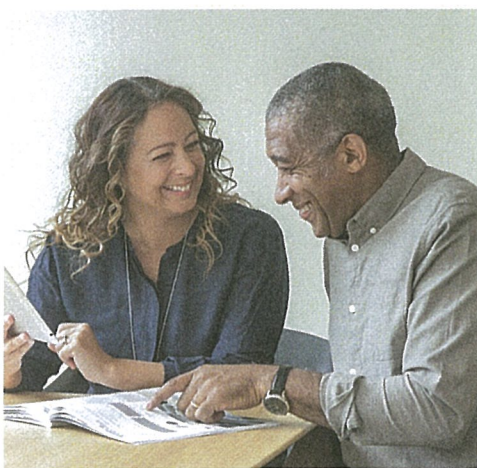
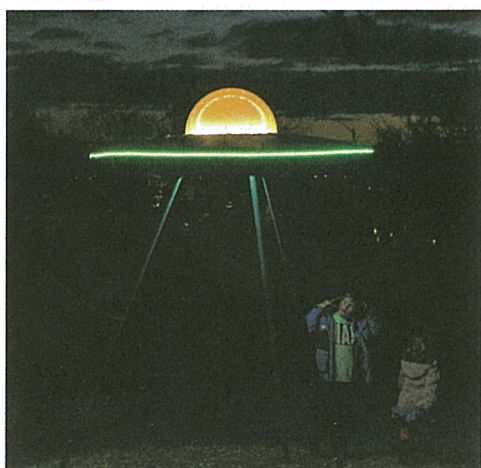




ÅRSREDOVISNING 2017

Brf Allmogen



HSB – där möjligheterna bor

ATT BO I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING -VAD INNEBÄR DET?



I en bostadsrättsförening bor du till självkostnadspris. Månadsavgiften som du betalar går till föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för framtida underhåll. Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättshavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.

Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland de boende.

Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB Norra Stor-Stockholm. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen, genom HSB-ledamoten, har hela HSBs erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter, kunskap är en viktig förutsättning för en levande boendedemokrati. Ta vara på fördelarna med medlemskapet i HSB.

På nästa sida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Allmogen i Järfälla

Org.nr: 713200-0014

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Jakobsberg 2:1929, 2:1939 och 2:1940 i Järfälla kommun. På fastigheterna har 1963 - 1964 uppförts sju byggnader, i vilka man upplåtit bostadslägenheter och lokaler.

Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 17.861 m². Taxeringsvärdet är 193 885 tkr, varav byggnadsvärdet är 131 368 tkr och markvärdet 62 517 tkr.

Fastigheterna har under 2017 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

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-27. På stämman deltog 62 st. röstberättigade medlemmar varav 10 genom ombud.

Information om höjd avgift från 2018-01-01 meddelades i Allmogenytt i oktober/november. Avgiftshöjningen är 1 %.

Målsättning

En ekonomisk förening har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska 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.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 305 medlemmar, varav 240 är röstberättigade på föreningsstämman. Antalet medlemmar som är äldre än 65 år är 116 st. Det innebär att antalet medlemmar yngre än 65 år är 189 st.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 240 bostadsrättslägenheter har 24 överlåtits under året, varav 3 genom gåva och 1 genom arv samt 1 genom bodelning. Genomsnittlig köpeskilling under året har varit 38 897 kr/m². Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 20 st. varav 3 genom gåva och 1 genom arv. Den genomsnittliga köpeskillingen uppgick då till 35 466 kr/m².

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

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, gym och bastu.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	240	17 180
Lokaler	30	1 643
Förråd	24	1 296
Garage	11	237
Bilplatser	106	
Summa:	411	20 356

Fastighetsadresser

Allmogevägen 11 – 31	(ojämna nummer)
Allmogeplatsen 2 – 22	(jämna nummer)
Engelbrektsvägen 16 – 20	(jämna nummer)
Tornervägen 7 – 17	(ojämna nummer)

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	Q-Park AB
Avläsning individuell mätning, el och varmvatten	Infometric
Värmesystem inklusive undercentral	Schneider
Hissar	Stockholm Hiss- & elteknik
Tillsyn och reparation av tvättmaskiner m. m.	Söderkyl AB

Våra tre husombud Kari Hakkarainen, Lennart Hankvist och Rolf Karlsson har ansvarat för den vardagliga skötseln av föreningens fastigheter och dessutom ansvarat för skottning av snö utanför portar och på promenadvägar. Britt-Marie Gustavsson har varit föreningens trädgårdsombud (t. o. m. oktober 2017).

Organisation

Styrelse

Styrelsen har från ordinarie föreningsstämma 2017 haft följande sammansättning:

Ordinarie:

Fredrik Blom	Ordförande / ekonomiansvarig
Edward Ersoy	Vice ordförande Bygg- och fastighetstekniskt ansvarig
Åsa Florholm	Sekreterare, informationsansvarig
Anita Josbrink	Medlems- och miljöansvarig
Catrin Scherman Würtz	Miljöansvarig
Quintus Kahapolarachchi	Webbansvarig, it-drift
Ann-Charlotte Söderlind	Utsedd av HSB

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Fredrik Blom, Åsa Florholm och Quintus Kahapolarachchi.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2016 hållit 11 st. protokollförda styrelsemöten samt 1 styrelsekonferens. Fredrik Blom har medverkat på sammanträden angående nybyggnationen som Riksbyggen planerar i vår närmiljö.

Närvaro på arvoderade möten under 2017 har varit enl. följande:

	Styrelsemöten	Styrelsekonferens	Övriga möten
Fredrik Blom	11	1	2
Edward Ersoy	4		
Åsa Florholm	11	1	
Anita Josbrink	7	1	
Catrin Scherman Würtz	6	1	
Quintus Kahapolarachchi	8		
Lars-Åke Kronqvist	3		
Per Sundström	4		

Revisorer

Revisorer har varit Emir Leis vald vid föreningsstämman samt en revisor anställd hos Borevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av Göran Hedström (sammankallande), Björn Persson och Bo Pettersson.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsen; Fredrik Blom, Åsa Florholm, Anita Josbrink och Catrin Scherman Würtz, två i förening.

Representation

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och vi har utsett Edward Ersoy och Anita Josbrink till våra representanter i fullmäktige.

Ekonomi

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	15 933	14 841	15 121	13 854	13 019
Årets resultat, tkr	2 108	1 295	2 734	2 833	667
Fond för yttre underhåll, tkr	8 128	8 210	7 650	7 097	7 885
Belåning, kr/kvm bostadsyta	4 410	4 887	4 915	4 179	4 207
Soliditet	28%	27%	26%	27%	24%
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	626	620	611	599	588
Utrymme för underhåll och återinvesteringar *)	219	266	293	307	232

*) Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 968 955	8 210 005	17 570 615	1 294 933
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-81 697	1 376 630	-1 294 933
Årets resultat				2 108 483
Belopp vid årets slut	1 968 955	8 128 308	18 947 245	2 108 483

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 2 108 483 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.

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 2017-12-31 till 76 285 tkr. Föreningen har under 2017 omsatt 2 lån. Båda har förlängts med fast ränta i 5 år på historiskt låga nivåer. Under 2018 kommer närmare hälften av föreningens utestående lån att förlängas vilket vi förväntar oss kommer att sänka räntekostnaderna ytterligare. En specifikation av lånen finns under not 14, längre bak i årsredovisningen.

Händelser under året

Besiktningar

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.

Containern för grovsopor på Engelbrektsvägen togs bort 2017-11-30, dels då den primärt använts av avflyttande medlemmar och till att slänga t. ex. gamla kök.

Containern har kostat föreningens medlemmar ca 80 000 kr/år.

Vi har planerat att öppna sophuset igen med avfalls-sortering av bl. a. glas, plast, metall och pappersförpackningar.

Vi avser även att gräva ner avfallskärl på Allmogevägen, för vilket vi avvaktar kommunens godkännande. Dessa kärl planeras vara uppdelade för matavfall samt övrigt hushållsavfall vilket ger föreningen en lägre avgift för sophämtning samt att vi ytterligare bidrar till en bättre miljö.

Information

Föreningens nyhetsbrev Allmogenytt har utkommit 7 gånger under 2017.

Ett par extra informationsblad har satts upp på anslagstavlor och delats ut i brevinkasten. De har bl.a. berört vår sophantering och våra cykelrum.

Avgiftsinformationen lämnades i Allmogenytt under hösten 2017.

Avgifter och hyror

Avgiften höjdes med 1 % per 2017-01-01. Den genomsnittliga årsavgiften för våra lägenheter är 626 kr/m².

Aktiviteter

Vi har åter en medlem som administrerar uthyrningen av vår gemensamma festlokal Allmogesalen. Uthyrningen har inbringat 6 100 kr under året.

Kurser och konferenser

Styrelsen höll budgetmöte onsdagen den 11 oktober. Då beslutades 2018 års budget i samråd med vår HSB-ekonom.

Under styrelsekonferensen gavs det tid att diskutera aktuella frågor mer ingående. Bland annat diskuterade vi Riksbyggens bygglov att uppföra nya hus på parkeringen mellan våra hus på Engelbrektsvägen och Tornérvägen. Om/När detta blir av kommer det att påverka föreningens medlemmar genom en påtaglig förändring av vår närmiljö. Det kommer vidare påverka vår befintliga fjärrvärmeförsörjning som därför måste byggas om. Kostnaderna för detta kommer vi att kräva att exploatören betalar. Styrelsen är enig och engagerad i den viktiga uppgiften vi har att aktivt värna och arbeta för föreningens bästa i den stadsomvandling som planeras. Det må röra sig om ersättning till föreningen för upphävande av servitut samt hur man drar nya gator längs våra fastigheter och vilken påverkan det har för föreningen.

Grannsamverkan

Vi är fortfarande medlemmar i grannsamverkan och får därigenom fortlöpande information från polisen angående inbrottssituationen i kommunen. Tyvärr noteras att vi har haft ett inbrott och ett inbrottsförsök i vår förening. 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 ytterligare inbrott och får dessutom en trevligare tillvaro.

Förväntad framtida utveckling

Planerat kommande underhåll och investeringar

Budget för 2018

Budgeten visar på ett förväntat resultatutfall efter finansiella poster på 1 409 tkr. Enligt styrelsens beslut sker höjning av årsavgiften med 1 % för 2018.

Underhåll

Under 2018 till 2022 har bl. a. följande åtgärder planerats:

- * Utvärdering av hissarnas status ska genomföras. Åtgärdsplanering påbörjas under 2018.
- * Målning av trapphus kommer att ske efter fönsterbyte i trapphus och hissgenomgång.
- * Föreningen har utfört kompletterande radonmätning under 2017 och ett mindre mätarbete återstår.
- * Arbete med att gräva ner sopkärl med möjlighet till separering av matavfall samt källsortering för alla boende beräknas ske under 2018-2020.
- * Beroende på kommande byggnationer i vår närmiljö kommer vi att behöva anpassa vår utemiljö därefter. Det kommer också att påverka vårt nuvarande fjärrvärmesystem som kommer att behöva byggas om. Kostnaden för detta kommer att åligga byggaren och kommer inte att belasta föreningens ekonomi. I samband med ombyggnationen av fjärrvärmeförsörjningen planeras också en utvärdering av befintlig struktur och funktion för att säkerställa ett gott inomhusklimat för alla.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	18 947 244
Årets resultat	<u>2 108 483</u>
Att disponera	21 055 728

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	21 055 728
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	18 087
Överföring till fond för yttre underhåll	<u>-1 013 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	20 060 815

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31	8 128 308
Årets förändring	<u>994 913</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2018	9 123 221

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 2	15 333 360	14 840 793
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-8 929 350	-8 739 341
Planerat underhåll	Not 4	-18 087	-519 697
Fastighetsskatt		-536 450	-525 170
Avskrivningar	Not 5	-2 341 896	-2 341 896
Summa fastighetskostnader		-11 825 783	-12 126 104
Rörelseresultat		3 507 577	2 714 689
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	23 571	25 739
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 422 665	-1 445 495
Summa finansiella poster		-1 399 094	-1 419 756
Årets resultat		2 108 483	1 294 933

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 8	95 400 309	97 566 125
Mark		1 652 831	1 652 831
Markanläggningar	Not 9	<u>2 289 052</u>	<u>2 465 132</u>
Summa anläggningstillgångar		99 342 192	101 684 088
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 209	10 146
Avräkningskonto HSB		2 563 410	2 565 718
Övriga fordringar	Not 10	48 303	61 346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>176 216</u>	<u>167 588</u>
		2 796 138	2 804 798
Kassa och bank	Not 12	8 405 929	3 999 773
Summa omsättningstillgångar		<u>11 202 068</u>	<u>6 804 571</u>
Summa tillgångar		<u>110 544 260</u>	<u>108 488 658</u>

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

Fond för yttre underhåll

1 968 955

1 968 955

8 128 308

8 210 005

10 097 263

10 178 960

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

18 947 244

17 570 615

2 108 483

1 294 933

21 055 728

18 865 547

Summa eget kapital

31 152 991

29 044 507

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

75 363 864

75 783 568

75 363 864

75 783 568

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Övriga kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

394 704

501 272

784 996

854 160

Not 16

963 360

568 474

Not 17

1 884 344

1 736 676

4 027 404

3 660 582

Summa skulder

79 391 268

79 444 150

Summa eget kapital och skulder

110 544 260

108 488 658

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 108 483	1 294 933
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 341 896	2 341 896
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	4 450 379	3 636 829
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	6 352	24 573
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	366 822	-529 266
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 823 553	3 132 136
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-823 686
Investeringar i markanläggningar	0	-2 641 212
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-3 464 898
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-419 704	-601 272
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-419 704	-601 272
Årets kassaflöde	4 403 849	-934 034
Likvida medel vid årets början	6 565 491	7 499 526
Likvida medel vid årets slut	10 969 340	6 565 491
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	2 563 410	2 565 718
Kassa och bank	8 405 929	3 999 773
Summa likvida medel	10 969 340	6 565 491

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	%	År	Slutår
Byggnader		Komponentavskrivning	1,6		2082
Ombyggnader	Balkonger	Komponentavskrivning	2,0		2065
Markanläggning		Komponentavskrivning	6,7		2030

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 37 233 tkr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. 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 22 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 315 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några fast anställda under året.

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	290 083	287 950
Mötesarvoden	29 500	59 000
Arvode föreningsvald revisor	5 000	5 000
Övriga arvoden och ersättningar	6 321	7 446
Utbildning	1 250	0
Kostnad för konferenser	0	11 093
Löner till anställda	317 800	391 860
Sociala kostnader	155 778	162 128
Uttagsskatt	89 487	124 134
Summa	895 219	1 048 611

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	10 761 576	10 659 188
	Hysesintäkter lokaler	2 490 144	1 983 680
	Bredband	178 362	189 269
	Hysesintäkter garage och p-platser	389 026	382 537
	Konsumtionsavgifter	1 357 972	1 394 996
	Övriga intäkter	156 280	231 123
	Brutto	15 333 360	14 840 793
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	188 332	136 982
	Löpande underhåll *	1 259 064 *	1 014 548
	El	1 338 961	1 290 044
	Uppvärmning	2 152 324	2 238 149
	Vatten	572 638	526 988
	Sophämtning	396 118	420 230
	Fastighetsförsäkring	145 130	138 533
	Städning	320 913	276 570
	Förvaltningskostnader	1 096 617	899 805
	Extern revision	17 234	16 713
	Personalkostnader	895 219	1 048 611
	Övrig drift	546 799	732 167
		8 929 350	8 739 341
* Av löpande underhåll avser 200 tkr förlikning med en entreprenör.			
Not 4	Planerat underhåll		
	Tvättutrustning	18 087	0
	Fönster	0	476 315
	Underhåll, övrigt	0	43 382
		18 087	519 697
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	1 714 846	1 714 846
	Om- och tillbyggnad	450 970	450 970
	Markanläggningar	176 080	176 080
		2 341 896	2 341 896
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 921	2 059
	Ränteintäkter skattekonto	39	427
	Övriga ränteintäkter	20 611	23 253
		23 571	25 739
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 419 928	1 445 138
	Övriga räntekostnader	2 737	357
		1 422 665	1 445 495

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	104 925 486	104 925 486
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>104 925 486</u>	<u>104 925 486</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 419 851	-26 705 005
Årets avskrivningar	<u>-1 714 846</u>	<u>-1 714 846</u>
Utgående avskrivningar	<u>-30 134 697</u>	<u>-28 419 851</u>
Bokfört värde byggnader	74 790 789	76 505 635
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	21 511 459	0
Årets investeringar	<u>0</u>	<u>21 511 459</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>21 511 459</u>	<u>21 511 459</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-450 970	0
Årets avskrivningar	<u>-450 970</u>	<u>-450 970</u>
Utgående avskrivningar	<u>-901 940</u>	<u>-450 970</u>
Bokfört värde ombyggnader	20 609 519	21 060 489
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	95 400 309	97 566 125
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	122 000 000	122 000 000
Byggnad - lokaler	<u>9 368 000</u>	<u>9 368 000</u>
	131 368 000	131 368 000
Mark - bostäder	49 800 000	49 800 000
Mark - lokaler	<u>12 717 000</u>	<u>12 717 000</u>
	62 517 000	62 517 000
Taxvärde totalt	193 885 000	193 885 000
Not 9 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	2 805 462	164 250
Årets investeringar	<u>0</u>	<u>2 641 212</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 805 462</u>	<u>2 805 462</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-340 330	-164 250
Årets avskrivningar	<u>-176 080</u>	<u>-176 080</u>
Utgående avskrivningar	<u>-516 410</u>	<u>-340 330</u>
Bokfört värde	2 289 052	2 465 132

Noter	2017-12-31	2016-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	21 383	20 164
Skattefordringar	24 550	35 830
HSB	2 370	5 352
	48 303	61 346

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	153 831	145 130
Kabel-TV	22 385	22 458
	176 216	167 588

Not 12 Kassa och bank

Handelsbanken	66 239	66 239
Swedbank	214 124	127 294
SBAB	8 124 710	3 805 383
Nordea	857	857
	8 405 929	3 999 773

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 968 955	8 210 005	17 570 615	1 294 933
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-81 697	1 376 630	-1 294 933
Årets resultat				2 108 483
Belopp vid årets slut	1 968 955	8 128 308	18 947 245	2 108 483

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	23374994	3,27%	2018-11-30	11 869 368	94 704
SBAB	23375079	1,55%	2022-12-09	9 325 000	0
SBAB	23375087	3,27%	2018-12-05	9 500 000	100 000
Stadshypotek	139593	0,99%	2019-01-30	12 000 000	0
Stadshypotek	15-264900-264191	1,50%	2022-12-01	7 000 000	0
Stadshypotek	158326	1,21%	2019-04-30	9 700 000	200 000
Stadshypotek	78471	0,67%	2018-04-30	16 364 200	0
				75 758 568	394 704

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2017-12-31 75 363 864

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 73 785 048

Fastighetsinteckningar

Uttag pantbrev i fastighet	78 189 500	78 189 500
Varav obelånade	0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	78 189 500	78 189 500

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	394 704	501 272
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	77 759	79 989
Arbetsgivaravgifter	61 984	61 696
Mervärdesskatt	162 003	131 235
Depositioner	661 614	295 554
	963 360	568 474
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 220 814	1 260 450
Upplupna räntekostnader	64 072	47 973
Upplupen el	78 363	125 027
Upplupen värme	331 777	264 345
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	189 318	38 881
	1 884 344	1 736 676

Järfälla 2018-03-14

Fredrik Blom

Anita Josbrink

Åsa Florholm

Edward Ersoy

Quintus Nadil Kahapolarachchi

Catrin Scherman Würtz

Ann-Charlotte Söderlind

Vår revisionsberättelse har 2018-03-28 avgivits beträffande denna årsredovisning

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 2017.

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 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas 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 fel.

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 fel, 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 fel 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, förfälskning, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Almogen för år 2017 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 2018-03-28

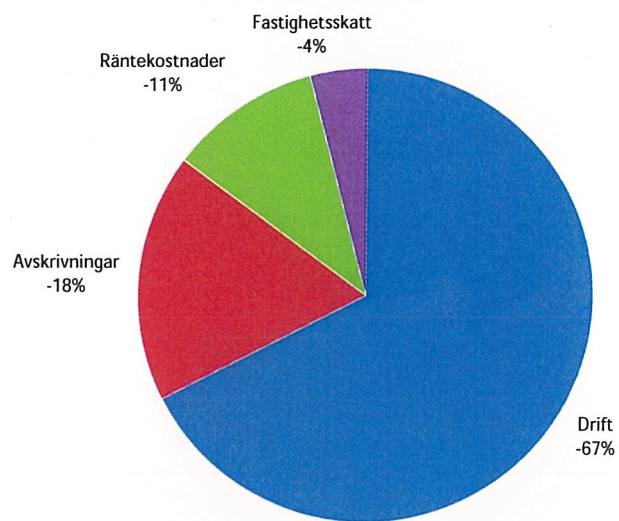
.....
Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

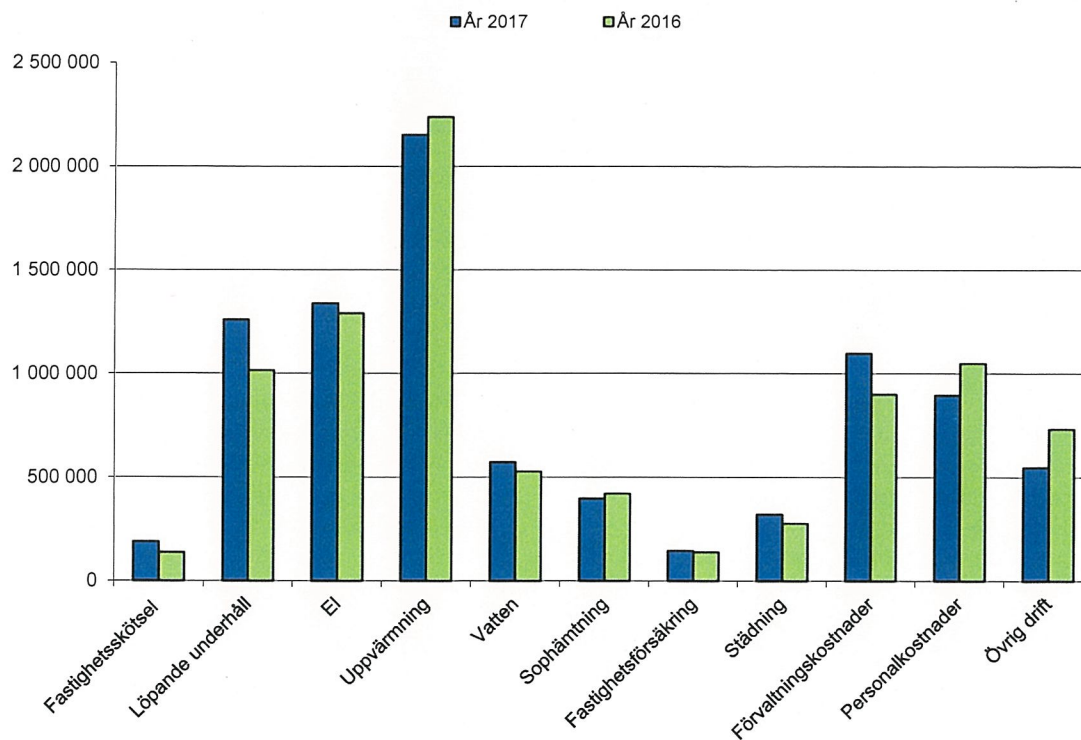
.....
Emir Leis

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. En årsredovisning består av förvaltningsberättelse, balansräkning, resultaträkning samt noter. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Förvaltningsberättelsen beskriver verksamhetens art och inriktning, fastigheten, utfört underhåll under året och avgifter. Den beskriver också ägarförhållanden, dvs antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Väsentliga händelser under räkenskapsåret och fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

En sammanställning av samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret och visar hur årets resultat räknats fram. Är intäkterna större än kostnaderna blir årets resultat en vinst och är kostnaderna större blir det ett underskott. Föreningsstämman beslutar, efter förslag från styrelsen, hur resultatet ska hanteras.

ÅRSAVGIFTER

I en bostadsrättsförening bestäms oftast dessa efter en självkostnadsprincip. Det innebär att årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift, underhåll och finansiering (räntor och amortering på föreningens lån). Avsättning till inre och yttre reparationsfond ska också täckas av årsavgifterna.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivning är årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala årliga verksamheten, t ex nedskrivning av fastighetens värde.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan (tillgångssidan) visar föreningens tillgångar, t ex byggnader, mark, inventarier, fordringar samt kassa och bank. Den andra sidan (skuldsidan) visar hur tillgångarna finansierats genom eget kapital och skulder. Bundet eget kapital består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll. Fritt eget kapital innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

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 kontanter inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder och "Fond för inre underhåll" redovisas här.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta en underhållsplan för föreningens fastigheter. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till fonden för yttre underhåll för framtida underhållskostnader. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. Föreningsstämman beslutar om avsättningens storlek till fonden efter förslag från styrelsen.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om föreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för fastighetslån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller annat avtalsenligt åtagande.

KASSAFLÖDESANALYS

Visar föreningens samtliga in- och utbetalningar under året. Varifrån kommer föreningens pengar och hur har de använts under året? Har föreningen tagit nya lån? Har föreningen gjort investeringar? Kassaflödesanalysen förklarar förändringen av föreningens likvida medel sedan föregående år.

LIKVIDITET

Likviditeten visar föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. De likvida tillgångarna måste vara större än de kortfristiga skulderna. Likviditeten räknas ut genom att dividera omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Likviditeten ska vara över ett för att vara tillfredsställande.

SOLIDITET

Soliditeten visar föreningens förmåga att betala sina skulder på lång sikt. Hög soliditet innebär att tillgångarna till stor del är finansierade med eget kapital. Soliditeten räknas ut genom att dividera summa eget kapital med summa tillgångar i balansräkningen. Ett allmänt riktvärde för soliditeten är 30 %.