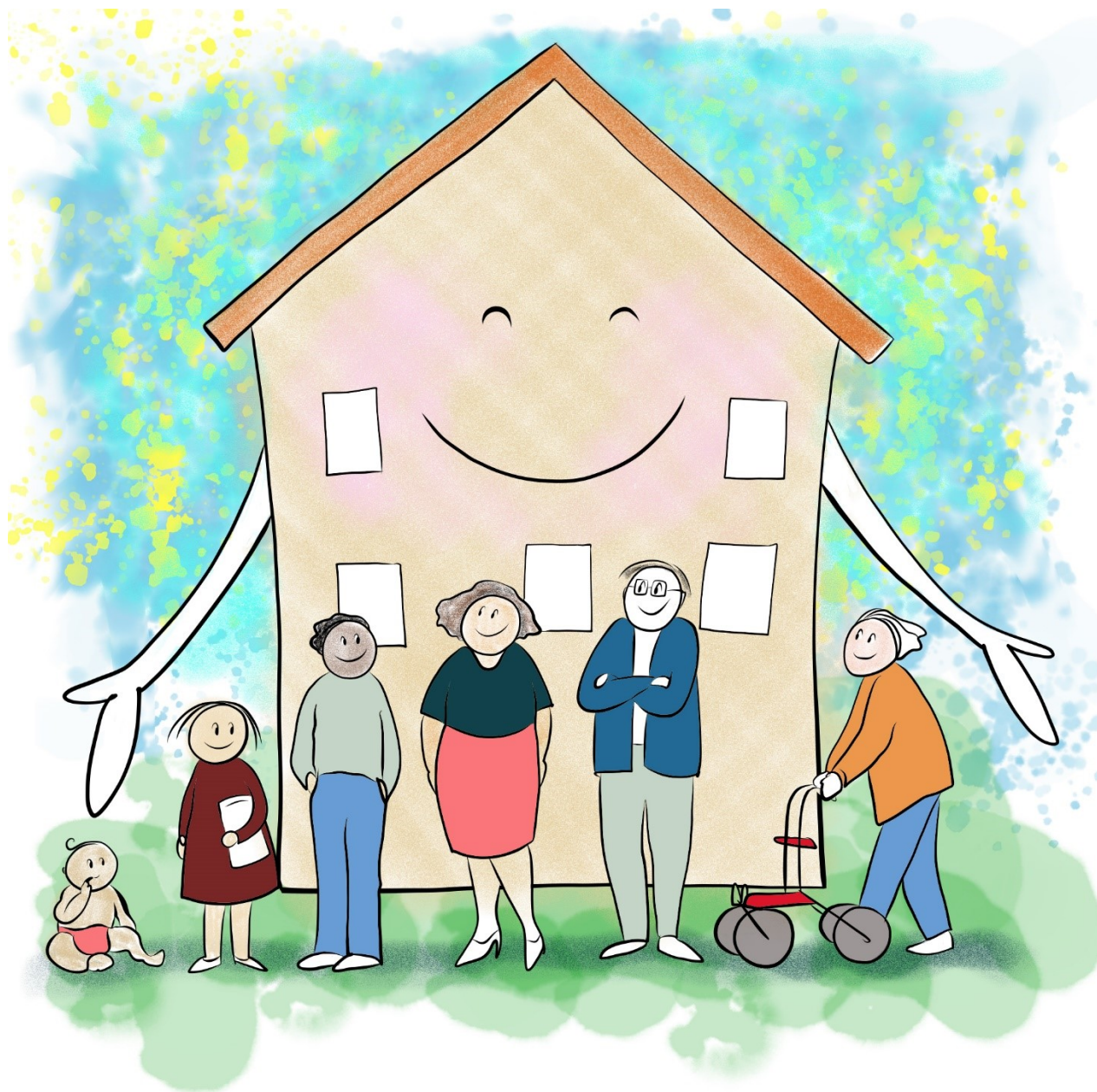


Årsredovisning 2022

BRF Stenfalken



BRF Stenfalken
Org.nr 769630-4828

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	7
Flerårsöversikt	8
Resultatdisposition	8
Ekonomi	9
Resultaträkning	9
Balansräkning - Tillgångar	10
Balansräkning - Eget kapital och skulder	11
Noter	12
Underskrifter	18
Revisionsberättelse	

Styrelsen för BRF Stenfalken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stenfalken med säte i Järfälla kommun registrerades hos Bolagsverket den 24 augusti 2015.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 augusti 2021.

Föreningens fastighet

Fastighetsbeteckning:	Järfälla Barkarby 2:45. Föreningen äger fastigheten.
Adress:	Kalvshällavägen 40, 42, 44 samt Parkvägen 7, 9 och 11 i Järfälla.
Fastighetens areal:	3 918 kvm.
Bostadsarea (BOA):	ca 6 052 kvm.
Antalbostadslägenheter:	83 st.
Garage (LOA)	ca 3 918 kvm (garaget ingår i en gemensamhetsanläggning, (se nedan).
Byggnadsår:	2017 (tillträde november 2017 till mars 2018).
Värdeår:	2018.

Inom kvarteret finns ett gemensamt garage med totalt 74 platser. Garaget är till största del beläget i källarplan inom fastigheten Barkarby 2:45. Föreningens fastighet Barkarby 2:45 har 60 procent andel i gemensamhetsanläggning för garage (fastigheten Barkarby 2:46, Brf Sparvhöken, har 40 procent). Parkeringsverksamheten är registrerad för moms och verksamheten skall bedrivas som momspliktig i minst tio år från och med den 27 november 2017. Detta för att fastighetsägarna inte skall bli retroaktivt betalningsskyldiga för lyft moms.

Samtliga intäkter fördelas enligt andelstal mellan föreningarna, kostnader redovisas i Brf Stenfalken som vidarefakturerar enligt andelstal. För övriga intäkter och kostnader i gemensamhetsanläggningarna redovisas i Brf Stenfalken som vidarefakturerar enligt andelstal.

Lägenhetsfördelning:

7 st 1 rum och kök
33 st 2 rum och kök
20 st 3 rum och kök
22 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd beläget i lägenheten utom för enrummare där dessa är belägna i källarplan.

Fastighetsförsäkring

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också för närvarande tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Fastighetsgaranti

Garantitiden för fastigheten är fem år, det vill säga till och med den 28 februari 2023, utom för vitvaror (kyl- och frysskåp, spisar, ugn, diskmaskiner, tvättmaskiner, torktumlare med mera), förslitningsskador samt invändiga målningsarbeten där garantitiden var två år, det vill säga till och med den 28 februari 2020.

Parkering och cykelförvaring

Brf Stenfalken och Brf Sparvhöken har gemensamt upplåtit parkeringsgaraget till Parkona AB med syfte att bedriva uthyrning av p-platser. Totalt finns 74 p-platser varav åtta är el-platser. Det är en gemensam kö och disponering får endast ske av en p-plats per lägenhet. Föreningen har inte tillgång till några p-platser på Kalvshällavägen eller Parkvägen.

Cykelförvaring finns på gård vid Drakengatan 7, mot gård vid ingång till Parkvägen 7 samt i källarplan i passage vid Parkvägen 7 samt på två ställen i garage.

Matkvarn och källsortering

Varje lägenhet är utrustad med matkvarn. Källsortering finns i separat byggnad vid sidan om gara-genedfart.

Barnvagnsrum

Finns i samtliga trapphus.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har haft avtal gällande ekonomisk förvaltning med Storholmen Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet är löpande med en uppsägningstid på tre månader.

Teknisk förvaltning

Föreningen har haft avtal gällande teknisk förvaltning med Storholmen Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet är löpande med en uppsägningstid på tre månader.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har haft avtal gällande fastighetsförvaltning med Storholmen Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet är löpande med en uppsägningstid på tre månader.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen delar i gemensamhetsanläggningar avseende garage, gård inklusive dagvattenhantering och byggnad för återvinning samt gemensam konstruktionsdel inklusive gemensam grundläggning. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas via delägarförvaltning.

GA:1

Anläggningen är belägen inom fastigheten Barkarby 2:45 och en liten del inom fastigheten Barkarby 2:46. Anläggningen omfattar garage med in-/utfart via körramp från Drakengatan. I garaget finns 74 p-platser.

Andelstal: Barkarby 2:45 har 60%, Barkarby 2:46 har 40%.

GA:2

GA:2s ändamål är att betjäna deltagande fastigheter med gemensam gård och regnvattenavledning, byggnad för återvinning (källsortering) och sopsugskassuner. Anläggningen är belägen inom fastigheterna Barkarby 2:45 och Barkarby 2:46.

Andelstal: Barkarby 2:45 har 60%, Barkarby 2:46 har 40%.

GA:3

Anläggningens ändamål är att betjäna deltagande fastigheters behov av grundläggning och grundkonstruktion. De gemensamma konstruktionsdelarna omfattar pålar, pålsulor, källarvägg inklusive tätskikt.

Andelstal: Barkarby 2:45 har 50%, Barkarby 2:46 har 50%.

Servitut

Föreningen har servitut på fastigheten Barkarby 2:46 avseende rätt till utrymme för grundmur, konstruktionsdel inklusive grundkonstruktion.

Föreningen belastas av servitut som ger fastigheten Barkarby 2:46 rätt till cykelförråd i källaren samt ett servitutområde för värme-, vatten-, spillvatten-, vvc-ledningar med mera på gården.

Föreningens fastighet Barkarby 2:45 belastas också av servitut för gångväg.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Diana Berkusaite	ordförande
Jani Säfqvist	
Michael Britzén	
Simon Arnberg	avflyttad den 29 november, kvarstår till kommande föreningsstämma

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 (11) protokollförda sammanträden. Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Styrelsesuppleanter

Martin Skanelid	
Sandro Domenico	avflyttad den 19 december 2022, avgått.

Valberedning

Det har inte funnits någon valberedning utan styrelsen har uppmanat medlemmar att anmäla intresse för styrelse och/eller som övriga funktionärer.

Revisorer

Grant Thornton Sweden AB med Josef Hagsten som huvudansvarig.

Föreningens ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och löpande kostnader, varför styrelsen gör en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Resultatet kommer i enlighet med den ekonomiska planen att visa underskott på grund av att föreningen tillämpar komponentavskrivning.

Yttre fond

Avsättning till fonden för yttre underhåll skall årligen ske enligt framtagna underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnad kan avsättningen till yttre fonden minskas i motsvarande mån.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningen och denna har registrerats av Bolagsverket den 21 september 2017.

Avsättning till underhållsfond

Avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med en av styrelsen upprättad underhållsplan.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Överlåtelse- pantsättningsavgift

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras överlåtelse- och pantsättningsavgift enligt föreningens stadgar.

Andrahandsupplåtelse

Vid andrahandsupplåtelse tar föreningen ut avgift enligt stadgar.

Fastighetsavgift/fastighets skatt

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret 2018 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighets skatt för lokaler (garage) utgår från år ett och är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamheten har löpt på enligt plan.

Årsavgiften

Årsavgiften höjdes med två procent enligt plan för 2022. Världsläget med följande inflation gör att styrelsen beslutat att höja årsavgiften med fyra procent för 2023, fler ökningarna kan väntas utifrån den ekonomiska utvecklingen.

IMD samt va/el

Föreningen tillämpar individuell mätning debitering (IMD) för förbrukning av varmvatten och hushållsel. Detta mäts separat för varje lägenhet och aviseras i efterskott tillsammans med månadsavgiften med fördröjning. Exempel, månadsavgift för januari innefattar va/el för augusti och skall betalas senast den 31 december.

Vattenavgiften ligger konstant på 60 kr/m³ sedan inflyttning.

Elavgiften var inför 2022 1,50 kr/kWh. Två höjningar har gjorts under året för att täcka den förlust som uppstått då styrelsen avvaktat att elpriset skulle stabilisera sig, den 1 mars till 1,95 kr/kWh samt den 1 oktober till 3,95 kr/kWh. Styrelsen följer framtida förändringar gällande elpriser.

Elprisstöd. Bostadsrättsföreningar är företag. Regeringen har ännu inte tagit fram någon reglering vad gäller utbetalning till företag. Styrelsen har därför inte tagit några beslut om hur elprisstöd eventuellt ska fördelas eller utbetalas.

Föreningens fastighetslån

Omförhandling av lån på 20 000 000 kr genomfördes i början av februari med omskrivning i början av mars. Styrelsen valde STIBOR tre månader med ca ett års bindningstid samt med amortering på 200 000 kr på årsbasis. Styrelsen har haft hjälp av Finopti vid förhandling. Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not. Tre lån kommer att omförhandlas i februari/mars 2023 till ett belopp på ca 56 000 000 kr.

Solceller

Föreningen har slutit ett avtal med Ekokraft AB för montering av solceller på fastighetens tak. Detta arbete påbörjas under vår/sommar 2023 och kommer preliminärt innebära att föreningen själv kommer producera ca 1/3 av elförbrukning på årsbasis. Det kommer i framtiden generera lägre kostnader för föreningen och dess medlemmar.

Ledbelysning

Styrelsen tittar över föreningens elförbrukning och har bland annat tagit beslut om att under en längre period byta ut samtlig armatur till ledbelysning. Närmast till hands, under tidig vår, ligger Kalvshällavägen 42 där vissa problem har funnits under en längre tid.

P-plats i garage

För p-plats i garage har uppräknig av avgift med gjorts med två procent, detta enligt avtal med Parkona AB. Under året har föreningen utökat antal el-platser från tre till åtta, alla är uthyrda. Då behov finns kommer utökning med el-platser göras efter styrelsebeslut i samråd med Brf Sparvhö-ken. För närvarande sker ingen uthyrning till externa hyresgäster.

Externa förråd

Föreningen nyttjar fyra oanvända ytor till extra förråd att hyra efter separat kölista. Kostnaden för dessa är för närvarande 360 kr/mån och väntetid i kön beräknas till minst tre till fyra år.

Övriga avtal

Avtal för akut jour och olika underhållsuppdrag för trapstäd, hissar, ventilation & värme, sophantering, trädgårdsskötsel och snöskottning med mera.

En ny lag gällande från den 1 januari 2023 innebär att vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Detta kommer justeras i nya föreslagna stadgar. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 129 st medlemmar.

Under året har 12 st överlåtelse skett.

5 st medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning vid utgången av året.

Förändring av likvida medel	2022	2021
Likvida medel vid årets början	1 533 605	1 447 280
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	4 987 686	4 677 724
Finansiella intäkter	4 294	361
Minskning av kortfristiga fordringar	0	982 961
Ökning av kortfristiga skulder	213 901	0
	5 205 881	5 661 046
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	3 326 640	3 151 781
Finansiella kostnader	1 438 711	1 370 901
Ökning av kortfristiga fordringar	16 666	0
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	600 000	900 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	152 039
	5 382 017	5 574 721
Likvida medel vid årets slut	1 357 469	1 533 605
Årets förändring av likvida medel	-176 136	86 325

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 988	4 129	4 657	4 651
Resultat efter finansiella poster	-2 042	-2 113	-1 296	-1 172
Soliditet (%)	76	76	76	75
Resultat exkl. avskrivningar	227	155	973	1 096
Skuldränta (%)	2	2	2	2
Fastighetslån/kvm bostadsyta (kr)	14 019	14 091	14 169	14 244
Årsavgift/ kvm bostadsyta (kr)	644	623	618	618

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	220 198 000	54 887 000	470 108	-3 337 174	-2 113 112	270 104 822
Avsättning yttre underhållsfond			182 000	-182 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-2 113 112	2 113 112	0
Årets resultat					-2 041 886	-2 041 886
Belopp vid årets utgång	220 198 000	54 887 000	652 108	-5 632 286	-2 041 886	268 062 936

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet(kronor):

Balanser resultat	-5 632 285
Årets resultat	-2 041 886
	-7 674 171

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	1 256 000
I ny räkning överföres	-8 930 171
	-7 674 171

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	2	3 895 910	3 778 203
Hysesintäkter	3	394 725	350 698
Övriga intäkter	4	697 051	548 823
Summa rörelseintäkter		4 987 686	4 677 724
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	5	-151 467	-197 254
Planerat underhåll		-2 050	0
Driftskostnader	6	-2 765 332	-2 494 613
Administrationskostnader	7	-264 702	-274 625
Personalkostnader	8	-111 969	-138 759
Fastighetsavgift		-31 120	-46 530
Avskrivningar		-2 268 514	-2 268 514
Summa rörelsekostnader		-5 595 154	-5 420 295
Rörelseresultat		-607 468	-742 571
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 294	361
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 438 711	-1 370 901
		-1 434 417	-1 370 540
Resultat efter finansiella poster		-2 041 885	-2 113 111
Resultat före skatt		-2 041 885	-2 113 111
Årets resultat		-2 041 886	-2 113 112

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	352 848 730	355 117 244
Summa materiella anläggningstillgångar		352 848 730	355 117 244
Summa anläggningstillgångar		352 848 730	355 117 244
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		28 454	17 801
Avgifts- och hyresfordringar		424	2
Övriga fordringar	10	49 120	46 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	80 893	78 067
Summa kortfristiga fordringar		158 891	142 225
<i>Kassa och bank</i>		1 357 469	1 533 605
Summa omsättningstillgångar		1 516 360	1 675 830
SUMMA TILLGÅNGAR		354 365 090	356 793 074

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		275 085 000	275 085 000
Fond för yttre underhåll		652 108	470 108
Summa bundet eget kapital		275 737 108	275 555 108
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 632 285	-3 337 173
Årets resultat		-2 041 886	-2 113 112
Summa fritt eget kapital		-7 674 171	-5 450 285
Summa eget kapital		268 062 937	270 104 823
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	27 975 000	64 995 500
Summa långfristiga skulder		27 975 000	64 995 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	56 870 500	20 450 000
Leverantörsskulder		245 593	204 465
Aktuella skatteskulder		77 650	91 260
Övriga skulder	14	219 987	155 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	913 423	792 015
Summa kortfristiga skulder		58 327 153	21 692 751
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		354 365 090	356 793 074

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnadernas bokförda värde är uppdelat i komponenterna: Stomme och grund 82,8%, stammar, värme 4,4%, el 5,2 %, fasad 3,6%, fönster 1,5%, ventilation 1,1%, transport (hiss) 1,4%.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	150 år
Stammar, värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittliga fastighetslån

Resultat exkl. avskrivningar

Årets resultat med justeringar för avskrivningar.

Fastighetslån/kvm (kr)

Totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Not 2 Årsavgifter

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	3 895 910	3 778 203
	3 895 910	3 778 203

Not 3 Hyresintäkter

	2022	2021
Hyresintäkter, garage	377 445	334 598
Övriga hyresintäkter	17 280	16 100
	394 725	350 698

Not 4 Övriga intäkter

	2022	2021
Vattenavgifter	186 415	187 781
Elavgifter	260 475	46 966
Avgift andrahandsupplåtelse	28 148	51 610
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	25 044	30 699
Försäkringsersättningar	0	14 200
Övrig intäkter	196 970	217 567
	697 052	548 823

Not 5 Reparationer och underhåll

	2022	2021
Reparation nycklar och lås	9 281	2 469
Reparation dörrar och portar	43 876	13 598
Reparation hissar	18 714	59 715
Reparation ventilation	11 412	33 349
Reparation vatten och avlopp	3 500	13 356
Reparation värme- och kylsystem	0	7 819
Reparation brand-/säkerhetsinstallation	8 700	8 700
Reparation fasad och tak	0	7 250
Reparation vattenskador	30 119	0
Övriga reparationer	25 865	50 998
	151 467	197 254

Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	179 701	190 121
Trädgårdsskötsel	167 081	148 332
Städning och entrémattor	212 201	208 697
Snöröjning/sandning	74 901	59 488
Bevakning och jour	26 229	15 980
Besiktningar	15 756	7 409
Serviceavtal	43 113	16 125
El	1 024 918	580 164
Uppvärmning	390 552	492 783
Vatten och avlopp	250 335	299 009
Avfallshantering	205 044	149 425
Gemensamhetsanläggning	0	153 590
Försäkringskostnader	85 643	82 148
Mätdata-tjänster för el och vatten	17 934	20 048
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	42 624	47 459
Självrisk	0	23 800
Laddbox garage	28 400	35
Hyra lokal	900	0
	2 765 332	2 494 613

Not 7 Administrationskostnader

	2022	2021
Hemsida/Internettjänster	3 398	4 445
Revisionsarvoden	31 113	26 244
Ekonomisk förvaltning	62 160	54 890
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	29 782	36 892
Arvode uppdrag/utredningar	113 100	101 180
Konsultarvode	6 250	38 425
Medlemasavgift Bostadsråterna	7 150	0
Övriga poster	11 749	12 548
	264 702	274 624

Not 8 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	85 200	102 585
Arvode valberedning	0	3 000
Sociala avgifter på arvoden	26 769	33 174
	111 969	138 759

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	362 868 000	362 868 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	362 868 000	362 868 000
Ingående avskrivningar	-7 750 756	-5 482 242
Årets avskrivningar	-2 268 514	-2 268 514
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 019 270	-7 750 756
Utgående redovisat värde	352 848 730	355 117 244
Taxeringsvärden byggnader	144 202 000	106 563 000
Taxeringsvärden mark	33 000 000	26 000 000
	177 202 000	132 563 000

Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	441	1 619
Momsfordran	3 272	0
Fordran avseende tillgodo hos momsombud	45 407	44 736
	49 120	46 355

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	73 633	70 917
Bostadsrätterna	7 260	7 150
	80 893	78 067

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2022-12-31	2021-12-31
Nordea	0,460	2023-02-15	12 133 000	12 133 000
Nordea	2,782	2023-03-03	19 850 000	20 000 000
Nordea	1,840	2023-03-01	24 287 500	24 437 500
Nordea	2,600	2025-02-28	28 575 000	28 875 000
			84 845 500	85 445 500
Kortfristig del av långfristig skuld			56 870 500	20 450 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 56 270 500 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 600 000 kr

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	87 783 800	87 783 800
	87 783 800	87 783 800

Not 14 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld till entreprenör	0	-94
Gemensamhetsanläggning	153 590	153 590
Momsskuld förening	0	615
Momsskuld garaget	66 397	0
Övriga skulder	0	900
	219 987	155 011

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	144 912	111 550
Styrelsearvoden	66 800	66 800
Sociala avgifter	20 700	20 700
Revision	24 000	24 000
El	181 964	113 669
Fjärrvärme	68 606	105 560
Parkeringsadministration	0	13 600
Förutbetalda avgifter/hyr	406 442	336 137
	913 424	792 016

Järfälla 2023-

Michael Britzén

Diana Berkusaite

Simon Arnberg

Jani Säfqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

Grant Thornton Sweden AB

Josef Hagsten
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Jani Christian Johan André Säfqvist (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19840925xxxx

IP: 151.236.xxx.xxx

2023-04-24 13:05:05 UTC



Michael Elmo Sture Britzén (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19590731xxxx

IP: 78.70.xxx.xxx

2023-04-25 08:58:19 UTC



DIANA BERKUSAITE (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19840922xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-04-26 14:19:40 UTC



SIMON ARNBERG (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19970911xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2023-04-26 15:19:19 UTC



Josef Hagsten (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19850622xxxx

IP: 88.131.xxx.xxx

2023-04-27 07:21:50 UTC



Penneo dokumentnyckel: QQTYE-L4NTZ-8SY0H-E5GOL-LHZON-MWXY8

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stenfalken

Org.nr. 769630 - 4828

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stenfalken för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Stenfalkens finansiella ställning per den 31 december 2022 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsen 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stenfalken för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Brf Stenfalken enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionsmed 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 revisionsmed i Sverige använder vi 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 vår 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Norrköping den
Grant Thornton Sweden AB

Josef Hagsten
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.04.2023 09:25

SENT BY OWNER:

Josef Hagsten • 27.04.2023 09:24

DOCUMENT ID:

Hy1L7sPX3

ENVELOPE ID:

By0SmivQh-Hy1L7sPX3

DOCUMENT NAME:

2212 Revisionsberättelse Brf Stenfalken 2022-01-01--2022-12-31.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Josef Hagsten	Signed	27.04.2023 09:25	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/06/22)
Josef.hagsten@se.gt.com	Authenticated	27.04.2023 09:25	Low	IP: 88.131.44.131

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed