

Årsredovisning för

# **HSB Brf Allmogen i Järfälla**

713200-0014

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Allmogen i Järfälla, 713200-0014, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Jakobsberg 2:1929, Jakobsberg 2:1939 och Jakobsberg 2:1940 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1963-1964. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 17 861 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 222 966 tkr, varav byggnadsvärdet är 149 366 tkr och markvärdet 73 600 tkr.

Fastigheterna har under 2019 varit fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår bland annat momenten styrelseansvar, ansvarsförsäkring och försäkring mot ohyra samt kollektivt bostadsrättstillägg för våra medlemmar..

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

### Föreningsfrågor

Information om höjd avgift från 2019-01-01 meddelades i Allmogennytt i november 2018. Avgiftshöjningen var 1%.

### Målsättning

En ekonomisk förening har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom ekonomisk verksamhet (lagen om ekonomiska föreningar) och får följaktligen inte ha något eget vinstsyfte. Styrelsearbetet regleras bl. a. av bestämmelser i bostadsrättsföreningens stadgar, bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar.

Föreningen har också till uppgift att främja serviceverksamheten med anknytning till boendet. Styrelsens allmänna arbetsuppgifter är att sörja för en tillfredsställande organisation, att förvalta föreningens fastigheter och övriga tillgångar samt se till att dessa hålls i gott skick.

### Lägenheter och lokaler

Samtliga bostadsrättslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. En bostadslägenhet ägs av juridisk person, Järfälla kommun. 1 lägenhet var vid årets slut uthyrd i andra hand.

Föreningen har 30 st. kommersiella lokaler, samtliga med hyresrätt. Föreningen disponerar en lokal (96 m<sup>2</sup>) som används som expedition och styrelserum. Övriga lokaler avser förråd, föreningslokal, gym och bastu.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	240	17180
Lokaler	30	1643
Förråd	24	1296
Garage	11	237
Bilplatser	103	
		<hr/>
		20 356

90.

## Förvaltning

Teknisk och administrativ förvaltning	HSB Norra Stor-Stockholm
Avtal om snöröjning och halkbekämpning	HSB Norra Stor-Stockholm
Tillsyn och skötsel av tak (tilläggsavtal)	HSB Norra Stor-Stockholm
Lokalvård gemensamma utrymmen	Samhall
Tillsyn av parkeringsplatser	Aimo Park Sweden AB
Avläsning individuell mätning, el och varmvatten	Infometric
Värmesystem inklusive undercentral	Schneider
Hissar	Amsler hiss AB
Tillsyn och reparation av tvättmaskiner m. m.	Söderkyl AB
Mätning av värmen	E-Gain
Trädgårdsskötsel	AB C.R. Malms Trädgårdsanläggningar

## Organisation

### Styrelse

Styrelsen har från ordinarie föreningsstämma 2019 haft följande sammansättning:

#### Ordinarie Styrelseledamöter

Fredrik Blom	Ordförande / ekonomiansvarig
Edward Ersoy	Vice ordförande / bygg- och fastighetstekniskt ansvarig
Åsa Florholm	Sekreterare, informationsansvarig
Anita Josbrink	Medlems- och miljöansvarig
Christer Olsén	Webbansvarig, it-drift
Ann Christin Sundberg	Utsedd av HSB

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Åsa Florholm och Christer Olsén. Fredrik Blom är också uppe för ev. omval då ordförandeposten uppe till val varje år i enlighet med våra stadgar.

Närvaro på arvoderade möten under 2019 har varit enl. följande:

	Styrelsemöten	Styrelsekonferens	Övriga möten
Fredrik Blom	13		
Edward Ersoy	13		4 hissmöten
Åsa Florholm	13		
Anita Josbrink	13		4 hissmöten
Christer Olsén	9		
Catrin Scherman Würtz	3		

### Firmatecknare

Föreningen har tecknats av styrelsen; Fredrik Blom, Åsa Florholm, Anita Josbrink och Edward Ersoy, två i förening.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 312 medlemmar, varav 240 är röstberättigade på föreningsstämman. Antalet medlemmar som är äldre än 70 år är 91 varav 10 också är mer än 90 år fyllda.

### Revisorer

Revisorer har varit Emir Leis vald av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Sara Stenhammar har varit revisorssuppleant.

## Valberedning

Valberedningen har under året bestått av Björn Persson, Bo Pettersson och Linda Servais. Björn Persson har varit sammankallande.

## HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och vi har utsett representanter till fullmäktige.

### Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Edward Ersoy	Ordinarie
Anita Josbrink	Ordinarie

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	16 107	16 764	15 933	14 841	15 121
Årets resultat, tkr	2 670	3 608	2 108	1 295	2 734
Fond för yttre underhåll, tkr	9 106	9 123	8 128	8 210	7 650
Belåning, kr/kvm totalyta	3 686	3 696	4 410	4 887	4 915
Räntekänslighet*	6,8	6,9	7,0	7,4	7,3
Soliditet, %	32	31	28	27	26
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	642	636	626	620	611
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	296	301	219	266	293

\*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

\*\*Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

### Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 968 955	9 123 221	20 060 815	3 607 507
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-17 606	3 625 113	-3 607 507
Årets resultat				2 669 667
	<b>1 968 955</b>	<b>9 105 615</b>	<b>23 685 928</b>	<b>2 669 667</b>

### Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 2 571 479 kr.

En del av föreningens stora 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 kostnaderna. Föreningens kostnader finansieras av medlemmarna via månadsavgiften samt genom hyresintäkter från lokaler. Lägre kostnader möjliggör en lägre avgift. En typiskt onödig föreningsutgift är att vi tvingas lägga ner tusentals kronor varje vecka på att plocka upp fimpar samt skräp utanför, men också i våra fastigheter samt att hålla våra källargångar rena från skräp. Föreningens resultat har gynnats av de lägre räntor som lånen fått vid omsättningar under året.

### Mervärdesskatt

Föreningen är registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av

20

verksamhetslokaler och har därför viss avdragsrätt för ingående moms. Momsregistrerad lokalyta uppgår till 1 763 m<sup>2</sup>, vilket ger en avdragsrätt på 9 % på gemensamma inköp och kostnader.

#### **Föreningens lån**

Föreningens lån uppgick per 2019-12-31 till 75 032 tkr.

Under 2019 vi omsatt lån till historiskt sett låg ränta. Föreningens genomsnittliga ränta uppgår per 2019-12-31 till 0,89 %.

En specifikation av lånen finns under not 13, längre bak i årsredovisningen.

### **Händelser under året**

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2019. På stämman deltog 61 röstberättigade medlemmar, varav 3 st. via fullmakter.

#### **Styrelsemöten**

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 13 protokollförda sammanträden.

#### **Årlig besiktning**

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

#### **Överlåtelse**

Av föreningens 240 bostadsrättslägenheter har 14 överlåtits under året varav 2 st. genom arv.

Genomsnittlig köpeskillning under året var 29 828 kr/m<sup>2</sup>.

Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 13 st. varav 1 genom gåva och 1 genom arv samt 1 genom bodelning. Den genomsnittliga köpeskillningen uppgick då till 32 562 kr/m<sup>2</sup>.

### **Ombyggnad och underhåll**

Vi genomförde en underhållsbesiktning av föreningens fastigheter under maj månad. Inga större anmärkningar framkom och de mindre felaktigheter och problem som uppdagades har därefter åtgärdats.

Vi öppnade i början av förra året vår miljöstation på Engelbrektsvägen, där medlemmar kunnat lämna förpackningar av plast, glas, papper samt metall.

Det har fungerat utmärkt för i stort sett alla föreningens medlemmar. Dock har någon/några ansett att även kläder, leksaker och blomjord kan blandas med övrigt sorterat avfall vilket dels medför en miljöförlust då kommunen kan komma att behandla det sorterade som blandat avfall samt att personer från styrelsen varit tvungna att städa och försöka hålla efter på miljöstationen. Tyvärr medförde dessa problem att vi tvingades begränsa öppethållandet till lördagar. Efter beslut på stämman har vi nu installerat kameror vilket medfört att vi kan identifiera de som inte sorterar rätt samt informera dessa medlemmar om hur man gör och att man kan bli avstängd från miljöhuset om man inte sköter sorteringen.

Föreningen har under 2019 grävt ner avfallskärl för hushållssopor samt matavfall. Då dessa behållare är uppdelade för hushållsavfall samt matavfall bidrar föreningen till en bättre miljö, då matavfallet används till att skapa biogödsel och biogas. Detta kommer också att ge föreningen en lägre avgift för vår avfallshantering. Vi har även skaffat kärl för sortering av plast och förpackningar på vår gård på Allmogevägen. Det ska vara lätt att göra rätt.

Vi har bytt ut föreningens 15 hissar. Det arbetet medförde att hissarna stod stilla ca 4 veckor vardera och trapphusen användes flitigt. Utbytet gick helt enligt plan och tack vare tålmodiga medlemmar har vi nu helt nya hissar som kommer att serva oss lång tid framöver. Noterbart är att vi finansierade hela hissbytet ur egen kassa.

Föreningens ledningsrätt för egen fjärrvärmesledning på fastigheten mellan Tornérvägen och Engelbrektsvägen har genom en lantmäteriförrättning upphävts. Föreningen har byggt en ny undercentral på Engelbrektsvägen samt anslutit den till Eons fjärrvärmeledning som finns under Folkungavägen. Detta medförde en del grävarbete på balkongsidan för huset Engelbrektsvägen 18-20 under 2019. Vi beräknade att den gamla ledningen läckte värme för ca 150 000 kr/år. Detta arbete och installation av undercentral har helt finansierats av markägaren där vår ledningsrätt låg. För föreningen kvarstår bara en årlig besparing om ca 150 000 kr i minskade värmekostnader.

Föreningens servitut som ger oss rätt att köra över Tornérparkeringen till egen parkering på Tornérvägen kvarstår.

Nyproduktion av fastigheter i vår närmiljö; Det pålningsarbete som skedde under december månad överskred alla gränsvärden som gäller för byggbuller i Järfälla. Styrelsen påtalade omedelbart detta och påvisade det genom de mätvärden som kom från byggbolagets egna mätare. Vi har kraftfullt påtalat detta och kontinuerligt redovisat fakta i saken. Vi tvingade fram en mätning inomhus i våra fastigheter som även den visade att man kraftigt överskred gränsvärdena. Detta är såklart både Riksbyggen och Järfälla kommun medvetna om, men man valde att ignorera det från Riksbyggens sida. Kommunen valde att saktfärdigt fundera och undvek i det längsta att agera med annat än ickeåtgärder, för att till slut medge att ljudnivån var för hög. Detta skrev man samtidigt som man lättat meddelade att pålningsarbetet nu var slutfört. Styrelsen finner det mycket anmärkningsvärt att Järfälla kommuns miljöinspektörer inte förmår att hantera sitt uppdrag och vi är av den uppfattningen att de medvetet undvek att agera i detta fall. Tyvärr är vi nu också medvetna att det inte finns några reella möjligheter att påverka kommunal saktfärdighet.

#### **Information**

Föreningens nyhetsbrev Allmogenytt har utkommit 9 gånger under 2019. Vår hemsida har fått en ordentlig uppräschning och hålls aktuell. Avgiftsinformationen lämnades i Allmogenytt under november 2019.

#### **Avgifter och hyror**

Avgiften höjdes med 1 % per 2019-01-01. Den genomsnittliga årsavgiften för våra lägenheter är 636 kr/m<sup>2</sup>.

#### **Aktiviteter**

Under 2019 har en styrelsemedlem administrerat uthyrning av Allmogesalen. Allmogesalen blev under året ommålad och nya stolar inköptes. Uthyrningen har inbringat 12 000 kr under året. Den motion från stämman om att sätta upp kameror i miljöhus och källare är nu genomförd. Vi har under 2019 haft rättgift utlagt för att motverka råttor i vårt närområde. Medlemmar har uppmanats att inte mata småfåglar så att maten hamnar på marken. TBO har åtgärdat ett antal fel, företrädesvis läckor i inglasningen på en del balkonger. Arbetet är inte helt slutfört och fortsätter även under 2020, då även en slutbesiktning kommer att göras.

Styrelsen höll budgetmöte onsdagen den 31 oktober. Tillsammans med vår HSB-ekonom gick vi igenom och fastställde budgeten för 2020.

#### **Kurser och konferenser**

Styrelsen har inte deltagit i någon konferens under året. En medlem har gått en kurs för föreningsrevisorer.

#### **Grannsamverkan**

Vi är fortfarande medlemmar i grannsamverkan och får därigenom fortlöpande information från polisen angående inbrottssituationen i kommunen. Viktigt är också att alla vi medlemmar visar respekt och omsorg om varandra och våra fastigheter. Genom att säga hej till sina grannar och vara medveten om vilka som normalt rör sig i våra fastigheter minskar vi tillsammans risken för inbrott och får dessutom en trevligare tillvaro. Till exempel är det viktigt att ingen utomstående smiter med in när man kommer hem.

## Framtida utveckling

### Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett förväntat resultatutfall efter finansiella poster på 3 545 tkr. Enligt styrelsens beslut sker höjning av årsavgiften med 1 % till 642 kr/kvm för 2020.

### Planerade underhåll och investeringar

Under 2020 till 2022 planeras följande åtgärder:

Målning av trapphus.

Föreningen har utfört radonmätning under 2019 och mindre arbeten återstår.

Beroende på kommande byggnationer i vår närmiljö kan vi komma att behöva anpassa vår utemiljö därefter. Efter genomförd ombyggnation av undercentralen på Engelbrektsvägen, planeras en utvärdering av värmesystemets struktur och funktion för att säkerställa ett gott inomhusklimat för alla. Takbeläggning skall undersökas. Fönster i trapphus på Tornérvägen och Engelbrektsvägen måste bytas, även fönster i butik och lokal på gatuplan bör åtgärdas.

Stängsel behöver bytas på några ställen.

Vi kommer få resultatet av filmning och utvärdering av våra avloppsstammar som ligger under våra hus. Vi kommer att behöva åtgärda dessa antingen genom relining eller utbyte av befintliga rör.

Pergolan måste åtgärdas och även skärmtak över portar ska målas.

Vi kommer att genomföra en analys av föreningens energiförbrukning och ta fram en handlingsplan för att minska våra kostnader och se vilka åtgärder vi kan göra för att spara eller själva skapa egen energi. I detta finns naturligtvis ett arbete med våra entréer som läcker värme.

Vi avser att installera ca 10 laddstolpar för el-, eller elhybrid-bilar på våra befintliga parkeringsplatser.

### Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	23 685 928
Årets resultat	<u>2 669 667</u>
	26 355 595
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	26 355 595
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	1 061 215
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-155 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	27 261 810
<b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	9 105 615
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-906 215</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	8 199 400

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

90.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	16 106 932	16 764 086
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-8 826 196	-8 912 192
Planerat underhåll	4	-1 061 215	-172 606
Fastighetsskatt		-554 140	-541 730
Avskrivningar	5	-2 296 874	-2 341 974
		<u>-12 738 425</u>	<u>-11 968 502</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 368 507</b>	<b>4 795 584</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	40 716	38 204
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-739 556	-1 226 280
		<u>-698 840</u>	<u>-1 188 076</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 669 667</b>	<b>3 607 507</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	98 429 514	93 234 493
Mark		1 652 831	1 652 831
Markanläggningar	9	2 913 011	2 112 894
Inventarier		-	-
		<u>102 995 356</u>	<u>97 000 218</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>102 995 356</u>	<u>97 000 218</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		172 993	3 764
Avräkningskonto HSB		2 853 079	4 739 073
Övriga fordringar	10	2 511 770	42 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	203 687	195 851
		<u>5 741 529</u>	<u>4 981 112</u>
<b>Kassa och bank</b>	12	8 563 651	11 459 485
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>14 305 180</u>	<u>16 440 597</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>117 300 536</u>	<u>113 440 815</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 968 955	1 968 955
Fond för yttre underhåll		9 105 615	9 123 221
		<u>11 074 570</u>	<u>11 092 176</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		23 685 928	20 060 815
Årets resultat		2 669 667	3 607 507
		<u>26 355 595</u>	<u>23 668 322</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>37 430 165</u>	<u>34 760 498</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	13	<u>74 932 296</u>	<u>75 032 296</u>
		74 932 296	75 032 296
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	100 000	200 000
Leverantörsskulder		1 450 697	553 014
Övriga kortfristiga skulder	15	755 170	972 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 632 208	1 922 561
		<u>4 938 075</u>	<u>3 648 021</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>117 300 536</u>	<u>113 440 815</u>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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 vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Avskr. plan</b>	<b>%</b>	<b>Slutår</b>
Byggnader	Komponentavskrivning	1,6	2082
Ombyggnader, balkonger	Komponentavskrivning	2,0	2065
Ombyggnader, markanläggning	Komponentavskrivning	6,7	2030
Ombyggnader, avfallsstation	Komponentavskrivning	6,7	2034
Ombyggnader, hisskorgar	Komponentavskrivning	4,0	2069
Ombyggnader, hissmaskiner	Komponentavskrivning	2,0	2044

#### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

#### Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 25 764 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

### Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	300 080	295 582
Mötesarvode	36 000	38 500
Arvode föreningsvald revisor	5 000	5 000
Övriga arvoden och ersättningar	12 900	11 715
Utbildning och konferenser	1 841	3 683
Löner till anställda	72 013	262 360
Sociala kostnader	104 081	157 998
Uttagsskatt	-	72 179
	<b>531 915</b>	<b>847 017</b>

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	11 018 087	10 923 184
Hysesintäkter lokaler	2 693 767	2 615 788
Hysesintäkter garage och p-platser	477 496	393 634
Försäkringsersättning	13 935	99 242
Intäkter el	912 102	732 236
Bredband	169 532	176 822
Ersättning från Riksbyggen	-	1 112 000
Intäkter vatten	583 454	515 531
Övriga intäkter, bastu, gemensamhetslokal m.m.	238 559	195 649
	<b>16 106 932</b>	<b>16 764 086</b>

### Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	438 999	228 249
Löpande underhåll	822 235	909 324
El	1 728 753	1 924 126
Uppvärmning	2 107 598	2 087 700
Vatten	563 911	544 881
Sophämtning	308 851	325 610
Fastighetsförsäkring	160 753	153 831
Städning	188 158	276 086
Förvaltningskostnader	1 222 950	1 083 081
Extern revision	18 865	17 811
Personalkostnader	531 915	847 017
Kabel-TV	94 097	89 790
Bredband	20 198	20 064
Vinterskötsel	165 240	119 870
Övrig drift	453 673	284 752
	<b>8 826 196</b>	<b>8 912 192</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Underhåll gemensamhetsutrymmen, tvättutrustning	-	172 606
Underhåll värme	816 288	-
Underhåll ventilation	220 500	-
Underhåll entréportar	24 427	-
	<b>1 061 215</b>	<b>172 606</b>

## Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader och ombyggnader	2 051 065	2 165 816
Markanläggningar	245 809	176 158
	<u>2 296 874</u>	<u>2 341 974</u>

## Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter bankkonto	34 753	-
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 955	2 237
Övriga ränteintäkter	2 008	35 967
	<u>40 716</u>	<u>38 204</u>

## Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	739 376	1 225 970
Övriga räntekostnader	180	310
	<u>739 556</u>	<u>1 226 280</u>

## Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	126 436 946	126 436 946
-Årets ombyggnader, hissar	7 246 086	-
-Årets utrangeringar, hissar	-2 276 130	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<u>131 406 902</u>	<u>126 436 946</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-33 202 453	-31 036 637
-Årets utrangering	2 276 130	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 051 065	-2 165 816
	<u>-32 977 388</u>	<u>-33 202 453</u>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<u>98 429 514</u>	<u>93 234 493</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	138 000 000	122 000 000
Byggnader - lokaler	11 366 000	9 368 000
	<u>149 366 000</u>	<u>131 368 000</u>
Mark - bostäder	62 600 000	49 800 000
Mark - lokaler	11 000 000	12 717 000
	<u>73 600 000</u>	<u>62 517 000</u>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<u>222 966 000</u>	<u>193 885 000</u>

## Not 9 Markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	2 805 462	2 805 462
-Nyanskaffningar, avfallsstationer	1 045 926	-
	<u>3 851 388</u>	<u>2 805 462</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-692 568	-516 410
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-245 809	-176 158
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 913 011</b>	<b>2 112 894</b>

## Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	27 363	21 383
Skattefordringar	6 860	19 270
Statlig stöd för hissrenoveringar	2 454 690	-
Övriga fordringar	22 857	1 771
	<u>2 511 770</u>	<u>42 424</u>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	18 358	22 472
Fastighetsförsäkring	172 278	160 753
Övrigt	13 051	12 626
	<u>203 687</u>	<u>195 851</u>

## Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Nordea	-	857
Swedbank	359 944	289 674
Handelsbanken	9 671	9 671
SBAB	8 194 036	11 159 283
	<u>8 563 651</u>	<u>11 459 485</u>

## Not 13 Skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Låne nummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Konv. datum</i>	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	23375079	1,55	2022-12-09	9 125 000	9 225 000
Stadshypotek	346979	0,92	2022-01-30	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	264191	1,50	2022-12-01	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	290780	0,64	2019-04-30	-	16 364 200
Stadshypotek	336020	0,86	2021-12-01	11 743 096	11 743 096
Stadshypotek	337638	0,85	2021-12-01	9 400 000	9 400 000
Stadshypotek	158326	1,21	2019-04-30	-	9 500 000
Nordea	39788911927	0,538	2020-04-30	25 764 200	-
				<u>75 032 296</u>	<u>75 232 296</u>
Nästa års beräknade amortering				-100 000	-200 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>74 932 296</b>	<b>75 032 296</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				74 532 296	74 232 296

**Fastighetsinteckningar**

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	78 189 500	78 189 500
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>78 189 500</u>	<u>78 189 500</u>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	<u>100 000</u>	<u>200 000</u>
	<b>100 000</b>	<b>200 000</b>

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt	-	78 546
Arbetsgivaravgift	-	65 483
Mervärdesskatt	95 056	166 203
Övriga kortfristiga skulder	<u>660 114</u>	<u>662 214</u>
	<b>755 170</b>	<b>972 446</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 257 670	1 290 988
Upplupna räntekostnader	77 329	60 611
Upplupen el	158 378	250 700
Upplupen värme	317 981	274 442
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>820 850</u>	<u>45 820</u>
	<b>2 632 208</b>	<b>1 922 561</b>


Järfälla 2020-03-03



Fredrik Blom



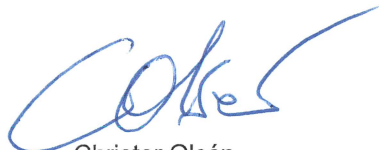
Edward Ersoy



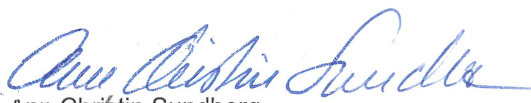
Åsa Florholm



Anita Josbrink

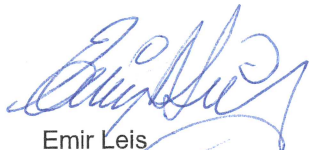


Christer Olsén

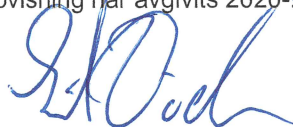


Ann Christin Sundberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-03-19



Emir Leis  
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Allmogen för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är beroende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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.

### Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 på 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 revisionsred 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 på fel, 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 fel, 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 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

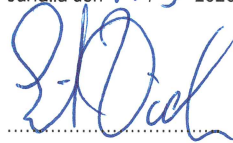
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid

kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Järfälla den 19/3 2020



Erik Davidsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Emir Leis

Av föreningen vald revisor