



ÅRSREDOVISNING 2018

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, driftskostnader 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

2018-01-01 - 2018-12-31

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 2018 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 2018-04-23. På stämman deltog 49 st. röstberättigade medlemmar varav 2 genom fullmakter.

Information om höjd avgift från 2018-01-01 meddelades i Allmogennytt i november 2017. 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.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 309 medlemmar, varav 240 är röstberättigade på föreningsstämman. Antalet medlemmar som är äldre än 90 år är 11 st. Medlemmar som är födda mellan 1929 och 1953, de mellan 65 och 90 år är 109 st. Under 65 år är 188 st. Den 309 medlemmen är Järfälla kommun.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 240 bostadsrättslägenheter har 13 överlåtits under året. Genomsnittlig köpeskillning under året var 32 562 kr/m².

Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 24 st. varav 3 genom gåva och 1 genom arv samt 1 genom bodelning. Den genomsnittliga köpeskillningen uppgick då till 38 897 kr/m².

Vi har haft en lägre omsättning till ett lägre genomsnittspris än året innan. En del av prisnedgången beror på skillnader i objekten som sålts mellan åren och resten förklaras av den allmänna prisnedgången på marknaden.

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 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	104	
Summa:	411	20 356

<i>Fastighetsadresser</i>	<i>Fastighetsbeteckning</i>
Allmogevägen 11 – 31	(ojämna nummer) 2 - 1939
Allmogeplatsen 2 – 22	(jämna nummer) 2 - 1939
Engelbrektsvägen 16 – 20	(jämna nummer) 2 - 1929
Tornervägen 7 – 17	(ojämna nummer) 2 - 1940

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
Mätning av värmen	E-Gain

Våra tre husombud Kari Hakkarainen, Lennart Hankvist och Rolf Karlsson har förtjänstfullt ansvarat för den vardagliga skötseln av föreningens fastigheter och mark. De har delvis skött skottning vid portarna och plogat gångvägarna med föreningens traktor.
Lennart Hankvist slutade som husombud under hösten 2018.

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
Christer Olsén	Webbansvarig, it-drift
Ann-Christine Sundberg	Utsedd av HSB

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Fredrik Blom, Anita Josbrink, Catrin Scherman Würtz och Edward Ersoy.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 hållit 14 st. protokollförda styrelsemöten.

Närvaro på arvoderade möten under 2018 har varit enl. följande:

	Styrelsemöten	Styrelsekonferens	Övriga möten
Fredrik Blom	14		
Edward Ersoy	12		
Åsa Florholm	13		
Anita Josbrink	14		
Catrin Scherman Würtz	11		
Quintus Kahapolarachchi	4		
Christer Olsén	9		

Revisorer

Revisorer har varit Emir Leis vald vid föreningsstämman 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 (sammankallande), Bo Pettersson och Linda Servais.

Firmatecknare

Föreningen 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

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	16 764	15 933	14 841	15 121	13 854
Årets resultat, tkr	3 608	2 108	1 295	2 734	2 833
Fond för yttre underhåll, tkr	9 123	8 128	8 210	7 650	7 097
Belåning, kr/kvm bostadsyta	4 204	4 410	4 887	4 915	4 179
Soliditet	33%	28%	27%	26%	27%
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	636	626	620	611	599
Räntekänslighet 1)	6,9	7,0	7,4	7,3	7,3
Energikostnad kr/kvm/år El, värme, vatten	162	133	131	104	195
Utrymme för underhåll och återinvesteringar 2)	301	219	266	293	307

1) Räntekänslighet – anger med hur många procent avgifterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

2) 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	8 128 308	18 947 244	2 108 483
Vinstdisp enl. stämmobeslut		994 913	1 113 570	-2 108 483
Årets resultat				3 607 507
Belopp vid årets slut	1 968 955	9 123 221	20 060 814	3 607 507

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 3 607 507 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 vådrar 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 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 2018-12-31 till 75 232 tkr.

Under 2018 har närmare hälften av våra lån omsatts till historiskt sett låg ränta. Föreningens genomsnittliga ränta uppgår per 2018-12-31 till 1,02 %.

En specifikation av lånen finns under not 14, längre bak i årsredovisningen.

Händelser under året

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 året vår miljöstation på Engelbrektsvägen, där medlemmar kunnat lämna förpackningar av plast, glas och papper samt metall.

Det har fungerat utmärkt för i stort sett alla föreningens medlemmar dock har någon/några ansett att även kläder, leksaker, blomjord kan blandas med övrigt sorterat avfall vilket dels medför en miljöförlust då det sorterade kan komma att behandlas som blandat avfall av kommunen samt att personer varit tvungna att städa och försöka hålla efter i miljöstationen. Vi var därför tvungna att begränsa öppethållandet till lördagar. Vår förhoppning är att vi ska kunna öppna igen med frikostiga tider. Det ska vara lätt att göra rätt miljöval i föreningen.

Planen var att under 2018 gräva ner avfallsskär för hushållssopor samt matavfall. Då kommunen dröjt med hanteringen av vår ansökan och efterföljande godkännande kommer detta först att ske under första kvartalet 2019. Då dessa behållare är uppdelade för hushållsavfall samt matavfall kommer föreningen att bidra till en bättre miljö då matavfallet används till att skapa biogödsel och biogas. Detta kommer också ge föreningen en lägre avgift för vår avfallshantering. De tre kärnen kommer att placeras på Allmogevägen, Tornérvägen och Engelbrektsvägen.

Föreningens ledningsrätt för värmesladd mellan Tornérvägen och Engelbrektsvägen har genom en lantmäteriförrättning upphävts. Föreningen kommer att behöva bygga en ny undercentral på Engelbrektsvägen samt ansluta den mot Eons fjärrvärme som finns under Folkungavägen. Detta medför en del grävarbete på balkongsidan för huset Engelbrektsvägen 18-20 under 2019. Vi beräknar att den befintliga ledningen läcker värme till ett uppskattat värde om 150 000 kronor per år. Detta blir framgent en motsvarande årlig besparing och hela förändringen bekostas av Riksbyggen vars fastighet ledningsrätten belastade.

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

Kommunen arbetar på en ny detaljplan som kan påverka vår fastighet på Engelbrektsvägen då kommunen vill "räta upp Engelbrektsvägen samt dess korsning med Folkungavägen". I detaljplaneförslaget avser kommunen att ta mark från föreningens fastighet vilket skulle medföra av vi blir av med ett antal parkeringsplatser och grönytor med vackra träd. Föreningen har framfört sin åsikt i plansamrådet och där kraftigt påtalat att vi kommer att arbeta för att behålla vår mark och att vi också är emot planen i övriga delar. Någon kommunal återkoppling på detta har vi inte fått.

Information

Föreningens nyhetsbrev Allmogenytt har utkommit 8 gånger under 2018.

Vår hemsida har fått en ordentlig uppförskning och hålls aktuell.

Avgiftsinformationen lämnades i Allmogenytt under november 2018.

Avgifter och hyror

Avgiften höjdes med 1 % per 2018-01-01. Den genomsnittliga årsavgiften för våra lägenheter är 636 kr/m².

Aktiviteter

Den medlem som under större delen av året skött uthyrning av Allmogesalen slutade efter sommaren.

Under hösten är det 3 medlemmar i styrelsen som administrerar uthyrningen av vår gemensamma festlokal

Allmogesalen. Uthyrningen har inbringat 13 200 kr under året.

Den motion om parkeringsplatser som beslutades på stämman är nu genomförd.

Parkeringsrutorna är nymålade.

Vi har under 2018 haft rättgift utsatt för vi har haft motverka rättor i vårt närområde, medlemmar har uppmanats att inte mata småfåglar så att maten hamnar på backen.

TBO har åtgärdat ett antal fel, företrädesvis läckor i inglasningen på en del balkonger, arbetet är inte helt slutfört och fortsätter även under 2019.

Kurser och konferenser

Styrelsen höll budgetmöte onsdagen den 31 oktober. Tillsammans med vår HSB ekonom gick vi igenom och fastställde budgeten för 2019.

En medlem i styrelsen har deltagit i kurs för nya medlemmar i styrelsen. En från styrelsen har även deltagit i ett möte med försäkringsagenter för att se till att vi får den bästa försäkringen till rätt pris. Aktuellt är den kollektiva hemförsäkringen som i många fall gör att föreningens försäkring blir väldigt dyr. Ingen förändring är genomförd och om/när så sker kommer alla medlemmar informeras.

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 se efter när man kommer hem så ingen utomstående smiter med in.

Förväntad framtida utveckling

Planerat kommande underhåll och investeringar

Budget för 2019

Budgeten visar på ett förväntat resultatutfall efter finansiella poster på 1 409 tkr. Enligt styrelsens beslut sker höjning av årsavgiften med 1 % för 2019.

Underhåll

Under 2019 till 2022 planeras följande åtgärder:

Hissutbytet är beslutat och kommer att genomföras i sin helhet under 2019.

Målning av trapphus kommer att planeras ske efter fönsterbyte i trapphus och hissutbytet.

Föreningen har utfört kompletterande radonmätning under 2018 och ett mindre arbete återstår.

Arbete med att gräva ner sopkärl med möjlighet till separering av matavfall samt källsortering för alla boende kommer att genomföras under 2019.

Målningsarbeten i Allmogesalen genomförs tidigt 2019.

Beroende på kommande byggnationer i vår närmiljö kan vi komma att behöva anpassa vår utemiljö därefter.

Ombyggnationen av vår fjärrvärme kommer att genomföras 2019 och påverka uterummet på Engelbrektsvägen en tid. Kostnaden för ombyggnationen kommer dock inte belasta föreningens ekonomi. Efter genomförd ombyggnation planeras en utvärdering av värmesystemets 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	20 060 815
Årets resultat	<u>3 607 507</u>
Att disponera	23 668 322

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	23 668 322
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	172 606
Överföring till fond för yttre underhåll	<u>-155 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	23 685 928

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	9 123 221
Årets förändring	<u>-17 606</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	9 105 615

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

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 2	16 764 085	15 333 360
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-8 912 192	-8 929 350
Planerat underhåll	Not 4	-172 606	-18 087
Fastighetsskatt		-541 730	-536 450
Avskrivningar	Not 5	-2 341 974	-2 341 896
Summa fastighetskostnader		-11 968 502	-11 825 783
Rörelseresultat		4 795 583	3 507 577
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	38 204	23 571
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 226 280	-1 422 665
Summa finansiella poster		-1 188 076	-1 399 094
Årets resultat		3 607 507	2 108 483

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader

Not 8

93 234 493

95 400 309

Mark

1 652 831

1 652 831

Markanläggningar

Not 9

2 112 894

2 289 052

Summa anläggningstillgångar

97 000 218

99 342 192

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

3 764

8 209

Avräkningskonto HSB

4 739 074

2 563 410

Övriga fordringar

Not 10

42 424

48 303

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

195 851

176 216

4 981 113

2 796 138

Kassa och bank

Not 12

11 459 485

8 405 929

Summa omsättningstillgångar

16 440 598

11 202 068

Summa tillgångar

113 440 815

110 544 260

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 968 955	1 968 955
Fond för yttre underhåll		9 123 221	8 128 308
		<u>11 092 176</u>	<u>10 097 263</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		20 060 815	18 947 244
Årets resultat		3 607 507	2 108 483
		<u>23 668 322</u>	<u>21 055 728</u>
Summa eget kapital		<u>34 760 498</u>	<u>31 152 991</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	75 032 296	75 363 864
		<u>75 032 296</u>	<u>75 363 864</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	200 000	394 704
Leverantörsskulder		553 014	784 996
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	972 446	963 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 922 561	1 884 344
		<u>3 648 020</u>	<u>4 027 404</u>
Summa skulder		<u>78 680 316</u>	<u>79 391 268</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>113 440 815</u>	<u>110 544 260</u>

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 och 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

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. Minimivärdet regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 37 864 tkr till omförhandling under 2019. 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 %.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 337 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	295 582	290 083
Mötesarvoden	38 500	29 500
Arvode föreningsvald revisor	5 000	5 000
Övriga arvoden och ersättningar	11 715	6 321
Utbildning	0	1 250
Kostnad för konferenser	3 683	0
Löner till anställda	262 360	317 800
Sociala kostnader	157 998	155 778
Uttagsskatt	72 180	89 487
Summa	847 017	895 219

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	10 923 184	10 761 576
	Hysesintäkter lokaler	2 615 788	2 490 144
	Hysesintäkter garage och p-platser	393 634	389 026
	Bredband	176 822	178 362
	Vatten	515 531	568 982
	El	732 236	788 990
	Ersättning från Riksbyggen	1 112 000	0
	Försäkringsersättningar	99 242	0
	Övriga intäkter, bastu, gemensamhetslokal mm	195 648	156 280
	Brutto	16 764 085	15 333 360
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	267 029	188 332
	Löpande underhåll	870 544	1 259 064
	El	1 924 126	1 338 961
	Uppvärmning	2 087 700	2 152 324
	Vatten	544 881	572 638
	Sophämtning	325 610	396 118
	Fastighetsförsäkring	153 831	145 130
	Städning	276 086	320 913
	Förvaltningskostnader	1 083 081	1 096 617
	Extern revision	17 811	17 234
	Personalkostnader	847 017	895 219
	Kabel-TV	89 790	90 130
	Bredband	20 064	19 928
	Vinterskötsel	119 870	78 125
	Övrig drift	284 752	358 616
		8 912 192	8 929 350
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av gem utrymmen. tvättutrustning	172 606	18 087
		172 606	18 087
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	1 714 846	1 714 846
	Om- och tillbyggnad	450 970	450 970
	Markanläggningar	176 158	176 080
		2 341 974	2 341 896
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 237	2 921
	Ränteintäkter skattekonto	0	39
	Övriga ränteintäkter	35 968	20 611
		38 204	23 571
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 225 970	1 419 928
	Övriga räntekostnader	310	2 737
		1 226 280	1 422 665

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	104 925 486	104 925 486
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 925 486	104 925 486
Ingående ackumulerade avskrivningar	-30 134 697	-28 419 851
Årets avskrivningar	-1 714 846	-1 714 846
Utgående avskrivningar	-31 849 543	-30 134 697
Bokfört värde byggnader	73 075 943	74 790 789
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	21 511 459	21 511 459
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 511 459	21 511 459
Ingående ackumulerade avskrivningar	-901 940	-450 970
Årets avskrivningar	-450 970	-450 970
Utgående avskrivningar	-1 352 910	-901 940
Bokfört värde ombyggnader	20 158 549	20 609 519
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	93 234 493	95 400 309
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	122 000 000	122 000 000
Byggnad - lokaler	9 368 000	9 368 000
	131 368 000	131 368 000
Mark - bostäder	49 800 000	49 800 000
Mark - lokaler	12 717 000	12 717 000
	62 517 000	62 517 000
Taxvärde totalt	193 885 000	193 885 000
Not 9 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	2 805 462	2 805 462
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 805 462	2 805 462
Ingående ackumulerade avskrivningar	-516 410	-340 330
Årets avskrivningar	-176 158	-176 080
Utgående avskrivningar	-692 568	-516 410
Bokfört värde	2 112 894	2 289 052

Noter		2018-12-31	2017-12-31			
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	21 383	21 383			
	Skattefordringar	19 270	24 550			
	HSB	1 771	2 370			
		<u>42 424</u>	<u>48 303</u>			
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Försäkring	160 753	153 831			
	Kabel-TV	22 472	22 385			
	Övrigt	12 626	0			
		<u>195 851</u>	<u>176 216</u>			
Not 12	Kassa och bank					
	Handelsbanken	0	66 239			
	Swedbank	289 674	214 124			
	SBAB	11 168 954	8 124 710			
	Nordea	857	857			
		<u>11 459 485</u>	<u>8 405 929</u>			
Not 13	Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat		
	Belopp vid årets ingång	1 968 955	8 128 308	18 947 244	2 108 483	
	Vinstdisp enl. stämmobeslut		994 913	1 113 570	-2 108 483	
	Årets resultat				3 607 507	
	Belopp vid årets slut	<u>1 968 955</u>	<u>9 123 221</u>	<u>20 060 814</u>	<u>3 607 507</u>	
Not 14	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	23375079	1,55%	2022-12-09	9 225 000	0
	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	15-264900-290780	0,64%	2019-04-30	16 364 200	0
	Stadshypotek	15-264900-336020	0,86%	2021-12-01	11 743 096	0
	Stadshypotek	15-264900-337638	0,85%	2021-12-01	9 400 000	0
	Stadshypotek	158326	1,21%	2019-04-30	9 500 000	200 000
					<u>75 232 296</u>	<u>200 000</u>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					75 032 296
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					74 232 296
	Fastighetsinteckningar					
	Uttag pantbrev i fastighet				78 189 500	78 189 500
	Varav obelånade				0	0
	Ställda panter för skulder till kreditinstitut				<u>78 189 500</u>	<u>78 189 500</u>

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	200 000	394 704
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	78 546	77 759
Arbetsgivaravgifter	65 483	61 984
Mervärdesskatt	166 203	162 003
Övriga kortfristiga skulder	662 214	661 614
	<u>972 446</u>	<u>963 360</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 290 988	1 220 814
Upplupna räntekostnader	60 611	64 072
Upplupen el	250 700	78 363
Upplupen värme	274 442	331 777
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45 820	189 318
	<u>1 922 561</u>	<u>1 884 344</u>

Järfälla 2019-03-11

Fredrik Blom

Åsa Florholm

Christer Olsén

Anita Josbrink

Edward Ersoy

Katrin Scherman Würtz

Ann Christin Sundberg

Vår revisionsberättelse har 2019-03-19 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 2018.

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 2018 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. Revisorernas 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.

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 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. Risker 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 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 Allmogen för år 2018 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 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.

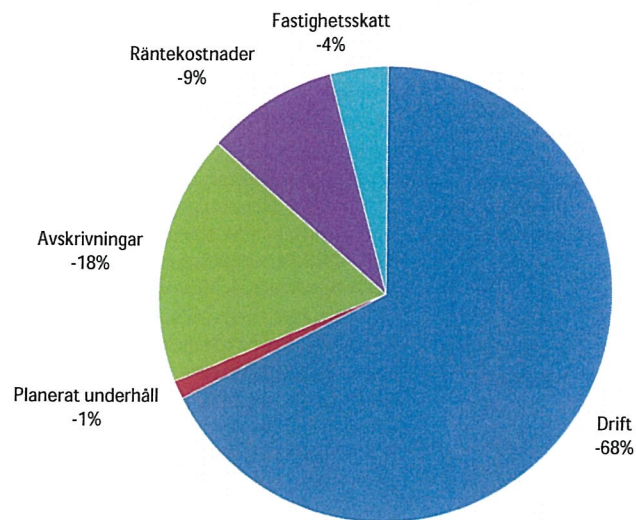
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 2019-03-19

Erik Davidsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Emir Leis
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

