

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Allmogen i Järfälla

Org.nr: 713200-0014

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

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 2016 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 2016-04-21. På stämman deltog 61 st röstberättigade medlemmar varav 7 genom ombud. En extra stämma hölls 2016-09-12. På extrastämman deltog 58 st röstberättigade medlemmar varav 6 genom ombud.

Information om höjd avgift från 2017-01-01 meddelades via anslag 2016-11-25. 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 tillfredställande 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 123 st. och antalet yngre än 65 år är 182 st.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 240 bostadsrättslägenheter har 20 överlåtelse skett under året, varav 3 genom gåva och 1 genom arv. Genomsnittlig köpeskilling under året har varit 35 466 kr/m².

Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 17 st. varav 1 genom gåva och genomsnittlig köpeskilling uppgick då till 31 757 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 har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Avtal om snöröjning och halkbekämpning har skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Tillsyn och skötsel av tak (tilläggsavtal) har också skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Samhall AB har ansvarat för städning av föreningens fastigheter.

Våra tre husombud Kari Hakkarainen, Lennart Hankvist och Rolf Karlsson (t.o.m. 16-08-31) 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. 16-08-31).

Organisation

Styrelse

Styrelsen har från ordinarie föreningsstämma 2016 haft följande sammansättning:

Ordinarie:

Monica Pettersson	Ordförande t.o.m. 16-08-02
Fredrik Blom	Ordförande från 16-09-12
Maria Brattström	Vice ordf./sekreterare t.o.m.16-11-24
Lars-Åke Kronqvist	Ekonomiansvarig
Per Sundström	Miljö/byggansvarig
Åsa Florholm	Informationsansvarig samt från 16-11-24 även sekreterare
Quintus Kahapolarachchi	Webbansvarig
Ann-Charlotte Söderlind	Utsedd av HSB

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Fredrik Blom, Lars-Åke Kronqvist och Per Sundström.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2016 hållit 32 st. protokollförda sammanträden varav 14 st. styrelsemöten.

Närvaro på arvoderade möten under 2016 har varit enl. följande:

	Styrelsemöten	Styrelsekonferens	Bygg-, läs-, ventilations-möte
Monica Pettersson	7	2	16
Fredrik Blom	5		
Maria Brattström	6		
Lars-Åke Kronqvist	14	2	17
Per Sundström	12	2	17
Åsa Florholm	8		
Quintus	6		
Kahapolarachchi			
Alexander Wilén	3		3
Löfgreen			
Orlando Gonzalez	1		

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) och Lennart Hankvist.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsen, Monica Pettersson t.o.m. 16-08-02, Maria Brattström t.o.m. 16-11-24 Fredrik Blom från 16-09-12 samt Lars-Åke Kronqvist och Per Sundström, två i förening.

Representation

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och vi har utsett Per Sundström och Åsa Florholm till våra representanter i fullmäktige.

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	14 841	15 121	15 377	14 564	12 896
Rörelseresultat, tkr	2 715	4 282	4 683	2 685	2 349
Årets resultat, tkr	1 295	2 734	2 833	667	166
Balansomslutning, tkr	108 489	108 324	93 369	91 019	90 308
Soliditet, %	26,8	25,6	26,8	24,5	23,9
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² *	620	611	599	588	565
Belåning, kr/m ²	4 440	4 465	3 797	3 821	3 848
Fond för yttre underhåll, tkr	8 210	7 650	7 097	7 885	8 223
Överlåtelsepris, kr/m ²	35 466	29 385	23 137	21 255	21 224

* Exkl. konsumtionsavgifter

Eget kapital tkr	2016	2015	2014	2013	2012
Ingående balans	27 750	25 016	22 255	21 588	21 422
Dödning av bostadsrätt	0	0	-72	0	0
Årets resultat	1 295	2 734	2 833	667	166
Utgående balans	29 045	27 750	25 016	22 255	21 588

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 1 294 933kr.

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.

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 1 518 m², vilket ger en avdragsrätt på 8 % på gemensamma inköp och kostnader.

Föreningens lån

Föreningens lån uppgick per 2016-12-31 till 76 285 tkr. Föreningen har under 2016 omsatt 2 lån. En specifikation av lånen finns under not 14. längre bak i årsredovisningen.

Händelser under året

Nytt Låssystem

Arbetet med att byta ut låssystemet för trapphus, källare och andra gemensamhetsutrymmen är nu avklarat. Vi har nu ett modernt, driftsäkrare och framförallt tryggare system för lång tid framåt. Låssystemet finansierades helt med egna medel.

Ny Hemsida

Under december lanserades föreningens uppdaterade hemsida. Efter återkoppling från medlemmar och andra intressenter kommer styrelsen att under våren 2017 ytterligare anpassa och utveckla sidan. Ambitionen är att hemsidan skall uppdateras kontinuerligt.

Balkongprojektet

Markåterställandet efter balkongarbetet avslutades under året. I samband med återställning passade vi på att förbättra även andra delar av vår utemiljö.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

De anmärkningar som framkom av ovk genomförd i dec 2015 är nu åtgärdade och föreningen har nu en injusterad en godkänd ventilation i alla fastigheter.

Besiktningar

Vi genomförde en underhållsbesiktning av föreningens fastigheter den 22 augusti.

Inga större anmärkningar framkom och de mindre felaktigheter eller problem som uppdagades har därefter åtgärdats.

Taktillsyn är genomförd tillsammans med HSB Fastighetsdrift, i april respektive oktober månad. Brister noterade i aprils protokoll åtgärdades och noterades godkända i oktober.

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal utförts av HSB Norra Storstockholm.

Förvaltare har varit Jessika Olsen.

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm.

Avtal om SBA (Systematiskt brandskyddsarbete) har ingåtts med HSB.

Avläsning av el och vattenmätare har enligt avtal utförts av Infometric.

Underhållsavtal för fasta installationer har funnits med:

Hiss Elteknik när det gäller hissfunktionen, HSB för de äldre maskinerna i tvättstugorna med garantiservice hos Electrolux.

Information

Allmogens Föreningsnytt har utkommit 4 gånger under 2016.

Ett par extra informationsblad har satts upp på anslagstavlor och delats ut i brevlådorna. De har bl.a. berört extrastämman och nya låssystemet.

Avgiftsinformation meddelades via särskilt anslag i trapphusen 2016-11-25 samt i Allmogennytt. Ett antal informationsmöten har genomförts med anledning av byte av låssystem.

Aktiviteter

Uthyrning av Allmogesalen har inbringat 10 200 kr under året.

Avgifter och hyror

Avgiften höjdes med 1,5 % 2016-01-01.

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 620 kr/m².

Kurser och konferenser

Styrelsen har haft budgetkonferens onsdag den 12 oktober. Då beslutades 2017 års budget med stöd av vår ekonom.

Granssamverkan

Vi är fortfarande medlemmar i granssamverkan och får därigenom fortlöpande information från polisen angående inbrottssituationen i kommunen.

Under året genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2016	Nytt låssystem för allmänna utrymmen.
2016	Nya fönster i lokaler på gatuplan på Engelbrektsvägen.
2016	Återställt och förbättrat mark och utemiljö efter balkongrenovering.
2016	Godkänd OVK.

Förväntad framtida utveckling

Planerat kommande underhåll och investeringar

Budget för 2017

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 1 409tkr. Enligt styrelsens beslut sker höjning av årsavgiften med 1 % för 2017.

Underhåll

Under 2017 till 2022 har bl.a. följande åtgärder planerats:

- * Utvärdering av hissarnas status har genomförts. Åtgärder planeras inom 2 år.
- * Målning av trapphus kommer att ske efter fönsterbyte i trapphus och hissgenomgång.
- * Föreningen har utfört kompletterande radonmätning under 2016 och ett mindre mätarbete återstår. Därefter kommer åtgärder att sättas in för att reducera nivåer där ev. höga mätvärden förekommer. Detta arbete planeras ske under 2017.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	17 570 615
Årets resultat	<u>1 294 933</u>
Att disponera	18 865 547

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	18 865 547
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	519 697
Överföring till fond för yttre underhåll	<u>-438 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	18 947 244

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2016-12-31	8 210 005
Årets förändring	<u>- 81 697</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2017	8 128 308

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

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning	Not 2	14 840 793	15 121 241
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-8 739 341	-8 450 386
Planerat underhåll	Not 4	-519 697	-137 029
Fastighetsskatt		-525 170	-542 410
Avskrivningar	Not 5	<u>-2 341 896</u>	<u>-1 709 058</u>
Summa fastighetskostnader		-12 126 104	-10 838 883
Rörelseresultat		2 714 689	4 282 358
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	25 739	26 944
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-1 445 495</u>	<u>-1 575 420</u>
Summa finansiella poster		-1 419 756	-1 548 476
Årets resultat		1 294 933	2 733 882

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	97 566 125	78 220 481
Mark		1 652 831	1 652 831
Markanläggningar	Not 9	2 465 132	0
Pågående byggnation	Not 10	0	20 687 773
Summa anläggningstillgångar		<u>101 684 088</u>	<u>100 561 085</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		10 146	35 271
Avräkningskonto HSB		2 565 718	3 590 112
Övriga fordringar	Not 11	61 346	49 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>167 588</u>	<u>179 106</u>
		2 804 798	3 853 765

Kassa och bank	Not 13	3 999 773	3 909 414
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>6 804 571</u>	<u>7 763 179</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>108 488 658</u>	<u>108 324 264</u>
------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 968 955	1 968 955
Fond för yttre underhåll		8 210 005	7 650 034
		<u>10 178 960</u>	<u>9 618 989</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		17 570 615	15 396 705
Årets resultat		1 294 933	2 733 882
		<u>18 865 547</u>	<u>18 130 587</u>
 Summa eget kapital		<u>29 044 507</u>	<u>27 749 576</u>
 Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	75 783 568	76 384 840
		<u>75 783 568</u>	<u>76 384 840</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	501 272	326 272
Leverantörsskulder		854 160	1 827 944
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	568 474	598 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 736 676	1 437 062
		<u>3 660 582</u>	<u>4 189 848</u>
 Summa skulder		<u>79 444 150</u>	<u>80 574 688</u>
 Summa eget kapital och skulder		<u>108 488 658</u>	<u>108 324 264</u>

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 294 933	2 733 882
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>2 341 896</u>	<u>1 709 058</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	3 636 829	4 442 940
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	24 573	522 129
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-529 266</u>	<u>746 145</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 132 136	5 711 215
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-823 686	-15 347 995
Investeringar i markanläggningar	<u>-2 641 212</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 464 898	-15 347 995
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-601 272</u>	<u>11 475 728</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-601 272	11 475 728
Årets kassaflöde	-934 034	1 838 948
Likvida medel vid årets början	<u>7 499 526</u>	<u>5 660 579</u>
Likvida medel vid årets slut	6 565 491	7 499 526
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	2 565 718	3 590 112
Kassa och bank	<u>3 999 773</u>	<u>3 909 414</u>
Summa likvida medel	6 565 491	7 499 526

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
Ombyggnad balkonger	Komponentavskrivning	2,0		2065
Markanläggning	Komponentavskrivning	6,7		2030
Inventarier	Linjär		5-10 år	2014

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. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

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 1 268 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	287 950	288 600
Mötesarvoden	59 000	65 500
Arvode föreningsvald revisor	5 000	5 000
Övriga arvoden och ersättningar	7 446	43 075
Kostnad för konferenser	11 093	11 093
Löner till anställda	391 860	419 160
Sociala kostnader	162 128	124 968
Uttagsskatt	124 134	113 906
Summa	1 048 611	1 071 301

Noter		2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	10 659 188	10 494 553
	Bredband	189 269	63 804
	Hysesintäkter lokaler	1 983 680	2 333 574
	Hysesintäkter garage och p-platser	382 537	370 842
	Konsumtionsavgifter, el och varmvatten	1 394 996	1 686 421
	Övriga intäkter	231 123	172 047
	Brutto	14 840 793	15 121 241
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	136 982	213 087
	Löpande underhåll	1 014 548	827 692
	El	1 290 044	1 195 748
	Uppvärmning	2 238 149	1 999 186
	Vatten	526 988	599 183
	Sophämtning	420 230	440 246
	Fastighetsförsäkring	138 533	130 167
	Städning	276 570	272 347
	Förvaltningskostnader	899 805	940 619
	Extern revision	16 713	16 500
	Personalkostnader	1 048 611	1 071 301
	Övrig drift	732 167	744 310
		8 739 341	8 450 386
Not 4	Planerat underhåll		
	Markarbeten	0	137 029
	Fönster	476 315	0
	Underhåll, övrigt	43 382	0
		519 697	137 029
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	1 714 846	1 709 057
	Om- och tillbyggnad	450 970	0
	Markanläggningar	176 080	0
		2 341 896	1 709 057
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 059	4 213
	Ränteintäkter skattekonto	427	0
	Övriga ränteintäkter	23 253	22 730
		25 739	26 944
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 445 138	1 575 062
	Övriga räntekostnader	357	358
		1 445 495	1 575 420

Noter	2016-12-31	2015-12-31
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	-26 705 005	-24 995 948
Årets avskrivningar	-1 714 846	-1 709 057
Utgående avskrivningar	-28 419 851	-26 705 005
Bokfört värde byggnader	76 505 635	78 220 481
Ombyggnader		
Årets investeringar	21 511 459	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 511 459	0
Årets avskrivningar	-450 970	0
Utgående avskrivningar	-450 970	0
Bokfört värde ombyggnader	21 060 489	0
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	97 566 125	78 220 481
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	122 000 000	122 000 000
Byggnad - lokaler	9 368 000	10 539 000
	131 368 000	132 539 000
Mark - bostäder	49 800 000	61 200 000
Mark - lokaler	12 717 000	13 870 000
	62 517 000	75 070 000
Taxvärde totalt	193 885 000	207 609 000
Not 9 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	164 250	164 250
Årets investeringar	2 641 212	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 805 462	164 250
Ingående ackumulerade avskrivningar	-164 250	-164 250
Årets avskrivningar	-176 080	0
Utgående avskrivningar	-340 330	-164 250
Bokfört värde	2 465 132	0
Not 10 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	20 687 773	5 339 777
Årets anskaffningar	823 686	15 347 995
Överfört till ombyggnad	-21 511 459	0
Bokfört värde pågående byggnation	0	20 687 773

Noter 2016-12-31 2015-12-31

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto		20 164
Skattefordringar		35 830
HSB		5 352
		61 346
		19 701
		18 590
		10 985
		49 276

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Försäkring		145 130
Kabel-Tv		22 458
Övrigt		0
		167 588
		138 533
		38 573
		2 000
		179 106

Not 13 Kassa och bank		
Handelsbanken		66 239
Swedbank		127 294
SBAB		3 805 383
Nordea		857
		3 999 773
		66 239
		57 704
		3 784 614
		857
		3 909 414

Not 14 Förändring av eget kapital				
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 968 955	7 650 034	15 396 705	2 733 882
Vinstdisp enl. stämmobeslut		559 971	2 173 911	-2 733 882
Årets resultat				1 294 933
Belopp vid årets slut	1 968 955	8 210 005	17 570 616	1 294 933

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	23374994	3,27%	2018-11-30	11 995 640	126 272
SBAB	23375079	3,10%	2017-12-05	9 425 000	75 000
SBAB	23375087	3,27%	2018-12-05	9 600 000	100 000
Stadshypotek	125019	0,98%	2017-12-01	7 000 000	0
Stadshypotek	139593	0,99%	2019-01-30	12 000 000	0
Stadshypotek	158326	1,20%	2019-04-30	9 900 000	200 000
Stadshypotek	78471	0,67%	2018-04-30	16 364 200	0
				76 284 840	501 272

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2016-12-31 75 783 568

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 73 778 480

Fastighetsinteckningar
Ställda pantar för skulder till kreditinstitut 78 189 500 78 189 500

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	501 272	326 272
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	79 989	90 296
Arbetsgivaravgifter	61 696	39 219
Mervärdesskatt	131 235	159 393
Övriga kortfristiga skulder	295 554	309 662
	<u>568 474</u>	<u>598 570</u>
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 260 450	1 245 987
Upplupna räntekostnader	47 973	65 066
Upplupen el	125 027	60 064
Upplupen sophämtning	264 345	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 881	65 945
	<u>1 736 676</u>	<u>1 437 062</u>

Järfälla 2017-03-09

Fredrik Blom

Lars-Åke Kronqvist

Per Sundström

Ann-Charlotte Söderlind

Åsa Florholm

Quintus Kahapolarachchi

Vår revisionsberättelse har 2017-03-13 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 i Järfälla, org.nr. 713200-0014

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Allmogen i Järfälla för år 2016.

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 2016 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 revisionsd 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 revisorsd 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. De 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 revisionsd 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 revisionsd 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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 i Järfälla för år 2016 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 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 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 revisionsssed 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.

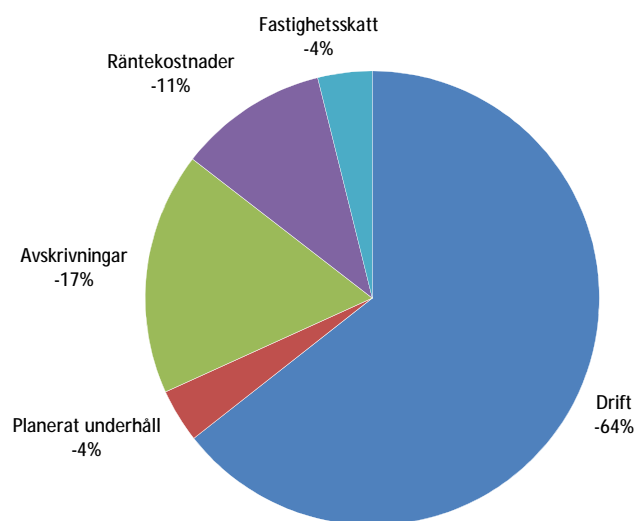
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Järfälla 2017-03-13

.....
Erik Davidsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Emir Leis
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

