



## ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Allmogen i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Allmogen i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 713200-0014 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-11.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Jakobsberg 2:1929	1964-01-01	1964
Järfälla Jakobsberg 2:1939	1964-01-01	1963 och 1964
Järfälla Jakobsberg 2:1940	1963-01-01	1963

**Totalt 3 objekt**

Fastigheterna har under 2022 varit fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår bland annat momenten styrelseansvar, ansvarsförsäkring, försäkring mot ohyra samt kollektivt bostadsrättstillägg för våra medlemmar.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
30	lokaler (hyresrätt)	1643
240	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17180
11	garageplatser	237
104	p-platser	0
24	Förråd	1296

**Totalt 409 objekt** **20356**

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 1 rok, 46 st 2 rok, 132 st 3 rok, 28 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Förvaltning	HSB Stockholm
Teknisk och administrativ förvaltning	HSB Stockholm
Avtal om snöröjning och halkbekämpning	HSB Stockholm
Tillsyn och skötsel av tak	HSB Stockholm
Lokalvård i gemensamma utrymmen, fr 2022-12-17	Maddes städ
Tillsyn av parkeringsplatser	Parkman
Drift och avläsning. Av individuell mätning av el och varmvatten	Infometric
Värmesystem inklusive undercentral	Schneider
Hissar	Amsler Hiss
Tillsyn och reparation av tvättstugor	Söderkyl AB
Trädgårdsskötsel	AB C. R. Malms
Energioptimering	HSB Värmland
Internet bredband (ingår i medlemsavgiften)	Stockholms stadsnät

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Fredrik Blom	Ordförande	2016-09-19	
Anita Josbrink	Ledamot	2017-05-10	
Attila Kriss	Ledamot	2022-06-16	
Eivor Grytterhielm	Ledamot	2020-12-01	2022-06-16
Christer Olsén	Ledamot	2018-05-08	
Malin Sjöman	Ledamot	2021-05-31	
Gabriella Grgic	Ledamot	2020-07-15	
Edward Ersoy	Ledamot	2017-05-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Edward Ersoy, Malin Sjöman samt Anita Josbrink. Mandattiden för Fredrik Blom utgår också, så ordförande väljs årligen på föreningsstämman.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Närvaro under året:

Fredrik Blom	12
Edward Ersoy	11
Gabriella Grgic	11
Anita Josbrink	12
Christer Olsén	9

Firmatecknare har varit: Anita Josbrink, Fredrik Blom, Malin Sjöman, Edward Ersoy, två i förening.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Emir Leis vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Björn Persson (sammanställande), Sazan Koka samt Linda Servais, valda vid föreningsstämman.

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Stockholm. Representanter har varit:

Fredrik Blom, Anita Josbrink och Edward Ersoy.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-27. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar och det noterades att noll röster var ogiltiga.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Föreningsfrågor

För 2022 var föreningens avgift oförändrad jämfört med 2021.

Styrelsen beslutade om en 2% avgiftshöjning för 2023 vilket meddelades i Allmogenytt november 2022. Det är i situationen en låg höjning. Det motiveras av att föreningen även tidigare år höjt avgiften med 0-2% och det har bidragit till att föreningens ekonomi är god. Föreningen har också en god kassa som verka som buffert mot enskilda års ev. negativa kassaflöde. I jämförelse med omgivande föreningar håller Brf Allmogen trots detta en av de lägre kvadratmeter avgifterna i Jakobsberg.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Besiktning av fastigheter utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

Arbete pågår att göra om ett antal gemensamma lokaler till nya lägenheter. Vidare tittar vi på att göra samma sak med ett några affärslokaler. Därtill tittar vi på möjligheten att faktiskt bygga på ett av våra hus och dito bygga ytterligare ett hus på vår mark. Det senare två är förstudier och beslut om att ev. göra så kommer underställas en föreningsstämma. Alla delar i detta bidrar positivt till föreningens ekonomi både genom försäljning men också genom att vi blir fler som delar föreningens fasta kostnader.

Samtliga entréer är bytta. Våra gamla fina dörrar var i original och de stora fina entréfönster bestod av englas. Bytta till lika fina med betydligt lättare dörrar och energiglas i fönster. Det har lett till varmare trapphus och även varmare golv för de lägenheter som ligger ovanpå.

Styrsystemet för vår fjärrvärme och nya temperaturingivare i alla lägenheter har kalibrerats och nu har ett bättre inomhusklimat och vi har samtidigt sänkt vår energiförbrukning.

Vi har slutfört den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK och åtgärdar de ev. fel som påträffas.

Tillsammans med HSB genomför vi en miljö/energiutredning. Vi kan notera att den teknik som finns för att ta tillvara värmen i vår frånluft (ventilationen) inte är ekonomiskt gångbart för föreningen. Däremot tittar vi på att sätta upp solceller i samband med att vi ska lägga om taken på våra fastigheter. En uppskattning tidigt 2022 ger en återbetalningstid om 8-10 år. En siffra som med tanke på teknikutvecklingen samt de nu högre energipriser är betydligt lägre och investeringen ses som allt mer angelägen.

Det är värt att påpeka att föreningens utsortering av matavfall inte fungerar då några medlemmar inte bry sig utan kastar restavfall i dessa behållare. Det betyder dels att man förstör sina grannars miljöarbete och ger föreningen en högre kostnad för vårt avfall efter som allt då blir restavfall.

Att man dessutom inte kan skilja på glas, papper, plats eller metall i vårt miljöhus är ytterligare sorgligt då man även där förstör andras arbete och faktiskt ökar föreningens kostnader som till slut resulterar i en högre avgift och en sämre miljö.

Förutom ovan beskrivna händelser har föreningens kamp mot otillåten andrahandsupplåtelse har pågått och vi har anmodat ett antal medlemmar och i ett fall drivit saken i hyresnämnd och Hovrätt. Medlemmen valde att sälja innan huvudförhandling i hovrätt men det visar att våra ansträngningar ger resultat.



## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits, köpeskilling 33 535 kr/kvm och 5 upplåtelser andra hand vid årsskiftet.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 315 och under året har det tillkommit 34 och avgått 30 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 319.

### Ekonomi.

Styrelsen beslutade om en 2% avgiftshöjning för 2023. Det är i rådande situation en låg höjning. Det motiveras av att föreningen även tidigare år höjt avgiften med 0-2% och det har medfört att föreningens ekonomi är god. Föreningen har också en stabil kassa som kan betala enskilda års ev. negativa kassaflöde.

I ljuset av detta ska noteras att brf Allmogen relativt omgivande föreningar ändå håller en av Jakobsbergs lägsta avgifter. Föreningens rörliga lån har under året blivit dyrare men den relativt låga belåningsgrad som föreningen har gör att den faktiska effekten fortfarande blir liten. Föreningen följer räntemarknaden och planerar sina omläggningar av lån efter det. Det är inte utan grund styrelsen menar att brf Allmogen ska, och är på god väg att bli, Järfällas bästa bostadsrättsförening.

Medlemsinformation har skett genom informationsblad i trapphus samt på vår hemsida. Hemsidan är uppdaterad och innehåller relevant information. Genom föreningens medlemskap i HSB har också våra medlemmar tillgång till information, utbildning och konkret hjälp inom bl.a. juridik via dem.

### Styrelsen kommentarer

En del av föreningens kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder vår värme, hur vi vädrar och sorterar våra sopor är det fullt möjligt att sänka våra kostnader.

Onödiga kostnader uppstår när medlemmar inte sorterar sitt avfall eller väljer att överge saker i våra källargångar.

Lägre kostnader möjliggör en lägre avgift.

Det pågående arbetet kring klimat och energi förväntas också sänka våra kostnader framgent.

Föreningens finansiella balans har under tidigare års historiskt sett låga räntor stärkts över tid vilket nu ger oss utrymme för investeringar utan att det medför höjda avgifter medlemmarna.

### Mervärdesskatt

Föreningen är registrerad som frivillig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför en viss avdragsrätt för ingående moms. Momsregistrerade lokalyta uppgår till 1 763 kvm vilket för året gett en avdragsrätt på 10% på gemensamma inköp och kostnader.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	178	226	276	296	301
Skuldsättning, kr/kvm	3 715	3 719	3 724	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	218	176	134	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	539	465	419	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	658	658	649	642	636
Totala intäkter, kr/kvm	755	728	732	0	0
Nettoomsättning, tkr	16 887	16 035	16 121	16 107	16 764
Resultat efter finansiella poster, tkr	-863	962	2 856	2 670	3 608
Soliditet, %	34	34	34	32	31

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 968 955	0	0	1 968 955
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 883 445	0	-247 476	7 635 970
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>9 852 400</b>	<b>0</b>	<b>-247 476</b>	<b>9 604 925</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	30 434 081	962 286	247 476	31 643 843
Årets resultat, kr	962 286	-962 286	-862 847	-862 847
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>31 396 367</b>	<b>0</b>	<b>-615 371</b>	<b>30 780 996</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>41 248 767</b>	<b>0</b>	<b>-862 847</b>	<b>40 385 921</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 813 899 kr samt ianspråktagande skett med 1 061 376 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	31 643 843
Årets resultat, kr	-862 847
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>30 780 996</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-362 187
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 872 576
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>32 291 385</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	16 887 022	16 035 212
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-11 102 100	-9 812 970
Övriga externa kostnader	Not 3	-980 878	-501 710
Planerat underhåll		-1 872 576	-1 061 376
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-542 442	-476 423
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 574 102	-2 574 102
Summa rörelsekostnader		-17 072 098	-14 426 581
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-185 076</b>	<b>1 608 631</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	80 912	40 293
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-758 683	-686 639
Summa finansiella poster		-677 771	-646 346
<b>Årets resultat</b>		<b>-862 847</b>	<b>962 285</b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	101 094 833	103 668 935
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	2 095 673	0
		<u>103 190 506</u>	<u>103 668 935</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>103 190 506</u>	<u>103 668 935</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		17 226	54 008
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 888 566	5 402 971
Övriga fordringar	Not 10	2 544	125 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	640 038	211 671
		<u>4 548 374</u>	<u>5 793 748</u>
Kassa och bank	Not 12	12 635 194	11 866 175
Summa omsättningstillgångar		<u>17 183 568</u>	<u>17 659 923</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>120 374 074</u></b>	<b><u>121 328 858</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 968 955	1 968 955
Yttre underhållsfond	<u>7 635 970</u>	<u>7 883 446</u>
	9 604 925	9 852 401
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	31 643 842	30 434 081
Årets resultat	<u>-862 847</u>	<u>962 285</u>
	30 780 995	31 396 366
Summa eget kapital	<u>40 385 920</u>	<u>41 248 767</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>46 907 296</u>	<u>46 907 296</u>
	46 907 296	46 907 296
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 27 825 000	27 925 000
Leverantörsskulder	1 201 256	1 217 525
Skatteskulder	320	12 820
Övriga skulder	Not 15 739 456	802 939
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>3 314 826</u>	<u>3 214 511</u>
	33 080 858	33 172 795
Summa skulder	79 988 154	80 080 091
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>120 374 074</u></b>	<b><u>121 328 858</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-862 847	962 285
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 574 102	2 574 102
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 711 255	3 536 387
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-269 031	9 128
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	8 063	1 049 097
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 450 287	4 594 612
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-2 095 673	-5 544 555
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 095 673	-5 544 555
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-100 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-745 386</b>	<b>-1 049 943</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>17 269 146</b>	<b>18 319 089</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>16 523 760</b>	<b>17 269 146</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,8% av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	11 309 788	11 309 788
Individuell mätning el	1 111 422	909 916
Individuell mätning vatten	671 660	526 459
Hyror	3 624 086	3 409 308
Övriga intäkter	642 371	378 721
Bruttoomsättning	<u>17 359 327</u>	<u>16 534 192</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-472 245	-498 980
Hyresförluster	-60	0
	<b>16 887 022</b>	<b>16 035 212</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 611 735	1 407 438
Reparationer	1 000 227	884 648
El	3 292 779	2 075 677
Uppvärmning	2 241 848	2 210 666
Vatten	625 574	682 884
Sophämtning	473 955	463 603
Fastighetsförsäkring	188 700	214 484
Kabel-TV och bredband	188 224	256 397
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	561 320	573 820
Förvaltningsarvoden	866 166	913 420
Övriga driftkostnader	51 573	129 933
	<b>11 102 100</b>	<b>9 812 970</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	0	6 560
Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 463	10 595
Administrationskostnader	268 660	158 288
Extern revision	24 948	20 090
Konsultkostnader	609 942	236 311
Medlemsavgifter	69 865	69 865
	<b>980 878</b>	<b>501 710</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	342 000	309 400
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	7 457	5 900
Mötesarvoden	51 985	46 000
Sociala avgifter	135 000	109 123
Mötesarvoden	0	0
	<b>542 442</b>	<b>476 423</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 658	6 267
Övriga ränteintäkter	78 254	34 026
	<b>80 912</b>	<b>40 293</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	753 261	683 788
Övriga räntekostnader	5 422	2 851
	<b>758 683</b>	<b>686 639</b>



Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	140 802 846	135 258 290
Anskaffningsvärde mark	1 652 831	1 652 831
Årets investeringar	0	5 544 556
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>142 455 677</b>	<b>142 455 677</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-38 786 742	-36 212 639
Årets avskrivningar	-2 574 102	-2 574 102
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-41 360 844</b>	<b>-38 786 742</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>101 094 833</b>	<b>103 668 935</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	180 000 000	138 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 676 000	11 366 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	87 000 000	62 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	8 000 000	11 000 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>286 676 000</b>	<b>222 966 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 896 965	1 896 965
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 896 965</b>	<b>1 896 965</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-1 896 965	-1 896 965
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 896 965</b>	<b>-1 896 965</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar, portar och entrépartier	2 095 673	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>2 095 673</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	2 544	1 489
Momsfordran	0	123 609
	<b>2 544</b>	<b>125 098</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	640 038	211 671
	<b>640 038</b>	<b>211 671</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter		2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 12</b>	<b>Kassa och bank</b>		
	SBAB	11 330 003	11 254 888
	Handelsbanken	478 374	8 258
	Swedbank	826 817	603 029
		<b>12 635 194</b>	<b>11 866 175</b>
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
		Villkorsändr dag	Nästa års amortering
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
	Nordea	39798277821	0,59%
	SBAB	23375079	3,10%
	SEB	46499360	2,93%
	Stadshypotek AB	518942	0,98%
	Stadshypotek AB	518943	0,98%
	Stadshypotek AB	589678	3,02%
		Belopp	
		25 764 200	0
		8 825 000	100 000
		12 000 000	0
		9 400 000	0
		11 743 096	0
		7 000 000	0
		74 732 296	100 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	74 232 296	
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	<b>46 907 296</b>	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.		
	<b>Ställda säkerheter</b>		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	78 189 500	78 189 500
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
	Kortfristig del av långfristig skuld	27 825 000	27 925 000
		<b>27 825 000</b>	<b>27 925 000</b>
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder</b>		
	Depositioner	641 009	641 009
	Momsskuld	98 447	0
	Källskatt	0	93 566
	Arbetsgivaravgifter	0	68 364
		<b>739 456</b>	<b>802 939</b>
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupna räntekostnader	72 235	50 382
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 529 595	1 411 487
	Övriga upplupna kostnader	1 712 996	1 752 642
		<b>3 314 826</b>	<b>3 214 511</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 17</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den  
Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Anita Josbrink

Attila Kriss

Christer Olsén

Edward Ersoy

Fredrik Blom

Gabriella Grgic

Malin Sjöman

Revisionsberättelsen är elektronisk signerad av

Av föreningen vald revisor  
Emir Leis

Av HSB Riksförbund förordnad revisor  
Erik Davidsson

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Allmogen i Järfälla, org.nr. 713200-0014

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Allmogen i Järfälla för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Allmogen i Järfälla för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Emir Leis  
Av föreningen vald revisor





## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Allmogen i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**FREDRIK BLOM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 19:40:20



**CHRISTER OLSÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 08:21:31



**EDWARD ERSOY**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 16:38:16



**MALIN SJÖMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 16:25:21



**ATTILA KRISS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 15:47:11



**GABRIELLA GRGIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 18:43:49



**ANITA JOSBRINK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 19:47:29



**EMIR LEIS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 19:03:38



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 23:16:33



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Allmogen i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**EMIR LEIS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 13:29:01



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 18:27:36



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.