



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Allmogen i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Allmogen i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 713200-0014 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

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

Totalt 3 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
46	lokaler (hyresrätt)	2 701
240	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 180
104	p-platser	0
11	garageplatser	237
Totalt 401 objekt		20 118

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

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

Styrelsens sammansättning

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

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Blom, Edward Ersoy, Malin Sjöman.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anita Josbrink, Fredrik Blom, Malin Sjöman och Edward Ersoy.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under 2023 ökat med 2 %. Styrelsen beslutade att höja avgiften för 2024 med 3,5% vilket meddelades i Allmogenytt december 2023. (År 2023 var höjningen 2% och året innan dess var avgiften oförändrad) Det är i rådande situationen en låg höjning. Det motiveras av att föreningen även tidigare år höjt avgiften med 0-2% och det har bidragit till att föreningens ekonomi är god. Föreningen har också en bra kassa att verka som buffert mot enskilda års ev. negativa kassaflöde. I jämförelse med omgivande föreningar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Om och tillbyggnad, Arbete pågår att göra om ett antal gemensamma lokaler till nya lägenheter. Vidare tittar vi på att göra samma sak med ett några affärslokaler. Därtill tittar vi på möjligheten att faktiskt bygga på ett av våra hus och dito bygga ytterligare ett hus på vår mark. Det senare två är förstudier och beslut om att ev. göra så kommer underställas en föreningsstämma. Alla delar i detta bidrar positivt till föreningens ekonomi både genom försäljning men också genom att vi blir fler som delar föreningens fasta kostnader. Styrsystemet för vår fjärrvärme och nya temperaturingivare i alla lägenheter har kalibrerats och nu har ett bättre inomhusklimat och vi har samtidigt sänkt vår energiförbrukning. Vi har slutfört den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK och åtgärdat de ev. fel som påträffas. Tillsammans med HSB genomför vi en miljö/energiutredning. Vi kan notera att den teknik som finns för att ta tillvara värmen i vår från-luft (ventilationen) inte är ekonomiskt gångbart för föreningen. Däremot tittar vi på att sätta upp solceller i samband med att vi ska lägga om taken på våra fastigheter. En uppskattning tidigt 2022 ger en återbetalningstid om 8-10 år. En siffra som med tanke på teknikutvecklingen samt de nu högre energipriser är betydligt lägre och investeringen ses som allt mer angelägen. Det är värt att påpeka att föreningens utsortering av matavfall fortfarande inte fungerar då ett litet antal medlemmar inte sköter sig utan kastar restavfall i dessa behållare. Det betyder dels att man förstör sina grannars miljöarbete och ger föreningen en högre kostnad för avfall då kommunen debiterar oss för som om allt är restavfall. Att man dessutom inte kan skilja på glas, papper, plats eller metall i vårt miljöhus är ytterligare sorgligt då man även där förstör andras arbete och faktiskt ökar föreningens kostnader som till slut resulterar i en högre avgift och en sämre miljö.

MEDLEMSINFORMATION

Av föreningens 240 bostadsrätter har 17 överlåtits under året. Genomsnittlig köpeskilling var 31 797 kr/kvd. Året innan överläts 19 bostadsrätter för 35 535 kr/kvd. Snittpriset året innan dess landade på 32 211 kr/kvd.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 319 och under året har det tillkommit 22 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 314.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	441	178	226	276	296
Skuldsättning, kr/kvm	3 710	3 715	3 719	3 724	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 344	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	229	218	176	134	0
Årsavgifter, kr/kvm	824	658	658	649	642
Årsavgifter/totala intäkter, %	54	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 052	755	728	732	0
Nettoomsättning, tkr	17 654	16 887	16 035	16 121	16 107
Resultat efter finansiella poster, tkr	5 828	-863	962	2 856	2 670
Soliditet, %	37	34	34	34	32

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkningen.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. . Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 968 955	0	0	1 968 955
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 635 970	0	-1 510 389	6 125 581
S:a bundet eget kapital, kr	9 604 925	0	-1 510 389	8 094 536
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	31 643 842	-862 847	1 510 389	32 291 384
Årets resultat, kr	-862 847	862 847	5 827 821	5 827 821
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	30 780 995	0	7 338 210	38 119 205
S:a eget kapital, kr	40 385 920	0	5 827 821	46 213 741

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 362 187 kr samt ianspråktagande skett med 1 872 576 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	32 291 384
Årets resultat, kr	5 827 821
Reservation till underhållsfond, kr	-753 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	37 366 205

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	37 366 205

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	17 653 909	16 286 485
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 517 180	600 537
Summa Rörelseintäkter		21 171 089	16 887 022
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 796 592	-12 773 448
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 234 120	-1 182 106
Personalkostnader	Not 6	-528 178	-542 442
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 626 494	-2 574 102
Summa Rörelsekostnader		-14 185 384	-17 072 098
Rörelseresultat		6 985 705	-185 076
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	333 394	80 912
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 491 278	-758 683
Summa Finansiella poster		-1 157 884	-677 771
Resultat efter finansiella poster		5 827 821	-862 847
Resultat före skatt		5 827 821	-862 847
Årets resultat		5 827 821	-862 847

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	100 564 012	101 094 833
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	880 119	2 095 673
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		101 444 131	103 190 506
Summa Anläggningstillgångar		101 444 131	103 190 506

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 11	10 737	17 226
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	10 328 928	3 891 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	304 706	640 038
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		10 644 371	4 548 374

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	13 659 720	12 635 194
<i>Summa Kassa och bank</i>		13 659 720	12 635 194
Summa Omsättningstillgångar		24 304 092	17 183 568

Summa Tillgångar

125 748 223 **120 374 074**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 968 955	1 968 955
Fond för yttre underhåll	6 125 581	7 635 970
Summa Bundet eget kapital	8 094 536	9 604 925

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	32 291 384	31 643 842
Årets resultat	5 827 821	-862 847
Summa Fritt eget kapital	38 119 205	30 780 995

Summa Eget kapital

46 213 741 **40 385 920**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	46 907 296	46 907 296
Summa Långfristiga skulder		46 907 296	46 907 296

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	27 725 000	27 825 000
Leverantörsskulder		1 532 860	1 201 256
Skatteskulder		17 120	320
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	897 194	772 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 455 012	3 281 326
Summa Kortfristiga skulder		32 627 186	33 080 858

Summa Skulder

79 534 482 **79 988 154**

Summa Eget kapital och skulder

125 748 223 **120 374 074**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 6 985 705 -185 076

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 626 494 2 574 102

Övriga justeringar 0 0

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 2 626 494 2 574 102

Erhållen ränta 333 394 80 912

Erlagd ränta -1 484 535 -736 830

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

8 461 058 1 733 108

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 339 766 -392 640

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -360 415 109 819

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -20 649 -282 821

Kassaflöde från den löpande verksamheten

8 440 408 1 450 287

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -880 119 -2 095 673

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -880 119 -2 095 673

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -100 000 -100 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -100 000 -100 000

Årets kassaflöde

7 460 289 -745 386

Likvida medel vid årets början 16 523 760 17 269 146

Likvida medel vid årets slut 23 984 049 16 523 760

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 536 024	11 309 788
	Hyror lokaler	3 057 151	2 815 909
	Hyror garage och parkeringsplatser	479 730	477 746
	Hyror förbrukningsbaserad	2 624 977	1 783 082
	Hyror övrigt	174 457	109 501
	Övriga primära intäkter	252 065	262 764
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	18 124 404	16 758 790
	Avgiftsbortfall	-5 440	-11 932
	Hysesbortfall	-465 055	-460 373
	<i>Summa</i>	-470 495	-472 305
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	17 653 909	16 286 485
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	3 517 180	600 537
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 517 180	600 537
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 103 918	-1 367 153
	Snö och halk-bekämpning	-262 326	-244 582
	Reparationer	-984 805	-818 855
	Planerat underhåll	-440 772	-1 872 576
	Försäkringskostnader	-44 763	-181 373
	EI	-1 396 814	-3 292 779
	Uppvärmning	-2 622 850	-2 241 848
	Vatten	-584 454	-625 574
	Sophämtning	-550 236	-473 955
	Fastighetsförsäkring	-216 054	-192 785
	Kabel-TV och bredband	-255 289	-188 224
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-578 120	-561 320
	Förvaltningsavtalskostnader	-756 190	-712 426
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 796 592	-12 773 448

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-35 631	-7 463
	Administrationskostnader	-227 106	-302 500
	Extern revision	-22 050	-24 948
	Konsultkostnader	-368 374	-368 091
	Medlemsavgifter	-70 400	-69 865
	Föreningsverksamhet	-3 870	-13 648
	Övriga förvaltningskostnader	-506 690	-395 591
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 234 120	-1 182 106
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	0	-6 000
	Övriga arvoden	-435 874	-349 457
	Löner och övriga ersättningar	0	-51 985
	Sociala avgifter	-92 304	-135 000
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-528 178	-542 442
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 488	2 658
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	330 906	78 254
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	333 394	80 912
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 486 871	-753 261
	Övriga räntekostnader	-4 407	-5 422
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 491 278	-758 683

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	136 951 458	136 951 458
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 652 831	1 652 831
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 851 388	3 851 388
	Årets investeringar	2 095 673	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	144 551 350	142 455 677
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-41 360 844	-38 786 742
	Årets avskrivningar	-2 626 494	-2 574 102
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-43 987 337	-41 360 844
	<i>Utgående redovisat värde</i>	100 564 012	101 094 833
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	180 000 000	180 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 676 000	11 676 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	87 000 000	87 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	8 000 000	8 000 000
	<i>Summa</i>	286 676 000	286 676 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	78 189 500	78 189 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	78 189 500	78 189 500
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 095 673	0
	Årets investeringar	880 119	2 095 673
	Omklassificering till byggnad	-2 095 673	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	880 119	2 095 673
Not 11	Kundfordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	10 737	17 226
	<i>Summa Kundfordringar</i>	10 737	17 226
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	10 324 329	3 888 566
	Övriga fordringar	4 599	2 544
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	10 328 928	3 891 110

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda räntekostnader		0	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		304 706	640 038
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		304 706	640 038

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank		1 556 941	826 817
Handelsbanken		475 402	478 373
SBAB		11 627 377	11 330 003
<i>Summa Kassa och bank</i>		13 659 720	12 635 194

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	4,97%	2024-12-11	8 725 000	100 000
Nordea	0,59%	2025-04-16	25 764 200	0
SEB	4,58%	2024-01-28	12 000 000	0
Stadshypotek AB	0,98%	2026-12-01	9 400 000	0
Stadshypotek AB	0,98%	2026-12-01	11 743 096	0
Stadshypotek AB	4,62%	2024-03-01	7 000 000	0
			74 632 296	100 000

Långfristig del	46 907 296
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	27 725 000
Kortfristig del	27 725 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	100 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,23%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	4,97%	2024-12-11	8 725 000	100 000
Nordea	0,59%	2025-04-16	25 764 200	0
SEB	4,58%	2024-01-28	12 000 000	0
Stadshypotek AB	0,98%	2026-12-01	9 400 000	0
Stadshypotek AB	0,98%	2026-12-01	11 743 096	0
Stadshypotek AB	4,62%	2024-03-01	7 000 000	0
			74 632 296	100 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	27 725 000
Kortfristig del	27 725 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	641 009	641 009
Momsskuld	118 652	98 447
Källskatt	102 960	0
Övriga kortfristiga skulder	34 573	33 500
<i>Summa Övriga skulder</i>	897 194	772 956

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 435 927	1 496 095
Upplupna räntekostnader	78 978	72 235
Övriga upplupna kostnader	940 107	1 712 996
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 455 012	3 281 326

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Allmogen i Järfälla för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Allmogen i Järfälla för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Emir Leis
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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