

Årsredovisning för

HSB Brf Allmogen i Järfälla

713200-0014

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Allmogen i Järfälla, 713200-0014, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 m². Taxeringsvärdet är 222 966 tkr, varav byggnadsvärdet är 149 366 tkr och markvärdet 73 600 tkr.

Fastigheterna har under 2021 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 2021-01-01 meddelades i Allmogenytt i november 2020. Avgiftshöjningen var 1,5 %. På styrelsens budgetmöte i november 2021 beslutades att låta avgiften förbli oförändrad för 2022.

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. 2 lägenheter var vid årets slut uthyrda i andra hand med styrelsen godkännande. Föreningen har 30 st. kommersiella lokaler, samtliga med hyresrätt.

Föreningen disponerar en lokal (96 m²) som används som expedition och styrelserum. Övriga lokaler avser förråd, föreningslokal och bastu.

ap

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	240	17180
Lokaler	30	1643
Förråd	24	1296
Garage	11	237
Bilplatser	104	
		20 356

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, uppsagd per 2021-12-31
Trädgårdsskötsel	AB C.R. Malms Trädgårdsanläggningar
Energioptimering	HSB Värmland
Bredband	Stockholms stadsnät

Organisation

Styrelse

Styrelsen har från ordinarie föreningsstämma 2021 haft följande sammansättning:

Ordinarie Styrelseledamöter

Fredrik Blom	Ordförande / ekonomiansvarig
Edward Ersoy	Vice ordförande / bygg- och fastighetstekniskt ansvarig
Gabriella Grgic	Sekreterare, informationsansvarig
Anita Josbrink	Medlems- och miljöansvarig
Christer Olsén	Webbansvarig, it-drift
Malin Sjöman	Informationsansvarig
Eivor Grytterihielm	Utsedd av HSB

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

Närvaro på arvoderade möten under 2021 har varit enl. följande:

	Styrelsemöten	Övriga möten
Fredrik Blom	16	
Edward Ersoy	11	6
Åsa Florholm	4	
Anita Josbrink	13	6
Christer Olsén	7	
Gabriella Grgic	12	
Malin Sjöman	8	

Firmatecknare

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

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 315 medlemmar, varav 240 är röstberättigade på föreningsstämman. Antalet medlemmar som är äldre än 70 år är 92 varav 12 också är mer än 90 år fyllda. Yngsta medlemmarna är 20 år. En fördelning som visat sig tämligen stabil över tid.

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

Fredrik Blom	Ordinarie
Anita Josbrink	Ordinarie
Edward Ersoy	Ordinarie

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	16 035	16 121	16 107	16 764	15 933
Årets resultat, tkr	962	2 856	2 670	3 608	2 108
Fond för yttre underhåll, tkr	7 883	8 199	9 106	9 123	8 128
Belåning, kr/kvm totalyta	3 676	3 681	3 686	3 696	4 410
Räntekänslighet*	6,6	6,7	6,8	6,9	7,0
Soliditet, %	34	34	32	31	28
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	658	649	642	636	626
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	226	276	296	301	219

*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

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 968 955	8 199 400	27 261 809	2 856 319
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-315 955	3 172 274	-2 856 319
Årets resultat				962 285
	1 968 955	7 883 445	30 434 083	962 285

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 962 tkr.

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 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.

Det pågående arbetet kring klimat och energi förväntas också sänka våra kostnader framgent. Föreningens finansiella balans har förstärkts betydligt av de senaste årens historiskt sett låga räntor vilka gett utrymme för investeringar och underhåll utan att det medfört höjda avgifter för medlemmarna.

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

Mervärdesskatt

Föreningen är registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför viss avdragsrätt för ingående moms. Momsregistrerad lokalyta uppgår till 1 763 m², vilket ger en avdragsrätt på 9 % på gemensamma inköp och kostnader.

Föreningens lån

Föreningens lån uppgick per 2021-12-31 till 74 932 tkr.

Den genomsnittliga räntan var låga 0,62% (februari 2022).

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

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj 2021 enlighet med lag (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor genom enbart poströstning och utan möjlighet för utomstående att närvara. Syftet var naturligtvis att minska risken för smittspridning av Covid-19 viruset.

På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar genom poströster och det noterades att 0 poströst/er var ogiltig/a eller inkom för sent.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 haft 13 protokollförda sammanträden.

Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

Överlåtelse

Av föreningens 240 bostadsrättslägenheter har 23 överlåtits under året. Genomsnittlig köpeskillning var 32 211 kr/m². Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 22 st. Den genomsnittliga köpeskillningen uppgick då till 33 253 kr/m², för att ha varit 29 984 året innan dess.

Ombyggnad och underhåll

Vi har under året bytt ut de nästa 60 år gamla avloppsrör som legat ingjutna i våra bottenplattor vilket medför att vi nu har bytt ut alla vattenstammar och vi har att förvänta oss att de kommer fungera problemfritt för en mycket lång tid framåt. Arbetet genomfördes i stort utan problem för oss medlemmar. Dock fanns ett mindre men oväntat problem på Allmogevägen som prövade en del medlemmars tålamod under ett par veckor.

Vi har låtit installera 40 stycken ladd-boxar för el/hybridbilar på våra parkeringsplatser. Detta har vi gjort med ett generöst bidrag för inköp och installation från Naturvårdsverket. Bidraget kommer att utbetalas under 2022.

Arbetet med att byta ut entrédörrar och entréglas mot mer energibesparande sådana har inletts med ett antal utbytta enheter på Allmogevägen och resultatet är betydligt varmare trapphus vilket vi också förväntar oss ha en positiv inverkan på de bostäderna med golv eller vägg mot entré eller trapphus.

Föreningen har också installerat temperaturgivare i samtliga bostadsrätter så vi kan följa temperaturen i alla fastigheter i realtid och det kommer att vara ett bra verktyg för kommande nya styrsystem för värmen.

Arbetet med att konvertera lokaler till nya bostadsrätter fortskrider och vi finner att kommunen är mycket tillmötesgående i detta men med det sagt är det en tillståndsprocess som tar sin tid. Styrelsen förväntar sig att under 2022 kommer vi faktiskt kunna påbörja det rent fysiska arbetet. Detta kommer ge extra intäkter till föreningen samt att fler medlemmar delar våra gemensamma kostnader. Bra tycker vi i styrelsen.

Om än inte av samma dignitet men ändå viktig för en del medlemmar. Vi har fräschat upp vår grillplats på Tornérvägen. Man får numer använda en egen grill vilket det gjorts plats för. Detta som ett svar på de synpunkter som inkommit och vi tror att platsen nu är mer attraktiv och kommer att nyttjas mer och av fler medlemmar.

Händelser under året

Kommunen har fortsatt haft svårt att tömma föreningens nedgrävda avfallskassuner. Det har medfört en del olägenheter för oss medlemmar och styrelsen har tryckt på för att hitta en

lösning. Mot slutet av året slöts en överenskommelse med kommunen om att låta annan entreprenör än den kommunalt upphandlade komma och tömma avfallet. Det visade det sig att detta andra bolag inte alls har haft samma typ av problem utan det har fungerat så bra som man kan önska, eller faktiskt, har rätt att förvänta sig. Detta framsteg har dock ännu inte resulterat i något nytt avtal med kommunen för att trygga driften framåt. Men vi ser med tillförsikt på att detta snart ska vara ett historiskt problem. De ibland fulla kassunerna tillsammans med den omfattande nybyggnation som sker i vår närmiljö har resulterat i ett större antal råttor än tidigare. Föreningen har ett skadedjursbekämpningsavtal med bolaget Nomor och råttbekämpningen är på den högsta nivå vi tillåts ha. Resultatet är ett tydligt färre antal på våra fastigheter. Men med det sagt så har råttor ingen känsla för fastighetsgränser och vi är i behov av att omkringliggande fastighetsägare också tar detta problem på samma allvar som vi. Det miljöarbete vi medlemmar gör genom att källsortera material och återvinna biologiskt avfall genomförs klanderfritt av i stort sett alla medlemmar men, såklart, vi har också problem med att ett litet antal förstör allas gemensamma arbete. Den tråkiga konsekvensen kan bli att liksom en röd strumpa i vittvätten kan den som inte följer reglerna förstöra för oss, de mångas arbete, för en bättre miljö. Styrelsen har för avsikt att intensifiera arbetet med att identifiera de som inte följer våra gemensamma regler och faktiskt stänga av dessa medlemmars tillträde till miljöhuset mm.

Styrelsen har också fortsatt sitt arbete med att beivra otilåten andrahandsuthyrning. Det har under 2021 resulterat i att flera medlemmar fått anmodan om rättelse och i två fall har situationen gjort att 2 medlemmar valt att sälja sina bostäder. Genom att vi tillsammans ser om vår fastighet kan vi säkra att det förblir en trygg miljö där vi alla trivs. Styrelsen välkomnar andrahandsuthyrning men det ska ske av de anledningar som lagen medger och med föreningens godkännande.

Vi påminner om att föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg genom föreningens försäkring hos Trygg Hansa. Det medför att medlemmarna inte behöver teckna en sådan var för sig och genom det spara pengar. Vi uppmanar dock alla medlemmar att jämföra föreningens bostadsrättstillägg försäkring med de som finns på marknaden. Det finns skillnader i självrisk mm.

Föreningen är medlem i den lokala grannsamverkansgruppen och får därigenom fortlöpande information från polisen angående inbrottssituationen i kommunen och kan därigenom följa och agera på ev. förändringar. 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.

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god. Genom gemensam sparsamhet och omsorg av våra fastigheter sparar vi pengar och kan hålla vår avgift låg. Det historiskt sett låga ränteläge som vi haft under de senaste åren har medgett av föreningen kunnat samla pengar på hög och med dessa genomföra ett antal investeringar som vi således betalat direkt ur vår kassa. Vi har en fortsatt god balansräkning som vi kommer att ha stor glädje av nu när vi står inför ett antal energi och miljöinvesteringar. Det är inte utan grund som styrelsen menar att brf Allmogen ska, och är på god väg att bli, Järfällas bästa bostadsrättsförening.

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

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett förväntat resultatutfall efter finansiella poster på 1 737 tkr. Enligt styrelsens beslut sker ingen höjning av årsavgiften för 2022.

Planerade underhåll och investeringar

Under 2022 till 2023 kommer fokus ligga på vårt gemensamma arbete kring investeringar i miljö och energi tillsammans med HSB Värmland ek. förening. Detta arbete har försenats och gått långsammare än planerat p.g.a. rådande pandemi.

Vi genomför en studie som ska hitta möjliga åtgärder samt dess effekt och kostnader. Därefter ska detta rangordnas och vi beslutar då vad vi faktiskt ska genomföra. I detta kan också mer offensiva satsningar som solceller på våra tak och installation av frånluftsvärmeväxlare att ingå. Vi kommer också välja ett nytt styrsystem för vår värmecentral och här kommer de i alla bostäder installerade temperaturgivare att bidra till en god miljö för alla medlemmar samtidigt som vi kommer att kunna reducera den totala förbrukningen.

Dessa åtgärder kan också komma att medföra andra investeringar såsom att taket i övrigt kan behöva förnyas i samband med ev. placering av solceller därpå.

Arbetet med att minska värmeförlusterna i våra entréer fortgår och har visat sig vara en mycket bra investering i de portar som redan är avklarade.

Efter att entréarbetet är genomfört kommer nästa åtgärd vara att måla om våra trapphus. Det är en efterlängtd åtgärd som kommer att vara ett stort lyft för vår gemensamma miljö.

Vi har ett samarbete med Arkitekt Bruket där vi går igenom ett antal lokaler för att se om de går att konvertera till nya bostadsrätter. Det arbetet medför att vi för en del av dessa måste söka en förändring i kommunens detaljplan och därmed äger vi inte heller här tidsfrågan för ev. faktisk konvertering. Arbetet fortskrider gott och vi har så här långt mötts av positiva tongångar från kommunen. Styrelsen gör bedömningen att faktiskt fysiskt arbete kan komma att inledas under 2022.

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	30 434 081
Årets resultat	962 286
	31 396 367
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	31 396 366
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	1 061 376
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-813 899
Balanserat resultat efter disposition	
	31 643 843
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	7 883 446
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-247 476
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	
	7 635 970

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	16 035 212	16 121 223
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-10 219 030	-9 306 993
Planerat underhåll	4	-1 061 376	-470 954
Fastighetsskatt		-573 820	-566 621
Avskrivningar	5	-2 574 102	-2 296 874
		-14 428 328	-12 641 442
Rörelseresultat		1 606 884	3 479 781
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	40 293	32 453
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-684 892	-655 915
		-644 599	-623 462
Årets resultat		962 285	2 856 319

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	99 594 712	96 378 449
Mark		1 652 831	1 652 831
Markanläggningar	9	2 421 392	2 667 201
Inventarier		-	-
		<u>103 668 935</u>	<u>100 698 481</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>103 668 935</u>	<u>100 698 481</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		54 008	22 005
Avräkningskonto HSB		5 402 971	6 645 312
Övriga fordringar	10	125 098	115 710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	211 671	262 132
		<u>5 793 748</u>	<u>7 045 159</u>
Kassa och bank	12	11 866 175	11 673 777
Summa omsättningstillgångar		<u>17 659 923</u>	<u>18 718 936</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>121 328 858</u>	<u>119 417 417</u>

91

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 968 955	1 968 955
Fond för yttre underhåll		7 883 446	8 199 400
		<u>9 852 401</u>	<u>10 168 355</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		30 434 081	27 261 809
Årets resultat		962 285	2 856 319
		<u>31 396 366</u>	<u>30 118 128</u>
Summa eget kapital		<u>41 248 767</u>	<u>40 286 483</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	46 907 296	27 925 000
		<u>46 907 296</u>	<u>27 925 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		27 925 000	47 007 296
Leverantörsskulder		1 217 525	1 249 115
Skatteskulder		12 820	5 620
Övriga kortfristiga skulder	14	802 939	779 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	3 214 511	2 164 241
		<u>33 172 795</u>	<u>51 205 934</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>121 328 858</u>	<u>119 417 417</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.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
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
Ombyggnader, relining	Komponentavskrivning	5,0	2040

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 27 925 tkr till omförhandling under 2022. Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen

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 20,6 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

SA.

Övriga bokslutskommentarer

	2021	2020
<i>Föreningen har inte haft några anställda under året</i>		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	309 400	305 717
Mötesarvode	46 000	36 000
Arvode föreningsvald revisor	6 000	6 000
Övriga arvoden och ersättningar	5 900	5 400
Utbildning och konferenser	-	1 841
Löner till anställda	-	68 030
Sociala kostnader	109 123	102 323
	476 423	525 311

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	11 311 082	11 142 684
Hysesintäkter lokaler	2 264 684	2 541 014
Hysesintäkter garage och p-platser	450 978	464 996
Försäkringsersättning	9 921	-
Intäkter el	909 916	898 834
Intäkter vatten	522 694	535 673
Intäkter värme	3 765	-
Övriga intäkter, bastu, gemensamhetslokal m.m.	562 172	538 022
	16 035 212	16 121 223

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	613 586	401 211
Löpande underhåll	884 648	638 974
El	2 075 677	1 329 741
Uppvärmning	2 210 666	2 349 465
Vatten	682 884	459 673
Sophämtning	463 603	396 025
Fastighetsförsäkring	185 929	172 278
Städning	206 116	229 519
Förvaltningskostnader	1 412 967	1 963 725
Extern revision	20 090	19 517
Personalkostnader	552 848	525 311
Kabel-TV	90 045	91 982
Bredband	166 351	68 425
Vinterskötsel	123 470	38 007
Övrig drift	530 150	623 140
	10 219 030	9 306 993

Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Underhåll gemensamhetsutrymmen, tvättutrustning		29 144
Underhåll tak	275 626	-
Underhåll ventilation	-	260 375
Utfört underhåll mark	51 250	131 722
Underhåll et, tele	734 500	-
Utfört underhåll övrigt	-	49 713
	1 061 376	470 954

90

Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader och ombyggnader	2 328 293	2 051 065
Markanläggningar	245 809	245 809
	2 574 102	2 296 874

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter bankkonto	33 664	27 189
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	6 267	4 777
Övriga ränteintäkter	362	487
	40 293	32 453

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	683 788	655 233
Övriga räntekostnader	1 104*	682
	684 892	655 915

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	131 406 902	131 406 902
-Årets anskaffning, relining	5 544 555	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	136 951 457	131 406 902
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-35 028 453	-32 977 388
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 328 292	-2 051 065
	-37 356 745	-35 028 453
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	99 594 712	96 378 449
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	138 000 000	138 000 000
Byggnader - lokaler	11 366 000	11 366 000
	149 366 000	149 366 000
Mark - bostäder	62 600 000	62 600 000
Mark - lokaler	11 000 000	11 000 000
	73 600 000	73 600 000
Summa taxeringsvärde	222 966 000	222 966 000

90.

Not 9 Markanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	3 851 388	3 851 388
	<u>3 851 388</u>	<u>3 851 388</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 184 187	-938 377
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-245 809	-245 809
Redovisat värde vid årets slut	2 421 392	2 667 202

Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	1 489	1 489
Momsfordran	123 609	114 221
	<u>125 098</u>	<u>115 710</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	22 971	59 927
Fastighetsförsäkring	188 700	185 929
Övrigt		16 276
	<u>211 671</u>	<u>262 132</u>

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	603 029	443 678
Handelsbanken	8 258	8 875
SBAB	11 254 888	11 221 224
	<u>11 866 175</u>	<u>11 673 777</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	2021-12-31	2020-12-31
SBAB	23375079	1,55	2022-12-09	8 925 000	9 025 000
Stadshypotek	346979	0,92	2022-01-30	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	264191	1,49	2022-12-01	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	518943	0,98	2026-12-01	11 743 096	11 743 096
Stadshypotek	518942	0,98	2026-12-01	9 400 000	9 400 000
Nordea	39798277821	0,59	2025-04-16	25 764 200	25 764 200
				<u>74 832 296</u>	<u>74 932 296</u>
Nästa års beräknade amortering				-100 000	-100 000
Nästa års omförhandling				-27 825 000	-46 907 296
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				46 907 296	27 925 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				73 932 296	74 432 296

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	78 189 500	78 189 500
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	78 189 500	78 189 500

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Källskatt	93 566	74 070
Arbetsgivaravgift	68 364	64 583
Övriga kortfristiga skulder	641 009	641 009
	802 939	779 662

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

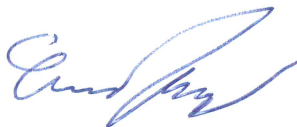
	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 411 487	1 396 337
Upplupna räntekostnader	50 382	40 374
Upplupen el	412 477	157 318
Upplupen värme	380 379	287 022
Upplupen sophämtning	25 210	-
HSB Värmland	734 500	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	200 076	283 190
	3 214 511	2 164 241

90

Järfälla 2022-03.25



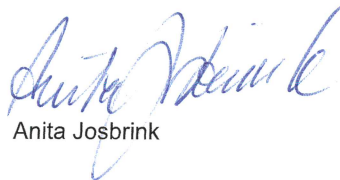
Fredrik Blom



Edward Ersoy



Gabriella Grgic



Anita Josbrink

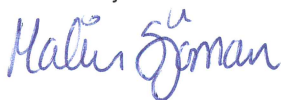


Christer Olsén

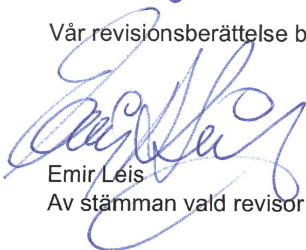


Eivor Grytterhielm

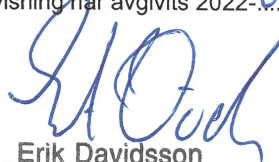
Malin Sjöman



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-03.30



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 2021.

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 2021 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 revisionssed i Sverige. Revisoremans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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.

90

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 2021 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Järfälla den 30/3 2022



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Emir Leis

Av föreningen vald revisor