



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Allmogen i Järfälla

MEMBER 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 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
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 - Stockholm Hiss-Service
Tillsyn och reparation av tvättstugor- Söderkyl AB
Trädgårdsskötsel-AB C. R. Malms
Energioptimering-HSB Värmland
Internet och bredband Telia

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Fredrik Blom	Ordförande	2016-09-19	
Attila Kriss	Ledamot	2022-06-16	2025-12-09
Christer Olsén	Ledamot	2018-05-08	
Sazan Koka	Ledamot	2025-12-09	
Patrik Dahlgren-Kardyb	Ledamot	2025-12-09	
Malin Sjöman	Ledamot	2021-05-31	2025-04-23
Fadia Al Kass	Ledamot	2024-04-16	
Gabriella Grgic	Ledamot	2020-07-15	2025-04-23
Edward Ersoy	Ledamot	2017-05-10	
Elias Issa	Ledamot	2025-12-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Blom, Christer Olsén och Edward Ersoy.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Emir Leis med Sara Birgitta Stenhammar som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Björn Persson (sammankallande) Teftan Koka samt Åsa Florholm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar, varav 1 med fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 beslutat att höja avgiften för 2026 med 2% vilket meddelats i Allmogennytt i våra trapphus samt på hemsidan i december 2025.

Årsavgiften har under 2025 varit oförändrad. Höjningen för 2024 var 3,5%, för 2023 2% och för 2021 oförändrad. Som ett enkelt genomsnitt blir det 1,5% per år. Det är i rådande klimat och över tid låga höjningar. Det motiveras med att föreningen även tidigare år höjt avgiften med mellan 0% och 2% vilket har bidragit till att föreningens ekonomi är god. Föreningen har också en god kassa vilken kan användas som buffert för enskilda års eventuella negativa kassaflöden. Det har också minskat behovet av avgiftshöjningar.

Ett arbete med målning och utbyte av ljusarmaturer i våra trapphus har påbörjats och väntas klart under första halvåret 2026.

Vi har upphandlat en vaktmästartjänst som sköter om det lilla i våra fastigheter samt tillser att det är ordning och reda i vår närmiljö.

Intresset för våra parkeringsplatser med laddstolpar har ökat och vi har sett och förväntar oss fler byten av p-platser inom samma parkeringsområde. Detta för att vi vill att våra laddstolpar ska användas, dels för miljöns skull men också för att föreningen ska få större intäkter och investeringen återbetalas snabbare.

Solcellerna har under året fungerat som förväntat, mao utan anmärkning. Produktionen mäts och finns tillgänglig för alla på vår hemsida. Vi har sålt en mycket lite del tillbaka ut i elnätet vilket också var ambitionen då det normalt sker vid tillfällen då marknadspriset generellt sett är lågt och följaktligen ger en låg intäkt.

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

En översyn och uppfräschning av vår utemiljö planeras initieras under 2026. Det kan innebära en del trädgårdsarbete för att ökad trivsel samt möjliggöra ett bättre nyttjande av vår utemiljö. Det planeras ske löpande med medel ur kassan.

Vi arbetar med en översyn, kalibrering av vårt värmesystem som kommer att innebära utbyte av en del mindre delar som uppnått sin tekniska livslängd. Det förväntas inte få några betydande ekonomiska konsekvenser för föreningen. Däremot är ambitionen att det märkbart kommer förbättra vårt inomhusklimat och också sänka löpande kostnader för uppvärmning och varmvatten.

Våra fastigheter är i varierande mån i behov av fasadtvätt vilket kommer att undersökas och genomföras.

Vi förväntar oss ytterligare externa krav på hushållsnära källsortering vilket kan påverka mängden sorteringskärl och ianspråkstagande av yta. Kostnader för detta är svårt att prognostisera men bör inte uppgå till större belopp.

Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 315 och under året har det tillkommit 23 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 316.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	207	190	441	178	226
Skuldsättning, kr/kvm	3 675	3 705	3 710	3 715	3 719
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 332	4 338	4 344	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	273	262	229	218	176
Årsavgifter, kr/kvm	781	784	824	658	658
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	78	54	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	850	859	1 052	755	728
Nettoomsättning, tkr	16 961	17 072	17 654	16 887	16 035
Resultat efter finansiella poster, tkr	475	1 290	5 828	-863	962
Soliditet, %	38	38	37	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	7 527 581	0	153 712	7 681 293
S:a bundet eget kapital, kr	9 496 536	0	153 712	9 650 248
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	36 717 205	1 290 476	-153 712	37 853 969
Årets resultat, kr	1 290 476	-1 290 476	475 448	475 448
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	38 007 681	0	321 736	38 329 417
S:a eget kapital, kr	47 504 217	0	475 448	47 979 665

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 649 000 kr samt ianspråktagande skett med 495 288 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	38 007 681
Årets resultat, kr	475 448
Reservation till underhållsfond, kr	-649 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	495 288
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	38 329 417

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	38 329 417
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	16 960 578	17 072 060
Övriga rörelseintäkter	Not 3	252 247	207 032
Summa Rörelseintäkter		17 212 825	17 279 092
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 504 296	-10 547 980
Övriga externa kostnader	Not 5	-514 362	-1 210 659
Personalkostnader	Not 6	-557 232	-524 359
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 834 377	-2 523 044
Summa Rörelsekostnader		-15 410 266	-14 806 043
Rörelseresultat		1 802 559	2 473 049
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	221 328	419 814
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 548 439	-1 602 387
Summa Finansiella poster		-1 327 111	-1 182 573
Resultat efter finansiella poster		475 448	1 290 476
Resultat före skatt		475 448	1 290 476
Årets resultat		475 448	1 290 476

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	102 678 584	98 040 968
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	859 538	9 349 577
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		103 538 122	107 390 545

Summa Anläggningstillgångar

103 538 122 107 390 545

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 11	6 261	12 778
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	7 854 963	4 104 972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	957 993	391 236
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		8 819 217	4 508 986

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	14 151 820	14 107 581
<i>Summa Kassa och bank</i>		14 151 820	14 107 581

Summa Omsättningstillgångar

22 971 037 18 616 568

Summa Tillgångar

126 509 160 126 007 113

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 968 955	1 968 955
Fond för yttre underhåll	7 681 293	7 527 581
Summa Bundet eget kapital	9 650 248	9 496 536

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	37 853 969	36 717 205
Årets resultat	475 448	1 290 476
Summa Fritt eget kapital	38 329 416	38 007 681

Summa Eget kapital

47 979 664 47 504 217

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	21 143 096
Summa Långfristiga skulder		0	21 143 096

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	74 432 296	53 389 200
Leverantörsskulder		918 860	542 269
Skatteskulder		77 670	26 960
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	831 778	749 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 268 891	2 651 634
Summa Kortfristiga skulder		78 529 495	57 359 800

Summa Skulder

78 529 495 78 502 896

Summa Eget kapital och skulder

126 509 160 126 007 113

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 802 559	2 473 049
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 834 377	2 523 044
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 834 377	2 523 044
Erhållen ränta	221 328	419 814
Erlagd ränta	-1 451 308	-1 611 479
	3 406 956	3 804 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 667 697	-90 164
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	29 468	-922 494
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 638 228	-1 012 658
	1 768 727	2 791 770
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	1 018 046	-8 469 458
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 018 046	-8 469 458
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-100 000	-100 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-100 000
Årets kassaflöde	2 686 773	-5 777 688
Likvida medel vid årets början	18 206 361	23 984 049
Likvida medel vid årets slut	20 893 134	18 206 361

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

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.

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	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 939 648	11 939 646
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 479 237	1 536 034
	Hyror lokaler	2 907 752	2 907 154
	Hyror garage och parkeringsplatser	479 344	479 664
	Hyror förbrukningsbaserad	40 872	34 041
	Hyror övrigt	27 735	22 128
	Övriga primära intäkter	223 846	242 465
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	17 098 434	17 161 132
	Hysesbortfall	-137 856	-89 072
	<i>Summa</i>	-137 856	-89 072
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	16 960 578	17 072 060

I årsavgiften ingår värme, kallvatten, förråd och kabel-tv och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	20 987	0
	Övriga sekundära intäkter	231 260	207 032
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	252 247	207 032

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 209 727	-1 851 616
	Snö och halk-bekämpning	-208 265	-228 437
	Reparationer	-799 549	-1 237 179
	Planerat underhåll	-495 288	0
	Försäkringsskador	-400 953	-114 095
	El	-1 985 740	-1 914 011
	Uppvärmning	-2 557 003	-2 630 010
	Vatten	-981 983	-727 810
	Sophämtning	-695 695	-647 205
	Fastighetsförsäkring	-264 826	-240 001
	Kabel-TV och bredband	-241 398	-318 963
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-638 670	-587 960
	Övriga driftkostnader	-25 198	-50 694
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-11 504 296	-10 547 980
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-20 978	-30 672
	Administrationskostnader	-139 944	-128 125
	Extern revision	-25 123	-28 153
	Konsultkostnader	-96 530	-178 485
	Medlemsavgifter	-73 800	-73 800
	Föreningsverksamhet	0	-3 870
	Övriga förvaltningskostnader	-157 987	-767 554
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-514 362	-1 210 659
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-15 250	0
	Övriga arvoden	-412 550	-398 995
	Sociala avgifter	-129 432	-125 364
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-557 232	-524 359

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 281	3 270
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	219 047	416 544
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	221 328	419 814
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 545 645	-1 601 434
	Övriga räntekostnader	-2 794	-953
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 548 439	-1 602 387
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	139 047 131	139 047 131
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 652 831	1 652 831
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 851 388	3 851 388
	Årets investeringar	7 471 993	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	152 023 343	144 551 350
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-46 510 381	-43 987 337
	Årets avskrivningar	-2 834 377	-2 523 044
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-49 344 758	-46 510 381
	<i>Utgående redovisat värde</i>	102 678 584	98 040 968
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	186 000 000	180 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	15 632 000	11 676 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	69 200 000	87 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	6 859 000	8 000 000
	<i>Summa</i>	277 691 000	286 676 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</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	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	9 349 577	880 119
	Årets investeringar	89 180	8 469 458
	Omklassificering till byggnad*	-8 579 219	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	859 538	9 349 577
	*Inkluderar momskorrigerig på 1 107 226 kr. Omklassificering till byggnad exklusive moms är 7 471 993 kr.		
Not 11	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	6 261	12 778
	<i>Summa Kundfordringar</i>	6 261	12 778
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	6 741 314	4 098 780
	Övriga fordringar	1 113 649	6 192
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	7 854 963	4 104 972
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	957 993	391 236
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	957 993	391 236
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	1 682 740	1 636 218
	Handelsbanken	472 137	474 420
	SBAB	11 996 943	11 996 943
	<i>Summa Kassa och bank</i>	14 151 820	14 107 581

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	2,51%	2026-12-11	8 525 000	100 000
Stadshypotek AB	2,97%	2026-03-03	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	2,32%	2026-01-28	12 000 000	0
Nordea	2,31%	2026-04-16	25 764 200	0
			74 432 296	100 000

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	74 432 296
Kortfristig del	74 432 296
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	100 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,02%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	2,51%	2026-12-11	8 525 000	100 000
Stadshypotek AB	2,97%	2026-03-03	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	2,32%	2026-01-28	12 000 000	0
Nordea	2,31%	2026-04-16	25 764 200	0
			74 432 296	100 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	74 432 296
Kortfristig del	74 432 296

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	641 009	641 009
	Momsskuld	52 241	84 879
	Källskatt	111 464	0
	Övriga kortfristiga skulder	27 064	23 849
	<i>Summa Övriga skulder</i>	831 778	749 737
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 464 619	1 362 838
	Upplupna räntekostnader	167 017	69 886
	Övriga upplupna kostnader	637 255	1 218 910
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 268 891	2 651 634

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen den 2026-03-20.

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 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Allmogen i Järfälla för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Anmärkning

Årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2024 har inte gjorts tillgänglig för föreningens medlemmar i stadgeenlig tid före den ordinarie föreningsstämman 2025-04-23. Enligt föreningens stadgar ska årsredovisning och revisionsberättelse göras tillgänglig senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma.

Stockholm

Digitalt signerad av

August Andersson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Emir Leis
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-03-30 kl. 13:35:35



Elias Issa

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 13:43:02



Patrik Dahlgren-Kardyb

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 13:40:15



Fadia Al Kass

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 13:54:30



Christer Olsén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 13:27:02



Edward Ersoy

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 13:01:10



Sazan Koka

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 08:28:51



Emir Leis

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 10:21:07



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 06:15:06



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-03-31 kl. 10:25:06



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 06:14:40



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.