Årsredovisning för

HSB Brf Allmogen i Järfälla

713200-0014

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Allmogen i Järfälla, 713200-0014, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Jakobsberg 2:1929, Jakobsberg 2:1939 och Jakobsberg 2:1940 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1963-1964. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 17 861 m^2. Taxeringsvärdet är 222 966 tkr, varav byggnadsvärdet är 149 366 tkr och markvärdet 73 600 tkr.

Fastigheterna har under 2020 varit fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår bland annat momenten styrelseansvar, ansvarsförsäkring och försäkring mot ohyra samt kollektivt bostadsrättstillägg för våra medlemmar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningsfrågor
Information om höjd avgift från 2020-01-01 meddelades i Allmogenytt i november 2019. 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.

Lägenheter och lokaler
Av föreningens 240 bostadsrättslägenheter har 22 överlåtits under året . Genomsnittlig köpeskilling var 33 253 kr/m^2. Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 16 st. Den genomsnittliga köpeskillingen uppgick då till 29 984 kr/m^2.

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 m^2) som används som expedition och styrelserum. Övriga lokaler avser förråd, föreningslokal, gym och bastu.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	240	17180
Lokaler	30	1643
Förråd	24	1296
Garage	11	237
Bilplatser	103	
		20 356

JD.

Förvaltning

Teknisk och administrativ förvaltning	HSB Norra Stor-Stockholm
Avtal om snöröjning och halkbekämpning	*HSB Norra Stor-Stockholm*
Tillsyn och skötsel av tak (tilläggsavtal)	HSB Norra Stor-Stockholm
Lokalvård gemensamma utrymmen	Samhall
Tillsyn av parkeringsplatser	Aimo Park Sweden AB
Avläsning individuell mätning, el och varmvatten	Infometric
Värmesystem inklusive undercentral	Schneider
Hissar	Amsler hiss AB
Tillsyn och reparation av tvättmaskiner m. m.	Söderkyl AB
Mätning av värmen	E-Gain
Trädgårdsskötsel	AB C.R. Malms Trädgårdsanläggningar
Energioptimering	HSB Värmland
Bredband	Stockholms stadsnät

Organisation

Styrelse

Styrelsen har från ordinarie föreningsstämma 2020 haft följande sammansättning:

Ordinarie Styrelseledamöter

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

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Edward Ersoy Åsa Florholm och Anita Josbrink.
Fredrik Blom är också uppe för ev. omval då ordförandeposten är uppe till val varje år i enlighet med våra stadgar.

Närvaro på arvoderade möten under 2020 har varit enl. följande:

	Styrelsemöten
Fredrik Blom	14
Edward Ersoy	12
Åsa Florholm	13
Anita Josbrink	14
Christer Olsén	12
Gabriella Grgic	7

Firmatecknare

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

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 307 medlemmar, varav 240 är röstberättigade på föreningsstämman. Antalet medlemmar som är äldre än 70 år är 95 varav 9 också är mer än 90 år fyllda.

90.

Revisorer

Revisorer har varit Emir Leis vald av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd *av HSB Riksförbund. Sara Stenhammar har varit revisorssuppleant.*

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av Björn Persson, Bo Pettersson och Linda Servais. Björn Persson har varit sammankallande.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och vi har utsett representanter till fullmäktige.

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Edward Ersoy	*Ordinarie*
Anita Josbrink	Ordinarie

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	*2019*	*2018*	*2017*	*2016*
Nettoomsättning, tkr	16 121	16 107	16 764	15 933	14 841
Årets resultat, tkr	2 856	2 670	3 608	2 108	1 295
Fond för yttre underhåll, tkr	8 199	9 106	9 123	8 128	8 210
Belåning, kr/kvm totalyta	*3 681*	*3 686*	*3 696*	*4 410*	*4 887*
Räntekänslighet*	6,7	6,8	6,9	7,0	7,4
Soliditet, %	34	32	31	28	27
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	649	642	636	626	620
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	276	296	301	219	266

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.
**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	Insatser	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	1 968 955	9 105 615	23 685 928	2 669 667
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-906 215	3 575 882	-2 669 667
Årets resultat				2 856 319
	1 968 955	**8 199 400**	**27 261 810**	**2 856 319**

Styrelsens kommentarer
Föreningen visar ett positivt resultat på 3 022 tkr.

En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder vår värme, hur vi vädrar och sorterar våra sopor är det fullt möjligt att sänka kostnaderna. Föreningens kostnader finansieras av medlemmarna via månadsavgiften samt genom hyresintäkter från lokaler. Lägre kostnader möjliggör en lägre avgift. En typiskt onödig

90.

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 m^2, vilket ger en avdragsrätt på 9 % på gemensamma inköp och kostnader.

Föreningens lån
Föreningens lån uppgick per 2020-12-31 till 74 932 tkr.
Den genomsnittliga räntan var 2020-12-31 låga 0,89 %.
En specifikation av lånen finns under not 13, längre bak i årsredovisningen.

Händelser under året

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2020. På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar, varav 33 st. poströster.

Styrelsemöten
Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 haft 14 protokollförda sammanträden.

Årlig besiktning
Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

Överlåtelser
Av föreningens 240 bostadsrättslägenheter har 22 överlåtits under året. Genomsnittlig köpeskilling under året var 33 253 kr/m^2.
Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 16 st. Den genomsnittliga köpeskillingen uppgick då till 29 984 kr/m^2.

Ombyggnad och underhåll
Året började med att vi fick nästan 2,5 miljoner kronor från Länsstyrelsen som beviljat föreningens ansökan om stöd för utbyte till våra nya hissar.

På föreningens årsstämma skedde majoriteten av röstande genom poströster, närmare bestämt 33 av 45. Det är ett lägre antal röstberättigade än vanligt men det berodde på att stämman inte hade några kontroversiella motioner och var också en konsekvens av rådande pandemi. Vi ser med gott hopp framåt och hoppas att vi snart kan återgå till det normala och då förväntas också deltagande återgå till normala nivåer.

På stämman bifölls styrelsens motion om att ge styrelsen mandat att undersöka och ev. genomföra en förändring av hyreslokaler till nya bostadsrätter. Det är ett pågående arbete som vi genomför *tillsammans med Arkitekt Bruket.*

Föreningen har också omförhandlat och förlängt vårt avtal om ekonomiskt förvaltning med HSB till och med år 2023, samma år förfaller också nuvarande tekniska avtal med HSB.

Föreningen har tecknat och initierat ett arbete med HSB Värmland ek. f. Om en genomgång och utveckling av vår energianvändning. Målsättningen är att vi ska få ett bättre inomhusklimat samtidigt som vi genomför energibesparingar som minskar föreningens kostnader. Tyvärr har rådande pandemi försenat och reducerat hastigheten i genomförandet men vi är igång. Installation av laddstolpar för

90.

el-/hybridbilar kommer också diskuteras med HSB Värmland. Frågan kring ev. solceller på våra tak finns är också med i arbetet.

I september installerade föreningen ett nytt gratis Internet för alla medlemmar. Genom ett gemensamt inköp fick vi ett mycket förmånligt pris och vi har valt att låta kostnaden för detta betalas av föreningen så fritt internet ingår i befintlig månadsavgift.I stort samtidigt valde Comhem att endast erbjuda digitala tv utsändningar vilket skapade en mindre förvirring för några av våra medlemmar.

Under hösten bytte kommunen ut sin sopbil till en ny större (man kan ju här undra vad det har i brf Allmogens årsredovisning att göra men,) och det medförde att de utan att meddela oss slutade att tömma våra sopor. Detta resulterade i ett mindre avfallskaos som man initialt trodde skulle vara lätt ordnat. Men inte, kommunen satte ut tillfälliga behållare som hade öppna hål i botten och det blev söligt kring dessa och förmodligen var detta den enskilt största anledningen till att vi ser fler råttor än tidigare. Styrelsen har tecknat ett förstärkt avtal om skadedjursbekämpning med Nomor, där ingår ytterligare åtgärder mot råttor. Detta kaos tog det flera månader att få ordning på. Luttrat noterar *styrelsen att frågan kring en soptunna kan vara så otroligt mycket mer komplicerad när man har en* kommun emellan sig och behållaren. Då trapporna till källaren på Tornervägen 9-11 och Allmogevägen 31 fått en nivåskillnad och risken för att råttor byggt bo där fyllde vi hålrummet med glasbetong.

Miljöhuset har fungerat utmärkt för i stort sett alla föreningens medlemmar. Dock har någon/några ansett att även kläder, leksaker och blomjord kan blandas med övrigt sorterat avfall vilket dels medför en miljöförlust då kommunen kan komma att behandla det sorterade som blandat avfall samt att personer från styrelsen varit tvungna att städa och försöka hålla efter på miljöstationen. Efter beslut på stämman har vi nu installerat kameror vilket medfört att vi kan identifiera de som inte sorterar rätt samt informera dessa medlemmar om hur man gör och att man kan bli avstängd från miljöhuset om man inte sköter sorteringen.

Styrelsen har aktivt jobbat mot otillåten andrahandsuthyrning i föreningen. Detta är ett arbete som vi tillsammans kan göra än bättre framöver om vi får fler medlemmar att engagera sig. Vi har ett ärende med en medlem som vi avser avhysa, ärendet ligger f.n. i Tingsrätten för avgörande.

När det närmade sig jul påmindes vi om att brf Allmogen är, så vitt vi vet, den enda bostadsrättsföreningen som har en egen julmusiksspellista på Spotify. Årets julklapp till medlemmarna var en brandvarnare med 10 års batteritid. En julklapp vi hoppas alla satt upp men att ingen faktiskt kommer att ha nytta av.

Värt att påminna om är att föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg hos Trygg Hansa så medlemmar behöver inte ha det i sin vanlig hemförsäkring. Det kan dock vara på sin plats att påpeka att var och en bör se över sin situation. Det kan skilja sig i försäkringsvillkor och självrisk mellan *försäkringar.*

När pandemin drabbade oss under våren 2020 gjorde styrelsen ett undantag från att inte medverka till distribution av reklam till medlemmarna. Vi satte ihop ett rabattblad där föreningens hyresgäster och affärsidkare fick möjlighet att erbjuda riktade rabatter till oss. Vår förhoppning var att detta skulle bidra till att minska effekten av pandemin på deras verksamhet.

Trots pandemins djupa påverkan på allas våra liv har den inte påverkat föreningens ekonomi nämnvärt under året. Föreningens ekonomi är god och vi har gynnats av det låga ränteläget. Det medför att många av de kommande investeringar vi avser att göra kommer vi att kunna betala direkt ur kassan vilket reducerar vårt behov av att utöka våra lån som i sin tur medför att föreningen även framleds och även vid ett annat ränteläge kommer att kunna hålla medlemsavgifterna låga. Vår ambition är att hålla nere ökningen av medlemsavgiften men samtidigt att den ska vara förutsägbar och jämnt fördelad över åren så höjningen för 2021 blir 1,5 %.

Information
Föreningens nyhetsbrev Allmogenytt har utkommit 11 gånger under 2020.
Vår hemsida har fått en ordentlig uppfräschning och har hållits aktuell.
Avgiftsinformationen lämnades i Allmogenytt under november 2020.

Avgifter och hyror
Avgiften höjdes med 1 % per 2020-01-01. Den genomsnittliga årsavgiften för våra lägenheter är 649 kr/m^2.

10.

Aktiviteter
Under 2020 har en styrelsemedlem administrerat uthyrning av Allmogesalen.
Uthyrningen har inbringat 7 600 kr under året.
Vi har under 2020 haft råttgift utlagt för att motverka råttor i vårt närområde. Medlemmar har uppmanats att inte mata småfåglar så att maten hamnar på marken.
TBO har tillsammans med föreningens besiktningsman gått igenom de felaktigheter som funnits på balkongerna. Därefter åtgärdade TBO de felaktigheter som fanns kvar.
Styrelsen höll budgetmöte onsdagen den 20 oktober. Tillsammans med vår HSB-ekonom gick vi igenom och fastställde budgeten för 2021.

Kurser och konferenser
Styrelsen har inte deltagit i någon konferens under året.

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 att ingen utomstående smiter med in när man kommer hem.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett förväntat resultatutfall efter finansiella poster på 3 305 tkr. Enligt styrelsens beslut sker höjning av årsavgiften med 1,5 % till 658 kr/kvm för 2021.

Planerade underhåll och investeringar
Under 2021 till 2023 planeras följande åtgärder:
2021 Relining av avloppsstammar i våra bottenplattor. Detta arbete kommer att utföras med minimal påverkan för våra medlemmar.
I övrigt ligger fokus på vårt gemensamma arbete kring miljö och energi tillsammans med HSB Värmland ek. f.
Detta arbete har försenats och gått långsammare än planerat p.g.a. rådande pandemi.
Vi kommer genomföra en studie som ska hitta möjliga åtgärder samt dess effekt och kostnader. Därefter rangordnas dessa och vi beslutar vad vi faktiskt ska genomföra. I detta kan också mer offensiva satsningar som solceller på våra tak och installation av laddstolpar för el-/hybridbilar ingå.
Vi ska också se över våra entréer som ev. kan göras om för att minska värmeförlusterna som vi har där.
Efter ev. entréarbete avser vi måla om våra trapphus. Det är en efterlängtad åtgärd som kommer att vara ett stort lyft för vår gemensamma miljö.
Vi har ett samarbete med Arkitekt Bruket där vi går igenom ett antal hyreslokaler för att se om de går att konvertera till nya bostadsrätter. Det arbetet medför att vi måste söka en förändring i kommunens detaljplan och därmed äger vi inte heller här tidsfrågan för ev. faktisk konvertering. Arbetet fortskrider gott och vi har så här långt mötts av positiva tongångar från kommunen. Styrelsen gör bedömningen att faktiskt arbete kan komma att initieras redan under 2021.

9D.

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	27 261 809
Årets resultat	2 856 319
	30 118 128
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	30 118 127
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	470 954
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-154 999
Balanserat resultat efter disposition	30 434 082
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	8 199 400
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-315 954
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	7 883 446

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-01-01-2020-12-31*	*2019-01-01-2019-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	16 121 223	16 106 932
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	*3*	-9 306 993	-8 826 196
Planerat underhåll	*4*	-470 954	-1 061 215
Fastighetsskatt		-566 621	-554 140
Avskrivningar	*5*	-2 296 874	-2 296 874
		-12 641 442	-12 738 425
Rörelseresultat		**3 479 781**	**3 368 507**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*6*	32 453	40 716
Räntekostnader och liknande resultatposter	*7*	-655 915	-739 556
		-623 462	-698 840
Årets resultat		**2 856 319**	**2 669 667**

90.

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-12-31*	*2019-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	*8*	96 378 449	98 429 514
Mark		1 652 831	1 652 831
Markanläggningar	*9*	2 667 201	2 913 011
Inventarier		-	-
		100 698 481	102 995 356
Summa anläggningstillgångar		100 698 481	102 995 356
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		22 005	172 993
Avräkningskonto HSB		6 645 312	2 853 079
Övriga fordringar	*10*	115 710	2 511 770
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*11*	262 132	203 687
		7 045 159	5 741 529
Kassa och bank	*12*	11 673 777	8 563 651
Summa omsättningstillgångar		18 718 936	14 305 180
SUMMA TILLGÅNGAR		**119 417 417**	**117 300 536**

90.

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-12-31*	*2019-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 968 955	1 968 955
Fond för yttre underhåll		8 199 400	9 105 615
		10 168 355	11 074 570
Fritt eget kapital			
Balanserad resultat		27 261 809	23 685 928
Årets resultat		2 856 319	2 669 667
		30 118 128	*26 355 595*
Summa eget kapital		40 286 483	37 430 165
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*13*	27 925 000	74 932 296
		27 925 000	74 932 296
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*14*	47 007 296	100 000
Leverantörsskulder		1 249 115	1 450 697
Skatteskulder		5 620	-
Övriga kortfristiga skulder	*15*	779 662	755 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*16*	2 164 241	2 632 208
		51 205 934	4 938 075
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**119 417 417**	**117 300 536**

90

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	*Avskr. plan*	*%*	*Slutår*
Byggnader	Komponentavskrivning	1,6	2082
Ombyggnader, balkonger	Komponentavskrivning	2,0	2065
Ombyggnader, markanläggning	Komponentavskrivning	6,7	2030
Ombyggnader, avfallsstation	Komponentavskrivning	6,7	2034
Ombyggnader, hisskorgar	Komponentavskrivning	4,0	2069
Ombyggnader, hissmaskiner	Komponentavskrivning	2,0	2044

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.

Lång- och kortfristiga skulder
Av föreningens lån förfaller 46 907 tkr till omförhandling under 2021. Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.
Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 429 kr per lägenhet, samt *fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.*

90.

Övriga bokslutskommentarer

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	305 717	300 080
Mötesarvode	36 000	36 000
Arvode föreningsvald revisor	6 000	5 000
Övriga arvoden och ersättningar	5 400	12 900
Utbildning och konferenser	1 841	1 841
Löner till anställda	68 030	72 013
Sociala kostnader	102 323	104 081
	525 311	**531 915**

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	11 142 684	11 018 087
Hyresintäkter lokaler	2 541 014	2 693 767
Hyresintäkter garage och p-platser	464 996	477 496
Försäkringsersättning	-	13 935
Intäkter el	898 834	912 102
Bredband	-	169 532
Intäkter vatten	535 673	583 454
Övriga intäkter, bastu, gemensamhetslokal m.m.	538 022	238 559
	16 121 223	**16 106 932**

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	401 211	438 999
Löpande underhåll	638 974	822 235
El	1 329 741	1 728 753
Uppvärmning	2 349 465	2 107 598
Vatten	459 673	563 911
Sophämtning	396 025	308 851
Fastighetsförsäkring	172 278	160 753
Städning	229 519	188 158
Förvaltningskostnader	1 963 725	1 222 950
Extern revision	19 517	18 865
Personalkostnader	525 311	531 915
Kabel-TV	91 982	94 097
Bredband	68 425	20 198
Vinterskötsel	38 007	165 240
Övrig drift	623 140	453 673
	9 306 993	**8 826 196**

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Underhåll gemensamhetsutrymmen, tvättutrustning	29 144	
Underhåll värme	-	816 288
Underhåll ventilation	-	220 500
Utfört underhåll mark	131 722	-
Underhåll vatten och avlopp	260 375	-
Utfört underhåll övrigt	49 713	24 427
	470 954	**1 061 215**

9D

Not 5 Avskrivningar

	2020	*2019*
Byggnader och ombyggnader	*2 051 065*	*2 051 065*
Markanläggningar	245 809	245 809
	2 296 874	**2 296 874**

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	*2019*
Ränteintäkter bankkonto	27 189	34 753
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 777	3 955
Övriga ränteintäkter	487	2 008
	32 453	**40 716**

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	*2019*
Räntekostnader för långfristiga skulder	655 233	739 376
Övriga räntekostnader	682	180
	655 915	**739 556**

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	*2019-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden :		
-Vid årets början	131 406 902	126 436 946
-Årets ombyggnader, hissar	-	7 246 086
-Årets utrangeringar, hissar	-	-2 276 130
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	131 406 902	131 406 902
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-32 977 388	-33 202 453
-Årets utrangering		2 276 130
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 051 065	-2 051 065
	-35 028 453	-32 977 388
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	**96 378 449**	**98 429 514**
Taxeringsvärde		
Byggnader - bostäder	138 000 000	138 000 000
Byggnader - lokaler	11 366 000	11 366 000
	149 366 000	149 366 000
Mark - bostäder	62 600 000	62 600 000
Mark - lokaler	11 000 000	11 000 000
	73 600 000	73 600 000
Summa taxeringsvärde	**222 966 000**	**222 966 000**

Not 9 Markanläggningar

	2020-12-31	*2019-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 851 388	2 805 462
-Nyanskaffningar, avfallsstationer	-	1 045 926
	3 851 388	3 851 388
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-938 377	-692 568
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-245 810	-245 809
Redovisat värde vid årets slut	**2 667 201**	**2 913 011**

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	*2019-12-31*
Skattekonto	1 489	27 363
Momsfordran	114 221	6 860
Statlig stöd för hissrenoveringar	-	2 454 690
Övriga fordringar	-	22 857
	115 710	**2 511 770**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	*2019-12-31*
Kabel-tv och bredband	59 927	18 358
Fastighetsförsäkring	185 929	172 277
Övrigt	16 276	13 052
	262 132	**203 687**

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	*2019-12-31*
Swedbank	443 678	359 944
Handelsbanken	8 875	9 671
SBAB	11 221 224	8 194 036
	11 673 777	**8 563 651**

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	*Lånenummer*	*Ränta*	*Konv.datum*	*2020-12-31*	*2019-12-31*
SBAB	23375079	1,55	2022-12-09	9 025 000	9 125 000
Stadshypotek	346979	0,92	2022-01-30	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	264191	1,49	2022-12-01	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	336020	0,86	2021-12-01	11 743 096	11 743 096
Stadshypotek	337638	0,85	2021-12-01	9 400 000	9 400 000
Nordea	39788967086	0,530	2021-04-30	25 764 200	25 764 200
				74 932 296	75 032 296
Nästa års beräknade amortering				-100 000	-100 000
Nästa års omförhandling				-46 907 296	-
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				**27 925 000**	**74 932 296**
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				74 432 296	74 532 296

9D.

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	*2019-12-31*
Uttag pantbrev i fastighet	*78 189 500*	*78 189 500*
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	78 189 500	78 189 500

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	*2019-12-31*
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	100 000	100 000
Lån som omförhandlas under år 2021	46 907 296	-
	47 007 296	**100 000**

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	*2019-12-31*
Källskatt	74 070	-
Arbetsgivaravgift	64 583	-
Mervärdesskatt	-	95 056
Övriga kortfristiga skulder	641 009	660 114
	779 662	**755 170**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	*2019-12-31*
Förutbetalda hyror och avgifter	1 396 337	1 257 670
Upplupna räntekostnader	40 374	77 329
Upplupen el	157 318	158 378
Upplupen värme	287 022	317 981
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	283 190	820 850
	2 164 241	**2 632 208**

ND.

Järfälla 2021-04-01

Fredrik Blom

Edward Ersoy

Åsa Florholm

Anita Josbrink

Christer Olsén

Eivor Grytterhielm

Gabriella Grgic

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-04-22

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 2020.

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 2020 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisnings-lagen 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 2020 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 den 22 / 4 2021

Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor