



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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	Förvärvsdatum	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 är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
46	lokaler (hyresrätt)	2 701
21	förråd	133
240	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 180
104	p-platser	0
11	garageplatser	237

Totalt 422 objekt

20 251

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
Attila Kriss	Ledamot	2022-06-16
Christer Olsén	Ledamot	2018-05-08
Malin Sjöman	Ledamot	2021-05-31
Fadia Al Kass	Ledamot	2024-04-16
Gabriella Grgic	Ledamot	2020-07-15
Edward Ersoy	Ledamot	2017-05-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Blom och Fasia Al Kass Yousef.
Malin Sjöman, Gabriella Grigic samt Edward Ersoy har avböjt eventuellt omval och avgår då ur styrelsen per stämman våren 2025.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Fredrik Blom, Malin Sjöman. Christer Olsén och Edward Ersoy.

Revisorer har varit: Emir Leis med Sara Birgitta Stenhammar som suppleant för internrevision samt Kungsbron Borevision AB för externrevision valda av föreningen.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 3,5 % från 2024-01-01.

Styrelsen beslutade att höja avgiften för 2025 med 2% vilket meddelades i Allmogenytt hösten 2024. (År 2023 var höjningen 2% och 2022 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 god kassa att verka som buffert mot enskilda års ev. negativa kassaflöden 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 har bytt samtliga tak under 2024 och samtidigt monterat solceller med en samlad effekt som är anpassad föreningens energiförbrukning. Eventuell överskottsenergi säljs ut i det allmänna el-nätet. Förväntat återbetalningstid för solcellerna är uppskattat till max 10 år givet låga kommande el-priser. Högre priser kommer såklart att ge en kortare återbetalningstid vilket är en mer trolig utveckling.

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 kontinuerligt kalibrerats och resulterar i ett bättre inomhusklimat samtidigt som vi sänkt vår energiförbrukning.

Vi kan notera att den teknik som finns för att ta tillvara värmen i vår från-luft (ventilationen) inte är ekonomiskt gångbart för föreningen.

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

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 314 och under året har det tillkommit 32 och avgått 31 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 315.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	190	441	178	226	276
Skuldsättning, kr/kvm	3 705	3 710	3 715	3 719	3 724
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 338	4 344	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	262	229	218	176	134
Årsavgifter, kr/kvm	784	824	658	658	649
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	54	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	859	1 052	755	728	732
Nettoomsättning, tkr	17 072	17 654	16 887	16 035	16 121
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 290	5 828	-863	962	2 856
Soliditet, %	38	37	34	34	34

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
Underhållsfond, kr	6 125 581	753 000	649 000	7 527 581
S:a bundet eget kapital, kr	8 094 536	753 000	649 000	9 496 536
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	32 291 384	5 074 821	-649 000	36 717 205
Årets resultat, kr	5 827 821	-5 827 821	1 290 476	1 290 476
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	38 119 205	-753 000	641 476	38 007 681
S:a eget kapital, kr	46 213 741	0	1 290 476	47 504 217

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 402 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutad reservation till underhållsfonden.

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	37 366 205
Årets resultat, kr	1 290 476
Reservation till underhållsfond, kr	-649 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	38 007 681

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	38 007 681
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	17 072 060	17 653 909
Övriga rörelseintäkter	Not 3	207 032	3 517 180
Summa Rörelseintäkter		17 279 092	21 171 089
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 547 980	-9 796 592
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 210 659	-1 234 120
Personalkostnader	Not 6	-524 359	-528 178
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 523 044	-2 626 494
Summa Rörelsekostnader		-14 806 043	-14 185 384
Rörelseresultat		2 473 049	6 985 705
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	419 814	333 394
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 602 387	-1 491 278
Summa Finansiella poster		-1 182 573	-1 157 884
Resultat efter finansiella poster		1 290 476	5 827 821
Resultat före skatt		1 290 476	5 827 821
Årets resultat		1 290 476	5 827 821

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	98 040 968	100 564 012
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	9 349 577	880 119
Summa Materiella anläggningstillgångar		107 390 545	101 444 131
Summa Anläggningstillgångar		107 390 545	101 444 131

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 11	12 778	10 737
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 104 972	10 328 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	391 236	304 706
Summa Kortfristiga fordringar		4 508 986	10 644 371
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	14 107 581	13 659 720
Summa Kassa och bank		14 107 581	13 659 720
Summa Omsättningstillgångar		18 616 568	24 304 092
Summa Tillgångar		126 007 113	125 748 223

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 968 955	1 968 955
Fond för yttre underhåll	7 527 581	6 125 581
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	9 496 536	8 094 536

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	36 717 205	32 291 384
Årets resultat	1 290 476	5 827 821
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	38 007 681	38 119 205

Summa Eget kapital**47 504 217 46 213 741**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	21 143 096	46 907 296
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		21 143 096	46 907 296

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	53 389 200	27 725 000
Leverantörsskulder		542 269	1 532 860
Skatteskulder		26 960	17 120
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	749 737	897 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 651 634	2 455 012
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		57 359 800	32 627 186

Summa Skulder**78 502 896 79 534 482****Summa Eget kapital och skulder****126 007 113 125 748 223**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 2 473 049 6 985 705

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 523 044 2 626 494

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 523 044 2 626 494

Erhållen ränta 419 814 333 394

Erlagd ränta -1 611 479 -1 484 535

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

3 804 428 8 461 058

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -90 164 339 766

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -922 494 -360 415

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-1 012 658 -20 649

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 791 770 8 440 408

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -8 469 458 -880 119

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-8 469 458 -880 119

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

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

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-100 000 -100 000

Årets kassaflöde

-5 777 688 7 460 289

Likvida medel vid årets början

23 984 049 16 523 760

Likvida medel vid årets slut

18 206 361 23 984 049

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Beskattning

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.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 939 646	11 536 024
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 536 034	0
	Hyror lokaler	2 907 154	3 057 151
	Hyror garage och parkeringsplatser	479 664	479 730
	Hyror förbrukningsbaserad	34 041	2 624 977
	Hyror övrigt	22 128	174 457
	Övriga primära intäkter	242 465	252 065
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	17 161 132	18 124 404
	Avgiftsbortfall	0	-5 440
	Hyresbortfall	-89 072	-465 055
	<i>Summa</i>	-89 072	-470 495
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	17 072 060	17 653 909

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	207 032	3 517 180
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	207 032	3 517 180
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 114 048	-1 103 918
	Snö och halk-bekämpning	-228 437	-262 326
	Reparationer	-1 237 179	-984 805
	Planerat underhåll	0	-440 772
	Försäkringsskador	-114 095	-44 763
	El	-1 914 011	-1 396 814
	Uppvärmning	-2 630 010	-2 622 850
	Vatten	-727 810	-584 454
	Sophämtning	-647 205	-550 236
	Fastighetsförsäkring	-240 001	-216 054
	Kabel-TV och bredband	-318 963	-255 289
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-587 960	-578 120
	Förvaltningsavtalskostnader	-737 567	-756 190
	Övriga driftkostnader	-50 694	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 547 980	-9 796 592
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-30 672	-35 631
	Administrationskostnader	-128 125	-227 106
	Extern revision	-28 152	-22 050
	Konsultkostnader	-178 485	-368 374
	Medlemsavgifter	-73 800	-70 400
	Föreningsverksamhet	-3 870	-3 870
	Övriga förvaltningskostnader	-767 554	-506 690
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 210 659	-1 234 120
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-398 995	-435 874
	Sociala avgifter	-125 364	-92 304
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-524 359	-528 178

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 270	2 488
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	416 544	330 906
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	419 814	333 394
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 601 434	-1 486 871
	Övriga räntekostnader	-953	-4 407
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 602 387	-1 491 278
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	139 047 131	136 951 458
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 652 831	1 652 831
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 851 388	3 851 388
	Årets investeringar	0	2 095 673
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	144 551 350	144 551 350
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-43 987 337	-41 360 844
	Årets avskrivningar	-2 523 044	-2 626 494
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-46 510 381	-43 987 337
	<i>Utgående redovisat värde</i>	98 040 968	100 564 012
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	78 189 500	78 189 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	78 189 500	78 189 500

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	880 119	2 095 673
	Årets investeringar	8 469 458	880 119
	Omklassificering till byggnad	0	-2 095 673
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	9 349 577	880 119
Not 11	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	12 778	10 737
	<i>Summa Kundfordringar</i>	12 778	10 737
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 098 780	10 324 329
	Övriga fordringar	6 192	4 599
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 104 972	10 328 928
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	391 236	304 706
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	391 236	304 706
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	1 636 218	1 556 941
	Handelsbanken	474 420	475 402
	SBAB	11 996 943	11 627 377
	<i>Summa Kassa och bank</i>	14 107 581	13 659 720

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,37%	2025-03-03	7 000 000	0
Stadshypotek AB	0,98%	2026-12-01	11 743 096	0
Stadshypotek AB	0,98%	2026-12-01	9 400 000	0
SEB	3,14%	2025-01-28	12 000 000	0
Nordea	0,59%	2025-04-16	25 764 200	0
SBAB	3,58%	2025-12-11	8 625 000	100 000
			74 532 296	100 000

Långfristig del	21 143 096
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	53 389 200
Kortfristig del	53 389 200
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	1,72%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,37%	2025-03-03	7 000 000	0
Stadshypotek AB	0,98%	2026-12-01	11 743 096	0
Stadshypotek AB	0,98%	2026-12-01	9 400 000	0
SEB	3,14%	2025-01-28	12 000 000	0
Nordea	0,59%	2025-04-16	25 764 200	0
SBAB	3,58%	2025-12-11	8 625 000	100 000
			74 532 296	100 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	53 389 200
Kortfristig del	53 389 200

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder

Depositioner	641 009	641 009
Momsskuld	84 879	118 652
Källskatt	0	102 960
Övriga kortfristiga skulder	23 849	34 573
Summa Övriga skulder	749 737	897 194

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 362 838	1 435 927
	Upplupna räntekostnader	69 886	78 978
	Övriga upplupna kostnader	1 218 910	940 107
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 651 634	2 455 012

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 Bostadsrättsförening Allmogen i Järfälla, org.nr. 713200-0014

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Allmogen i Järfälla för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 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 från Kungsbron Borevision AB 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 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 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 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. Risker 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 Bostadsrättsförening Allmogen i Järfälla för räkenskapsåret 2024 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Emir Leis
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Allmogen i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK BLOM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:02:13



FADIA AL KASS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:35:58



CHRISTER OLSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:37:21



EDWARD ERSOY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:34:05



MALIN SJÖMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:05:04



ATTILA KRISS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 08:59:00



GABRIELLA GRGIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:09:15



EMIR LEIS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 10:08:38



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 10:24:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Allmogen i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EMIR LEIS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 10:11:13



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 10:24:15



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.