148 200
Upplåtelseavgifter		93 850	93 850
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>242 050</b>	<b>242 050</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Yttre reparationsfond		1 189 078	1 074 371
Balanserat resultat		150 582	150 582
Årets resultat		218 679	114 707
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 558 339</b>	<b>1 339 660</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 800 389</b>	<b>1 581 710</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14	14 923 153	15 384 805
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		76 923	63 686
Skatteskulder		318 393	449 221
Övriga skulder	15	557 967	558 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	511 667	443 342
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 464 950</b>	<b>1 514 447</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>18 188 492</b>	<b>18 480 962</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		20 332 000	20 332 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554). Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Inventarier skrivs av systematiskt över den beräknade livslängden. Följande avskrivningsprinciper har tillämpats

Byggnad	0,61%
Stambyte	3%
Ventilation	10%
Fasadrenovering	15 år
VVS Stambyte primärstam	10%
Fjärrvärmecentral	5%
Tvättmaskinerna	10 %

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

### Noter

	2004-08-31	2003-08-31
<b>1 Föreningens intäkter</b>		
Hysesintäkter	0	1 752
Hysesintäkter lokaler	115 417	122 227
Årsavgifter bostäder	3 508 064	3 335 276
Avsagda bostäder ./.	-1 716	0
Övriga ersättningar/intäkter	3 099	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	39 785	24 092
Fakt fastighetsskatt	19 913	18 293
	<b>3 684 562</b>	<b>3 501 640</b>
<b>2 Underhållskostnader</b>		
Löpande reparationer	26 944	15 031
Reparationer och underhåll enl underh.pl	1 000	27 879
Rep tvättutrustning	15 047	20 800
Rep va/sanitet	38 167	2 376
Rep fasader	3 586	2 250
Rep gemens utrymmen	10 700	6 707
	<b>95 444</b>	<b>75 043</b>



### **3 Driftskostnader**

Fast.skötsel/städning entreprenad	97 328	116 884
Yttre renhållning och snöröjning	0	654
Fastighetsel	160 810	111 434
Uppvärmning	753 674	778 722
Vatten	134 175	134 577
Sophämtning	105 972	62 054
Fastighetsförsäkringar	42 317	34 744
Bevakningskostnader	7 994	5 270
Kabel-TV & bredband	70 502	68 587
Fastighetsskatt	324 668	321 693
Övriga driftskostnader	3 601	16 844
	<b>1 701 041</b>	<b>1 651 463</b>

### **4 Förvaltnings- och externa kostnader**

Adm., kontor, övrigt	50 687	43 297
Revisionsarvode	11 750	12 874
Förvaltningsarvode	90 384	82 409
Övriga externa tjänster	25 291	20 663
	<b>178 112</b>	<b>159 243</b>

### **5 Personalkostnader**

Styrelsearvode	30 001	24 002
Löner	25 238	33 750
Kostnadsersättningar	0	601
Sociala avgifter	17 641	17 358
	<b>72 880</b>	<b>75 711</b>

### **6 Avskrivningar**

Byggnad	90 100	90 100
Stambyte	111 714	111 714
Värmeanläggning	0	1 526
Ventilation	3 581	3 583
Fasader	52 078	52 078
VVS stambyte primärstam	9 925	9 925
Tvättstuga	10 568	10 568
Tvättstuga	3 648	3 648
Fjärrvärmecentral	10 528	0
	<b>292 142</b>	<b>283 142</b>

### **7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter	-8 723	-13 684
---------------	--------	---------

### **8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader	834 520	901 207
----------------	---------	---------

## 9 Byggnader

### Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffn byggnad	19 772 713	14 771 604
Anskaffn stambyte, värme, ventilation, fasader, VVS primär	210 550	5 001 109
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 983 263</b>	<b>19 772 713</b>

### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-3 918 121	-3 649 195
Årets avskrivningar enligt plan	-277 926	-268 926
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 196 047</b>	<b>-3 918 121</b>

### Utgående bokfört värde

**15 787 216**                      **15 854 592**

Taxeringsvärden byggnader	27 628 000	63 521 000
Taxeringsvärden mark	40 000 000	0
	<b>67 628 000</b>	<b>63 521 000</b>

Utgående bokfört värde: byggnad 13 189 677 kr, stambyte 1 755 186 kr, värme 0 kr, ventilation 0 kr, fasader 572 860 kr, VVS stambyte primärstam 69 471 kr och fjärrvärmecentral 200 023 kr.

## 10 Maskiner och inventarier

### Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde kodlås	246 219	104 063
Anskaffningsvärde tvättmaskiner	0	142 156
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>246 219</b>	<b>246 219</b>

### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-128 847	-114 631
Årets avskrivningar enligt plan	-14 216	-14 216
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-143 063</b>	<b>-128 847</b>

### Utgående bokfört värde

**103 156**                      **117 372**

Utgående bokfört värde: kodlås 0 kr, tvättmaskin 73 971 kr, tvättmaskin 29 185 kr

## 11 Övriga fordringar

Avräkn skattekonto	1 021	178 741
--------------------	-------	---------

## 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	14 747	12 824
Upplupna inkomsträntor	7 209	210 902
Förutbetald kabel-tv	5 836	5 748
Övriga interimfordringar	18 197	14 941
	<b>45 989</b>	<b>244 415</b>

### 13 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	148 200	93 850	1 074 371	150 582	114 707
Disposition av föregående års resultat			114 707		-114 707
Årets resultat					218 679
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>148 200</b>	<b>93 850</b>	<b>1 189 078</b>	<b>150 582</b>	<b>218 679</b>

### 14 Fastighetslån

#### Långivare - räntesats - ränteändring

Spintab - 5,880% - 2005-02-26			3 400 711	3 490 795
Spintab - 2,649% - rörlig ränta			943 750	968 750
Spintab - 5,070% - rörlig ränta			1 798 093	0
Stadshypotek - 5,910% - 2004-01-30			0	1 862 313
Stadshypotek - 5,840% - 2006-04-30			4 261 989	4 413 753
Stadshypotek - 2,330% - rörlig ränta			725 362	768 666
Stadshypotek - 4,800% - 2005-03-01			1 329 900	1 357 180
Stadshypotek - 5,370% - 2008-03-01			2 925 000	2 985 000
Kort del/långf skuld			-461 652	-461 652
			<b>14 923 153</b>	<b>15 384 805</b>

### 15 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån			461 652	461 652
Källskatt			600	600
Inre reparationsfond			90 608	93 047
Avräkning Autogiro			387	421
Periodisering hyra			4 720	2 478
			<b>557 967</b>	<b>558 198</b>

Avsättning till inre reparationsfond har gjorts med 0 (4 037) kronor och uttag har skett med 2 439 (1 134) kronor.

**16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och arvoden	27 000	27 000
Upplupna sociala avgifter	8 864	8 346
Upplupna utgiftsräntor	127 392	127 387
Förutbetalda hyror och avgifter	257 302	212 298
Beräknat arvode för revision	11 000	11 000
Upplupen uppvärmning	33 648	32 342
Upplupna elavgifter	9 954	0
Upplupen renhållning	11 852	13 739
Upplupna reparationer/underhåll	18 596	11 230
Upplupna övriga kostnader	6 059	0
	<b>511 667</b>	<b>443 342</b>

Stockholm 2004-

Ylva Larsson

Viktoria Vimberg

Joakim Skog

Thomas Odelius

Johan Hånell

Charlotta Thammert

Lotta Thiringer

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har avgivits

Bengt Källvide  
Revisor

Johan Rydh  
Revisor

## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsföreningen Humleboet 17 i Stockholm

Org.nr 702000 - 9150

---

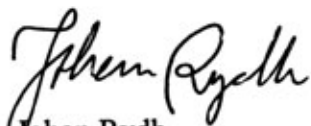
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i Brf Humleboet 17 i Stockholm för räkenskapsåret 2003-09-01 - 2004-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen 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 fel. 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 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

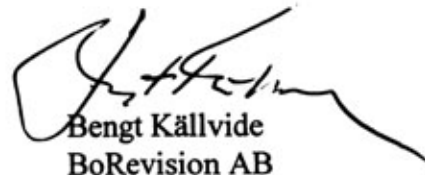
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Stockholm den 22/11 2004



Johan Rydh  
Av föreningen vald revisor



Bengt Källvide  
BoRevision AB