



# 2023

## ÅRSREDOVISNING

### BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STENFALKEN

BRF Stenfalken

Org.nr 769630-4828

**STORHOLMEN**  
*förvaltning*

Slutsignerat och förseglat 2024-04-30 16:56 med verifieringsnummer: d82cd2164-cbc0-43d2-8b97-c3ab7536aa15



# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Flerårsöversikt	8
Resultatdisposition	8
<b>Ekonomi</b>	
Resultaträkning	9
Balansräkning – Tillgångar	10
Balansräkning – Eget kapital och skulder	11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	19
<b>Revisionsberättelse</b>	



# ÅRSREDOVISNING

## Brf Stenfalken

769630-4828

### Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

Styrelsen för Brf Stenfalken, 769630-4828, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023 (2023-01-01 – 2023-12-31).

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

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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende 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 20 juni 2023 (R315956-23).

### 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.





Antal bostadslägenheter: 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 % andel i gemensamhetsanläggning för garage (fastigheten Barkarby 2:46, tillhörande Brf Sparvhöken, har 40 %). 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 och kostnader i gemensamhetsanläggningarna fördelas enligt andelstal mellan föreningarna, de redovisas i Brf Stenfalken som vidarefakturerar enligt andelstalen.

#### 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. Varje lägenhet ombesörjer tecknande av eget bostadsrättstillägg.

#### Fastighetsgaranti

Garantitiden för fastigheten var 5 år, till och med den 28 februari 2023, utom för vitvaror (kyl- och frysskåp, spisar, ugn, diskmaskiner, tvättmaskiner, torktumlare, med mera), försлитningsskador samt invändiga målningsarbeten där garantitiden var 2 år, det vill säga till och med den 28 februari 2020.

#### Parkering och cykelförvaring

Brf Stenfalken och Brf Sparvhöken har gemensamt upplåtit parkeringsgaraget med totalt 74 platser, varav 16 el-platser, till Parkona AB med syfte att bedriva uthyrning av p-platser. 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, Järfälla Kommun ansvarar för dispens gällande eventuell lag. Källsortering finns i separat byggnad vid sidan om garagedfart.

#### 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 3 månader.

### Teknisk förvaltning

Föreningen har haft avtal gällande teknisk förvaltning med Storholmen Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet är löpande med en uppsägningstid på 3 månader.

### Fastighetsförvaltning

Föreningen har haft avtal gällande fastighetsförvaltning med Storholmen Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet är löpande med en uppsägningstid på 3 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 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 sopsugs-kassuner. 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

### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.



Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Diana Berkusaite	ordförande
	Michael Britzén	
	Martin Skanelid	
	Kenneth Börjesson	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Suppleanter	Jani Säfqvist
	Ranj Khalaf

#### Valberedning

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

#### Revisor

WeAudit Sweden AB med Erik Hallander 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 framtagen 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 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- och pantsättningsavgift

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras överlåtelse- och pantsättningsavgift enligt föreningens stadgar.

### Andrahandsupplåtelse

Vid andrahandsupplåtelse tas avgift ut enligt föreningens stadgar.

### Fastighetsavgift/fastighetskatt

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

## **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Ekonomiska läget för både förening och medlemmar har varit ansträngt under 2023. Verksamheten har löpt på enligt plan, ekonomin har varit och är påfrestande utifrån de förändringar som skett under året med framför allt höjda räntor, elkostnader och inflation.

Styrelsen har valt, motsatt till många andra föreningar, att undvika chockhöjningar av årsavgiften. Målsättningen har varit att få stabilitet i ekonomin genom att noggrant följa det ekonomiska läget och genomföra de justeringar som krävs utifrån de faktiska förhållandena. Restriktiv höjning av årsavgiften sett till de kostnader som framför allt ökade räntor medfört har dock lett till ökat negativt resultat för året.

### Årsavgiften

Årsavgiften höjdes med 4 % enligt plan för 2023. Världsläget med följande inflation har gjort att styrelsen beslutade att höja årsavgiften med ytterligare 10 % vid halvårsskiftet samt 10 % inför 2024, fler ökning kommer att ske under 2024, utifrån det negativa resultatet för år 2023 och 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 aviserad i efterskott tillsammans med månadsavgiften med fördröjning. Exempel, månadsavi för januari innefattar va/el för augusti och skall betalas senast 31 december.

Vattenavgiften ligger konstant på 60 kr/m<sup>3</sup> sedan inflyttning 2017/2018 vilket är en underdebitering och kommer justeras retroaktivt från och med våren 2024. Styrelsen följer framtida förändringar gällande vattenavgifter.

Elavgiften var inför 2023 3,95 kr/kWh och sänktes under våren till 2,50 kr/kWh. Styrelsen följer framtida förändringar gällande elpriser.

Elprisstöd. Föreningen har erhållit elprisstöd vilket förts in i verksamheten för att delvis täcka det underskott som uppstod under den tid då elpriserna skenade i väg.

### Föreningens fastighetslån

Omförhandling av lån på ca 56 000 000 kr genomfördes i början av februari 2024 med omskrivning i början av mars. Styrelsen valde ca 1 års bindningstid samt med amortering på totalt 350 000 kr på årsbasis, utöver det tillkommer amortering på 300 000 på befintligt budet lån. Enligt "marknaden" bör ränteläget förbättras framöver under 2024/2025. Styrelsen har haft hjälp av Finopti vid förhandling.



Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not. Fyra lån kommer att omförhandlas i februari/mars 2025 till ett belopp på ca 83 000 000 kr.

#### Solceller

Föreningen har slutit ett avtal med Ekokraft för montering av solceller på fastighetens tak. Arbetet, som skulle påbörjas under vår/sommar 2023 blev försenat. Dessa är monterade på taket under 2023 och kabeldragning samt inkoppling återstår. Preliminärt kommer föreningen själv producera ca 1/4 av vår elförbrukning på årsbasis. Det kommer i framtiden generera lägre kostnader för medlemmarna.

#### LED-belysning

Föreningen påbörjade utbyte av armatur till ledbelysning. Kalvshällavägen 42 och plan 1 på Parkvägen 9 är klart. För närvarande är vidareinvestering skjuten på framtiden då styrelsen prioriterar att hålla årsavgiften nere.

#### P-plats i garage

För p-plats i garage har uppräknig av avgift med gjorts med 2 %, detta enligt avtal med Parkona AB. Under året har föreningen utökat antal el-platser från 8 till 16, alla är uthyrda. Då behov finns kommer utökning med el-platser göras efter styrelsebeslut och i samråd med Brf Sparvhöken. 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 3–4 år. För närvarande tar vi inte emot fler intresseanmälningar.

#### Övriga avtal

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

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 128 (129) medlemmar.

Under året har 14 (12) överlåtelse skett.

6 (5) medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning vid utgången av året.





<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	5 854	4 988	4 129	4 657	4 651
Resultat efter finansiella poster	-2 677	-2 042	-2 113	-1 296	-1 172
Soliditet (%)	75,0	75,6	75,7	75,6	75,0
Resultat exkl. avskrivningar	-408	227	155	973	1 096
Skuldränta (%)	3,2	1,7	1,6	1,8	2,0
Fastighetslån/kvm bostadsyta (kr)	14 297	13 992	14 091	14 169	14 244
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	803	716	662	618	618
Sparande/kvm bostadsyta (kr)	-46	38	26	-	-
Räntekänslighet (%)	17,8	19,5	21,3	-	-
Energikostnad/kvm bostadsyta (kr)	803	716	662	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83	87	86	-	-

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

#### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	220 198 000	54 887 000	652 108	-5 632 286	-2 041 886	<b>268 062 936</b>
Avsättning yttre underhållsfond			1 256 000	-1 256 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-2 041 886	2 041 886	<b>0</b>
Årets resultat					-2 676 969	<b>-2 676 969</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>220 198 000</b>	<b>54 887 000</b>	<b>1 908 108</b>	<b>-8 930 172</b>	<b>-2 676 969</b>	<b>265 385 967</b>

#### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet(kronor):

Balanser resultat	-8 930 172
Årets resultat	-2 676 969
	<b>-11 607 141</b>

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	1 571 250
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-126 536
I ny räkning överföres	-13 051 855
	<b>-11 607 141</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter	2	4 252 716	3 895 910
Hysesintäkter	3	438 569	394 725
Övriga intäkter	4	1 163 148	697 051
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 854 433</b>	<b>4 987 686</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och underhåll	5	-154 502	-151 467
Planerat underhåll		-126 536	-2 050
Driftskostnader	6	-2 702 413	-2 765 332
Administrationskostnader	7	-315 698	-264 702
Personalkostnader	8	-139 331	-111 969
Fastighetsavgift		-32 020	-31 120
Avskrivningar		-2 268 516	-2 268 514
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 739 016</b>	<b>-5 595 154</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>115 417</b>	<b>-607 468</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 975	4 294
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 807 362	-1 438 711
		<b>-2 792 387</b>	<b>-1 434 417</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 676 970</b>	<b>-2 041 885</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 676 970</b>	<b>-2 041 885</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 676 969</b>	<b>-2 041 886</b>



BRF Stenfalken  
Org.nr 769630-4828

10 (19)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	350 580 214	352 848 730
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>350 580 214</b>	<b>352 848 730</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>350 580 214</b>	<b>352 848 730</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		44 623	28 454
Avgifts- och hyresfordringar		0	424
Övriga fordringar	10	75 641	49 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	77 643	80 893
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>197 907</b>	<b>158 891</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 915 219</b>	<b>1 357 469</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 113 126</b>	<b>1 516 360</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>353 693 340</b>	<b>354 365 090</b>





<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		275 085 000	275 085 000
Fond för yttre underhåll		1 908 108	652 108
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>276 993 108</b>	<b>275 737 108</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-8 930 172	-5 632 285
Årets resultat		-2 676 969	-2 041 886
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 607 141</b>	<b>-7 674 171</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>265 385 967</b>	<b>268 062 937</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	27 675 000	27 975 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 675 000</b>	<b>27 975 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	59 020 500	56 870 500
Leverantörsskulder		298 508	245 593
Aktuella skatteskulder		64 040	77 650
Övriga skulder	14	186 519	219 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 062 806	913 423
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>60 632 373</b>	<b>58 327 153</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>353 693 340</b>	<b>354 365 090</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-2 676 969	-2 041 886
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 268 516	2 268 514
Betald skatt		-29 793	507
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-438 246</b>	<b>227 135</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-15 745	-11 075
Förändring av kortfristiga fordringar		3 250	-2 827
Förändring av leverantörsskulder		52 915	41 128
Förändring av kortfristiga skulder		105 576	169 503
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-292 250</b>	<b>423 864</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		2 500 000	0
Amortering av lån		-650 000	-600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 850 000</b>	<b>-600 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 557 750</b>	<b>-176 136</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 357 469	1 533 605
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 915 219</b>	<b>1 357 469</b>



## 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, uttrangeras 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.

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på lånen höjs med 1 %.

#### Energikostnad/kvm (kr)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### Not 2 Årsavgifter

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 252 716	3 895 910
	<b>4 252 716</b>	<b>3 895 910</b>





**Not 3 Hyresintäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Hyresintäkter, garage	421 649	377 445
Övriga hyresintäkter	16 920	17 280
	<b>438 569</b>	<b>394 725</b>

**Not 4 Övriga intäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Vattenavgifter	174 769	186 415
Elavgifter	444 333	260 475
Avgift andrahandsupplåtelse	32 322	28 148
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	30 121	25 044
Erhållna statliga bidrag - Elstöd	193 537	0
Övrig intäkter	288 065	196 970
	<b>1 163 147</b>	<b>697 052</b>

**Not 5 Reparationer och underhåll**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Reparation nycklar och lås	6 075	9 281
Reparation dörrar och portar	7 804	43 876
Reparation hissar	48 746	18 714
Reparation ventilation	34 014	11 412
Reparation vatten och avlopp	25 469	3 500
Reparation brand-/säkerhetsinstallation	8 559	8 700
Reparation vattenskador	0	30 119
Övriga reparationer	23 835	25 865
	<b>154 502</b>	<b>151 467</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	196 465	179 701
Trädgårdsskötsel	138 190	167 081
Städning och entrémattor	202 956	212 201
Snöröjning/sandning	123 289	74 901
Bevakning och jour	9 502	26 229
Besiktningar	37 997	15 756
Serviceavtal hissar/portar	44 858	43 113
Larmavtal hissar	36 319	0
El	731 898	1 024 918



Uppvärmning	488 935	390 552
Vatten och avlopp	249 518	250 335
Avfallshantering	205 332	205 044
Gemensamhetsanläggning	30 911	0
Försäkringskostnader	87 544	85 643
Mätdata-tjänster för el och vatten	19 761	17 934
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	42 768	42 624
Laddbox garage	48 666	28 400
Hyra lokal	500	900
Övriga driftskostnader	7 004	0
	<b>2 702 413</b>	<b>2 765 332</b>

#### Not 7 Administrationskostnader

	2023	2022
Hemsida/Internettjänster	4 835	3 398
Revisionsarvoden	31 569	31 113
Ekonomisk förvaltning	71 176	62 160
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	47 351	29 782
Arvode uppdrag/utredningar	93 510	113 100
Projekt-/konsultarvode	23 366	6 250
Medlemasavgift Bostadsrätterna	7 260	7 150
Övriga poster	36 631	11 749
	<b>315 698</b>	<b>264 702</b>

#### Not 8 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	106 020	85 200
Sociala avgifter på arvoden	33 311	26 769
	<b>139 331</b>	<b>111 969</b>

#### Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	362 868 000	362 868 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>362 868 000</b>	<b>362 868 000</b>
Ingående avskrivningar	-10 019 270	-7 750 756
Årets avskrivningar	-2 268 516	-2 268 514
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 287 786</b>	<b>-10 019 270</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>350 580 214</b>	<b>352 848 730</b>
Taxeringsvärden byggnader	144 202 000	144 202 000
Taxeringsvärden mark	33 000 000	33 000 000
	<b>177 202 000</b>	<b>177 202 000</b>



**Not 10 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	1 271	441
Momsfordran		3 272
Fordran avseende tillgodo hos momsombud	74 370	45 407
	<b>75 641</b>	<b>49 120</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	57 805	73 633
Upplupna ränteintäkter	6 738	0
Bostadsrätterna	0	7 260
Övriga interimfordringar	13 100	0
	<b>77 643</b>	<b>80 893</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2023-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2022-12-31</b>
Nordea	4,489	2024-02-15	12 133 000	12 133 000
Nordea	4,400	2024-03-04	19 650 000	19 850 000
Nordea	4,381	2024-03-01	24 137 500	24 287 500
Nordea	2,600	2025-02-28	28 275 000	28 575 000
Nordea	4,590	2024-12-02	2 500 000	0
			<b>86 695 500</b>	<b>84 845 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			59 020 500	56 870 500

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: 59 020 500 kr  
Planerad amortering kommande räkenskapsår: 600 000 kr

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	87 783 800	87 783 800
	<b>87 783 800</b>	<b>87 783 800</b>





**Not 14 Övriga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Gemensamhetsanläggning	153 590	153 590
Momsskuld föreningen	13 723	0
Momsskuld garaget	19 206	66 397
	<b>186 519</b>	<b>219 987</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader	249 866	144 912
Styrelsearvoden	66 800	66 800
Sociala avgifter	20 700	20 700
Revision	24 000	24 000
El	90 955	181 964
Fjärrvärme	96 911	68 606
Förutbetalda avgifter/hyror	501 679	406 442
Övriga interimsskulder	11 895	0
	<b>1 062 806</b>	<b>913 424</b>



Järfälla, den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Diana Berkusaite  
Ordförande

Michael Britzén

Martin Skanelid

Kenneth Börjesson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

WeAudit Sweden AB

Erik Hallander  
Auktoriserad revisor








# Verifikation av digital signering

För transaktion d82d2164-cbc0-43d2-8b97-c3ab7336aa15

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Årsredovisning 2023 BRF Stenfalken via signeringstjänsten WeSign.

## Information om signering

Signering initierades 2024-04-26 och slutfördes genom att alla parter signerat **2024-04-30**.

<p><b>Skanelid, Carl Martin</b> martin@noll7noll.se</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "MARTIN SKANELID"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2024-04-26</p>	<p><b>Berkusaite, Diana</b> diana_be7@yahoo.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "DIANA BERKUSAITE"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2024-04-28</p>
<p><b>Börjesson, Kenneth John</b> kenneth.borjesson.95@gmail.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "KENNETH BÖRJESSON"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2024-04-29</p>	<p><b>Britzén, Michael Elmo Sture</b> michael@britzen.se</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "Michael Elmo Sture Britzén"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2024-04-26</p>
<p><b>Erik Hallander</b> erik.hallander@weaudit.se</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "ERIK HALLANDER"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2024-04-30</p>	

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.



# WeAudit

## 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 räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 revisionssed 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-04-27 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### Styrelsens ansvar

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

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

### 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. 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 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 räkenskapsåret 2023 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 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.

### **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 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



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.

Eskilstuna enligt digital signering

WeAudit Sweden AB

---

Erik Hallander

Auktoriserad revisor



# Verifikation av digital signering

För transaktion a5bb7656-2dab-4fb0-8a9f-993dad91271a

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Revisionsberättelse 2023 BRF Stenfalken via signeringstjänsten WeSign.

## Information om signering

Signering initierades 2024-04-30 och slutfördes genom att alla parter signerat **2024-04-30**.

**Erik Hallander**

erik.hallander@weaudit.se



BankID returnerade  
personnamnet "ERIK  
HALLANDER"

**Signerat:** 2024-04-30

**Verifierad av**



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.

