

Årsredovisning

Brf Stenfalken

769630-4828

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Brf Stenfalken, 769630-4828, med säte i Järfälla, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025 (2025-01-01 - 2025-12-31).

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

Förvaltningsberättelse

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 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.
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 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, 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 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, teknisk och fastighetsförvaltning

Föreningen har under året sagt upp samtliga avtal med Storholmen Förvaltning AB och tecknat nya avtal med Fastum AB avseende ekonomisk, teknisk och fastighetsförvaltning. Avtalen löper med sex månaders uppsägningstid.

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 26 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter Isak Sawma Ordförande
Parsova Khayatan
Thomas Wadensten
Pedram Adjamloo

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 Jonas Adlouni
Aptin Zavareh

Valberedning

Kyamuran Tayfun Sammarkallande
Yonas Tekle

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 framtagna underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,3 % 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/fastighetsskatt

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret 2018 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt 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 fortsatt ansträngt under 2025 likt föregående år trots relevanta förbättringar. Föreningens likviditet ser bättre ut och sparande överträffar det rekommenderade målet för bostadsrättsföreningar. Trots att förbättrade nyckeltal så anser styrelsen att det är viktigt att hålla i det goda arbetet för att få en starkare likviditet och lägre skuldnivå för att minska räntekänsligheten i en volatil omvärld. Verksamheten har löpt på enligt plan, ekonomin har varit och är påfrestande utifrån de förändringar som skett under året med höjda räntor, elkostnader och inflation. Styrelsen har valt, motsatt till många andra föreningar, att undvika chockhöjningar av årsavgiften. Målsättningen är att få stabilitet i ekonomin genom att noggrant följa det ekonomiska läget och genomföra de justeringar som krävs utifrån de faktiska förhållandena.

Årsavgiften

Årsavgifterna höjdes med 9 procent inför 2025 i syfte att stärka likviditeten och uppnå ett långsiktigt hållbart sparande.

Ränteläget har förbättrats under året, men osäkerheten kvarstår. Styrelsen följer utvecklingen löpande och prioriterar kostnadsbesparingar framför ytterligare avgiftshöjningar.

IMD samt va/el

Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering (IMD) av varmvatten och hushållsel. Förbrukningen mäts per lägenhet och debiteras i efterskott tillsammans med månadsavgiften.

Vattenavgiften ligger på samma nivå som tidigare år på 130 kr/m³.

Elavgiften ligger på samma nivå som tidigare år på 2,50 kr/kWh. Det

Föreningens fastighetslån

Omförhandling av föreningens all lån på ca 86 100 000 kr genomfördes i början av februari 2025 med omskrivning i början av mars. Styrelsen valde sprida risken genom att dela upp lånet på olika perioder. En del STIBOR rörlig, en del bunden 1år och drygt halva lånet bundet 2år. Amorteringen ligger på drygt 850 000kr på årsbasis, motsvarande 1% av förenings totala lån.

P-plats i garage

För p-plats i garage har uppräknig av avgift med gjorts med 2 %, detta enligt avtal med Parkona AB. Det finns fortsatta utmaningar med vattensamlingar vintertid där samordningen med BRF Sparvhöken har förbättringspotential.

Externa förråd

Föreningen nyttjar fyra oanvända ytor till extra förråd att hyra efter separat kölista. Kostnaden för dessa är för närvarande 360 kr/månaden. För närvarande tar vi inte emot fler intresseanmälningar.

Hissar

Styrelsen har under året sagt upp avtalet med Schindler Hiss AB och tecknat ett nytt avtal med Kone AB. Över kontraktstiden på 5år så kommer föreningen halvera sina kostnader.

Bredband

Styrelsen har valt att teckna ett gruppavtal med Bahnhof som ger alla medlemmar 1000MB fiber för endast 75kr/månad. Avtalet kommer träda i kraft när en ny fiberstam anslutits till fastigheten.

Förvaltning

Styrelsen har sagt upp alla avtal med Storholmen Förvaltning AB och istället tecknat nya avtal Fastum AB för ekonomisk, teknisk och fastighetsförvaltning. Bytet gjordes tillsammans med grannföreningen och förväntas minska GA administrationen, förtydliga GA kostnaderna och ge föreningen gör en större besparing.

Säkerhet

Efter incidenter med inbrottsförsök i gemensamma utrymmen, cykelstölder, nedskräpning och hotfullt beteende så har styrelsen valt att investera i ett skalskydd för att öka tryggheten för alla boende och stoppa obehöriga från att ta sig in i trapphus och garage. Arbetet kommer pågå under det andra kvartalet 2026.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 123 st medlemmar.

Under året har 8 st överlåtelse skett.

4 st medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning vid utgången av året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 477	6 853	5 854	4 988	4 129
Resultat efter finansiella poster	-1 075	-2 707	-2 677	-2 042	-2 113
Soliditet (%)	75	75	75	76	76
Resultat exkl. avskrivningar	1 959	233	-408	227	155
Skuldränta (%)	3	4	3	2	2
Fastighetslån/kvm bostadsyta (kr)	14 245	14 383	14 325	13 992	14 091
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	1 129	979	805	716	662
Sparande/kvm bostadsyta (kr)	359	59	-46	38	26
Räntekänslighet (%)	12,6	14,7	17,8	19,5	21,3
Energikostnad/kvm bostadsyta (kr)	242	234	803	716	662
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94	86	83	87	86

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Taxerad yta: 6 052 kvm bostäder upplåtna med bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

I resultatet ingår avskrivningarna med 3 033 tkr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet 1 959 tkr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	3 352 822	-13 051 855	-2 707 384	262 678 583
Avsättning yttre underhållsfond			163 750	-163 750		0
lanspråkstagande			-124 500	124 500		0
Disposition av föregående års resultat:				-2 707 384	2 707 384	0
Årets resultat					-1 074 664	-1 074 664
Belopp vid årets utgång	220 198 000	54 887 000	3 392 072	-15 798 489	-1 074 664	261 603 919

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet(kronor):

Balanserat resultat	-15 798 489
Årets resultat	-1 074 664
	-16 873 153

Behandlas så att

Stadseenlig avsättning till fond för yttre underhåll	1 768 750
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-226 098
I ny räkning överföres	-18 415 805
	-16 873 153

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	2	6 092 292	5 247 890
Hysesintäkter	3	498 493	458 236
Övriga intäkter	4	886 226	1 147 142
Summa rörelseintäkter		7 477 011	6 853 268
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	5	-83 896	-182 029
Planerat underhåll		-226 098	-124 500
Driftskostnader	6	-2 530 862	-2 586 046
Administrationskostnader	7	-63 397	-271 737
Personalkostnader	8	-171 634	-158 597
Fastighetsavgift		-32 070	-32 020
Avskrivningar		-3 033 287	-2 940 312
Summa rörelsekostnader		-6 141 244	-6 295 241
Rörelseresultat		1 335 767	558 027
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 484	24 147
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 428 916	-3 289 558
Summa finansiella poster		-2 410 432	-3 265 411
Resultat efter finansiella poster		-1 074 665	-2 707 384
Resultat före skatt		-1 074 665	-2 707 384
Årets resultat		-1 074 664	-2 707 384

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	346 466 118	349 499 405
Summa materiella anläggningstillgångar		346 466 118	349 499 405
Summa anläggningstillgångar		346 466 118	349 499 405
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 304	133 480
Avgifts- och hyresfordringar		0	2
Övriga fordringar	10	175 400	156 791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	78 750	129 155
Summa kortfristiga fordringar		261 454	419 428
Kassa och bank		2 516 356	1 429 393
Summa omsättningstillgångar		2 777 810	1 848 821
SUMMA TILLGÅNGAR		349 243 928	351 348 226

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		275 085 000	275 085 000
Fond för yttre underhåll		3 392 072	3 352 822
Summa bundet eget kapital		278 477 072	278 437 822
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-15 798 489	-13 051 855
Årets resultat		-1 074 664	-2 707 384
Summa fritt eget kapital		-16 873 153	-15 759 239
Summa eget kapital		261 603 919	262 678 583
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	42 650 000	0
Summa långfristiga skulder		42 650 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	43 562 500	87 045 500
Leverantörsskulder		-46 812	216 423
Aktuella skatteskulder	14	64 090	64 040
Övriga skulder	15	189 572	177 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 220 659	1 166 174
Summa kortfristiga skulder		44 990 009	88 669 643
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		349 243 928	351 348 226

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 074 664	-2 707 384
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 033 287	2 940 312
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 958 623	232 928

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	126 178	-88 859
Förändring av kortfristiga fordringar	31 796	-132 662
Förändring av leverantörsskulder	-263 235	-82 085
Förändring av kortfristiga skulder	66 602	94 355
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 919 964	23 677

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-1 859 503
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 859 503

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	1 000 000
Amortering av lån	-833 000	-650 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-833 000	350 000

Årets kassaflöde

1 086 964 **-1 485 826**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 429 393	2 915 219
Likvida medel vid årets slut	2 516 357	1 429 393

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	100 år
Stammar, värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Solceller	20 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 090 060	5 244 042
Vidarefakturerad elkostnad	2 232	3 848
	6 092 292	5 247 890

Not 3 Hyresintäkter

	2025	2024
Hyresintäkter, garage	481 213	440 956
Övriga hyresintäkter	17 280	17 280
	498 493	458 236

Not 4 Övriga intäkter

	2025	2024
Vattenavgifter	372 308	319 096
Elavgifter	369 207	360 667
Avgift andrahandsupplåtelse	27 070	28 663
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	20 196	18 909
Försäkringsersättningar	0	18 249
Övriga intäkter	97 446	401 558
	886 227	1 147 142

Not 5 Reparationer och underhåll

	2025	2024
Reparation nycklar och lås	9 146	0
Reparation gårdsutrymme	11 376	0
Reparation hissar	18 183	92 434
Reparation ventilation	4 603	37 887
Reparation vatten och avlopp	0	4 359
Reparation värme- och kylsystem	25 538	0
Reparation elinstallationer	5 223	0
Reparation fasad och tak	0	3 756
Reparation renhållningsinstallationer	7 538	0
Reparation Fastighetsgemens. utrymmen	0	41 765
Övriga reparationer	2 289	1 828
	83 896	182 029

Not 6 Driftskostnader

	2025	2024
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	159 132	145 626
Trädgårdsskötsel	130 605	162 328
Städning och entrémattor	213 130	190 597
Snöröjning/sandning	37 538	72 015
Bevakning och jour	10 995	19 931
Obligatorisk ventilationskontroll	0	45 625
Övrig tillsyn och skötsel	0	11 376
Besiktningar	8 418	11 601
Serviceavtal hissar/portar	98 743	83 886
El	644 832	679 685
Uppvärmning	451 750	460 627
Vatten och avlopp	368 311	277 381
Avfallshantering	212 331	214 134
Gemensamhetsanläggning	3 250	0
Försäkringskostnader	78 510	70 792
Mätdatajänster för el och vatten	20 069	22 924
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	1 448	45 849
Laddbox garage	80 300	71 670
Hyra lokal	1 500	0
Klottersanering	10 000	0
	2 530 862	2 586 047

Not 7 Administrationskostnader

	2025	2024
Hemsida/Internettjänster	6 977	2 568
Revisionsarvoden	25 000	23 750
Ekonomisk förvaltning	35 502	61 818
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	19 110	20 060
Arvode uppdrag/utredningar	-33 931	98 298
Projekt-/konsultarvode	0	21 003
Medlemsavgift Bostadsråterna	0	7 260
Övriga poster	10 739	36 982
	63 397	271 739

Not 8 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	130 600	119 930
Sociala avgifter på arvoden	41 034	38 667
	171 634	158 597

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	364 727 503	362 868 000
Inköp	0	1 859 503
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	364 727 503	364 727 503
Ingående avskrivningar	-15 228 098	-12 287 786
Årets avskrivningar	-3 033 287	-2 940 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 261 385	-15 228 098
Utgående redovisat värde	346 466 118	349 499 405
Taxeringsvärden byggnader	154 207 000	144 202 000
Taxeringsvärden mark	30 000 000	33 000 000
	184 207 000	177 202 000

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	14 404	7 768
Fordran avseende tillgodo hos momsombud	146	7 977
Fordringar hos leverantör	160 850	141 046
	175 400	156 791

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	67 872	64 935
Upplupna ränteintäkter	10 877	0
Övriga interimfordringar	0	15 993
Förutbetalda hisskostnader	0	48 227
	78 749	129 155

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea			0	12 133 000
Nordea	2,700	2027-02-17	19 250 000	19 450 000
Nordea	2,710	2027-02-17	23 800 000	23 987 500
Nordea	2,600	2026-02-27	27 675 000	27 975 000
Nordea			0	2 500 000
Nordea	2,450	2026-06-08	1 000 000	1 000 000
Nordea	2,329	2026-02-17	14 487 500	0
			86 212 500	87 045 500
Kortfristig del av långfristig skuld			43 562 500	87 045 500

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

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 43 562 500 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 850 000 kr

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas uppgå till 81 962 500 kr

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	87 783 800	87 783 800
	87 783 800	87 783 800

Not 14 Aktuella skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Beräknad fastighetskatt	64 090	64 040
	64 090	64 040

Not 15 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld till entreprenör	5 016	0
Gemensamhetsanläggning	153 590	153 590
Momsskuld föreningen	30 966	87
Momsskuld garaget	0	23 829

189 572

177 506

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

Räntekostnader	200 982	294 574
Styrelsearvoden	66 800	66 800
Sociala avgifter	20 700	20 700
Revision	24 000	24 000
El	163 536	70 215
Fjärrvärme	122 231	76 994
Förutbetalda avgifter/hyror	489 457	600 532
Övriga interimsskulder	132 954	12 359
	1 220 660	1 166 174

Årsredovisning beslutades 2026-05-12

Stockholm

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Isak Sawma
Ordförande

Pedram Adjamloo

Parsova Khayatan

Per Thomas Wadensten

Vår revisionsberättelse har lämnats

WeAudit Sweden AB

Erik Hallander
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."

PARSOVA KHAYATAN

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Stenfalken

Serienummer: c0ea2889a7ae63[...]d0dc8b27979ad

IP: 98.128.xxx.xxx

2026-05-12 13:23:11 UTC



THOMAS WADENSTEN

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Stenfalken

Serienummer: 5efbb970adcb30[...]fca680f119d51

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-05-12 13:59:08 UTC



ISAK SAWMA

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Stenfalken

Serienummer: 276a15184ba7ee[...]38d70b28c4f11

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-05-12 15:02:59 UTC



PEDRAM ADJAMLOO

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Stenfalken

Serienummer: a5258126f106c2[...]bdc7b020119b4

IP: 46.252.xxx.xxx

2026-05-12 15:53:06 UTC



ERIK HALLANDER

Extern Revisor

Serienummer: 08c08cb078deb8[...]230175e05e273

IP: 80.216.xxx.xxx

2026-05-12 16:04:16 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.