



Välkommen till årsredovisningen för Brf Jaktfalken i Barkarby

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Järfälla.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-03-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2025-03-25 och nuvarande stadgar registrerades 2015-01-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Barkarby 2:27	2014	Järfälla

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam Ömsesidig Sakförs./företag

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 88 bostadsrätter om totalt 6 027 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 773 kvm.

Styrelsens sammansättning

Abbas Khanahmadi	Ordförande
Jakob Ebou Saine	Ledamot
Reza Moharami Zamani	Ledamot
Markus Tegnér	Suppleant
Nawed Karimi	Suppleant

Valberedning

Esref Andic

Firmateckning

Firman tecknas av ordförande tillsammans med en från styrelsen.

Revisorer

Erik Mauritzson Auktoriserad revisor EY

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2025. Det genomsnittliga investerings- och underhållsbehovet enligt underhållsplanen uppgår till 1 002 768 kr.

Utförda historiska underhåll

2021-2022 ● Uppdatering/injustering värmeanläggning - Värmecentral

2022 ● Spolning av avlopp

2023 ● Underhåll av staket på innergården
Sockeln byttes ut från puts till plattor

Planerade underhåll

2026 ● OVK och Stamspolning

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i BRF Jaktfalken och BRF Viggen, med en andel på 52.1%.

Samfälligheten förvaltar det gemensamma garage och innergården. För att stärka samarbetet och skapa en tryggare och mer harmonisk boendemiljö har vi inlett ett samarbete med Brf Viggen. För att ytterligare förbättra struktur och tydlighet har ett arbetsutskott bildats, vilket syftar till att skapa en stabil och säker boendemiljö för alla medlemmar i föreningen.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070.

Tillsammans med Brf Viggen har vi genomfört en sanering av garageingången från mögel samt rökluckorna i garaget. Som en del av detta arbete har vi installerat en ventilationskanal för att säkerställa att luften inte står still vid garageuppfarten, vilket förbättrar luftcirkulationen.

Vidare har vi tecknat ett avtal med Driftia för att säkerställa regelbunden och systematisk genomgång av SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete). Vi arbetar kontinuerligt med att åtgärda anmärkningar och strävar efter att hitta lösningar som förbättrar brandsäkerheten i föreningen.

Under 2025 har föreningen haft 2 vattenläckor hos medlemmar. Det har lett till att styrelse behövt aktualisera ärenden hos försäkringsbolaget och entreprenörer för att åtgärda skadorna i lägenheterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett gediget arbete har genomförts för att behålla avgifterna på vår nuvarande nivå under hela 2025. Det har bland annat handlat om att se över avtal och genomföra mer aktivitet/åtgärder inom styrelsen.

Tydliggörande av styrelsens arbete och funktioner genom att bland annat utse en respektive områdesansvarig med befogenhet att granska noggrann inkommande leverantörsfakturor och delattestera när dessa är godkända enligt beställningar.

Effektiv uppföljning av ekonomi utifrån ekonomiska månadsrapporter på kontonivå vid varje styrelsemöte samt vidtagande av nödvändiga åtgärder.

Omförhandling av räntesatser för föreningens fastighetslån som resulterade till en reduktion av kostnader motsvarande ca 1,1 mkr/år.

Under 2025 har styrelsen utvecklat arbetet kring upphandlingar med tydligare specificering av ställda krav och villkor samt att lägga mer fokus på kvaliteten inom inlämnade anbudet givetvis inom givna ekonomiska ramar.

Förändringar i avtal

Under 2025 har vi genomfört en noggrann översyn av föreningens avtal med leverantörer och har hittills sagt upp två avtal som inte har varit fördelaktiga för föreningen.

Bland annat har vi sagt upp avtalet med städfirman på grund av att de inte utför arbetet på ett tillfredställande sätt. Då avtalet löper ut i juni 2026 så kommer vi under våren 2026 att ta in offerter för en ny städfirma.

Övriga uppgifter

Under 2025 har stadgarna i linje med de nya regler som trätt i kraft reviderats och uppdaterats.

Vidare har styrelsen utarbetat och beslutat om en ny policy för andrahandsuthyrning för att skapa bättre kontroll och uppföljning av andrahandsuthyrningar samt tydligare överblick över vilka som faktiskt bor i föreningens lägenheter.

Ett informationsbrev till medlemmar utifrån information och beslut som styrelsen fattat på styrelsemöten har utarbetats. Brevens innehållit viktig information som medlemmarna behöver känna till. Brevens anslås i hissarna i varje port och intill brevfacken.

Styrelsen har också utvecklat ett välkomstbrev till nya medlemmar gällande regler, riktlinjer, förhållningssätt som är bra att känna till, de nya medlemmarna har fått den per e-post. Informationen har också gått ut till befintliga medlemmar, dokumentet ligger på föreningens hemsida.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 119 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 120 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 144 565	6 020 232	5 816 521	5 141 058
Resultat efter fin. poster	-1 976 016	-998 378	-1 083 764	737 929
Soliditet (%)	74	75	75	74
Yttre fond	1 222 322	995 559	1 217 109	931 661
Taxeringsvärde	169 000 000	158 677 000	158 677 000	158 677 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	947	922	894	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81	92,3	92,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 253	9 253	9 253	9 472
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 234	8 234	8 234	8 428
Sparande / kvm totalyta, kr	129	103	156	378
Elkostnad / kvm totalyta, kr	78	85	36	44
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	88	98	97	73
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	34	29	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	211	216	161	147
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,01	4,18	3,69	-
Räntekänslighet (%)	11,1	10,04	10,35	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 694 661 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust under 2025 beror på följande två kostnader:

1- Räntor på fastighetslånen som var för höga (4,18%) vilket under 2026 kommer att hamna på 2,362% efter omläggning och omförhandling av lånen. Detta innebär en minskning av räntekostnader motsvarande 1,1 Mkr för år 2026 jämfört med 2025.

2- Avskrivningar som för år 2025 beräknades efter K3-regelverk vilket resulterade till en ökning av kostnader på 1,2 Mkr jämfört med budget 2025.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	126 546 000	-	-	126 546 000
Upplåtelseavgifter	37 449 000	-	-	37 449 000
Fond, yttre underhåll	995 559	-82 000	308 763	1 222 322
Balanserat resultat	2 735 072	-916 378	-226 763	1 509 931
Årets resultat	-998 378	998 378	-1 976 016	-1 976 016
Eget kapital	166 727 253	0	-1 976 016	164 751 236

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 818 694
Årets resultat	-1 976 016
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-308 763
Totalt	-466 086

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-466 086

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 144 567	6 020 232
Övriga rörelseintäkter	3	11 896	88
Summa rörelseintäkter		6 156 463	6 020 320
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 620 049	-2 690 863
Övriga externa kostnader	9	-234 874	-224 291
Personalkostnader	10	-197 104	-186 274
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 852 160	-1 613 256
Summa rörelsekostnader		-5 904 187	-4 714 684
RÖRELSERESULTAT		252 276	1 305 636
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 398	28 941
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 236 690	-2 332 955
Summa finansiella poster		-2 228 292	-2 304 014
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 976 016	-998 378
ÅRETS RESULTAT		-1 976 016	-998 378

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	216 155 053	219 007 213
Summa materiella anläggningstillgångar		216 155 053	219 007 213
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		216 155 053	219 007 213
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 537	23 059
Övriga fordringar	13	4 345 703	3 575 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	163 615	98 135
Summa kortfristiga fordringar		4 521 855	3 696 595
Kassa och bank			
Kassa och bank		903 726	903 726
Summa kassa och bank		903 726	903 726
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 425 581	4 600 321
SUMMA TILLGÅNGAR		221 580 634	223 607 534

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		163 995 000	163 995 000
Fond för yttre underhåll		1 222 322	995 559
Summa bundet eget kapital		165 217 322	164 990 559
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		1 509 931	2 735 072
Årets resultat		-1 976 016	-998 378
Summa ansamlad förlust		-466 086	1 736 694
SUMMA EGET KAPITAL		164 751 236	166 727 253
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		1 600	1 600
Summa långfristiga skulder		1 600	1 600
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	55 770 459	55 770 459
Leverantörsskulder		237 944	205 994
Skatteskulder		56 770	26 770
Övriga kortfristiga skulder		68 499	70 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	694 126	804 543
Summa kortfristiga skulder		56 827 798	56 878 681
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		221 580 634	223 607 534

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	252 276	1 305 636
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 852 160	1 613 256
	3 104 436	2 918 892
Erhållen ränta	8 398	28 941
Erlagd ränta	-2 331 607	-2 365 334
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	781 227	582 499
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-179 385	63 615
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	44 034	256 173
Kassaflöde från den löpande verksamheten	645 876	902 287
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Depositioner	0	1 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	1 600
ÅRETS KASSAFLÖDE	645 876	903 887
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 460 787	3 556 899
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 106 662	4 460 787

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Jaktfalken i Barkarby är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	4,00 - 10,00 %
Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	1,85 %
Fasader	3,08 %
Balkonger	3,08 %
Fönster	1,85 %
Stamledningar VA	2,31 %
Stamledningar Värme	1,32 %
Styr & övervakning	6,16 %
Ventilation	4,62 %
El	2,31 %
Hissar	3,69 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 010 450	5 010 436
Hysesintäkter garage, moms	0	260 619
Hysesintäkter p-plats, moms	100 251	0
Intäkt parkeringsbolag, moms	295 481	88 872
Kallvatten, moms	113 175	94 116
Varmvatten, moms	152 451	138 248
El, moms	373 636	327 850
Elintäkter laddstolpe	21 750	15 760
Elintäkter laddstolpe moms	47 826	50 794
Intäkter solel, moms	4 314	858
Övriga intäkter	2 100	0
Övriga serviceavgifter	-800	0
Fakturerade kostnader	0	3 750
Dröjsmålsränta	0	61
Pantsättningsavgift	10 208	11 889
Överlåtelseavgift	11 466	15 522
Administrativ avgift	2 254	1 455
Öres- och kronutjämning	5	2
Summa	6 144 567	6 020 232

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	11 096	0
Övriga intäkter	800	88
Summa	11 896	88

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	79 267	62 745
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 475
Fastighetsskötsel gård enl avtal	49 974	37 964
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	8 655	0
Larm och bevakning	7 042	0
Städning enligt avtal	95 094	107 281
Städning utöver avtal	6 949	5 125
Besiktningar	0	12 569
Hissbesiktning	12 420	0
Brandskydd	16 344	21 375
Myndighetstillsyn	0	6 605
Gårdkostnader	942	0
Gemensamma utrymmen	0	750
Snöröjning/sandning	2 875	0
Serviceavtal	102 097	87 293
Förbrukningsmaterial	10 147	22 578
Summa	391 805	365 760

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 814	0
Trapphus/port/entr	12 984	4 779
Sophantering/återvinning	645	0
Dörrar och lås/porttele	16 925	40 143
VVS	3 688	9 938
Värmeanläggning/undercentral	0	2 213
Ventilation	26 995	1 475
Elinstallationer	13 794	17 817
Tele/TV/bredband/porttelefon	12 806	0
Hissar	23 154	115 629
Fasader	0	8 309
Mark/gård/utemiljö	51 171	0
Garage/parkering	10 847	3 333
Vattenskada	119 007	0
Summa	295 830	203 636

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hiss	0	82 000
Summa	0	82 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	531 087	572 399
Uppvärmning	594 394	663 611
Vatten	305 522	227 356
Sophämtning/renhållning	188 137	178 606
Summa	1 619 141	1 641 971

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	41 222	77 353
Kabel-TV	56 152	0
Bredband	185 899	293 373
Fastighetsskatt	30 000	26 770
Summa	313 273	397 496

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 689	3 610
Tele- och datakommunikation	4 662	2 560
Inkassokostnader	521	3 328
Revisionsarvoden extern revisor	40 125	39 750
Styrelseomkostnader	5 828	4 648
Föreningskostnader	6 248	2 906
Förvaltningsarvode enl avtal	129 356	124 116
Överlåtelsekostnad	16 464	14 042
Pantsättningskostnad	14 406	23 004
Administration	6 134	6 327
Bostadsrätterna Sverige	7 440	0
Summa	234 874	224 291

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	149 886	143 248
Övriga arvoden	2 995	0
Arbetsgivaravgifter	44 223	43 026
Summa	197 104	186 274

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 236 287	2 331 204
Dröjsmålsränta	403	2
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	1 749
Summa	2 236 690	2 332 955

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	233 354 628	233 354 628
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	233 354 628	233 354 628
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 347 415	-12 734 159
Årets avskrivning	-2 852 160	-1 613 256
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 199 575	-14 347 415
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	216 155 053	219 007 213
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>46 500 000</i>	<i>46 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	139 000 000	125 677 000
Taxeringsvärde mark	30 000 000	33 000 000
Summa	169 000 000	158 677 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	509	503
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	142 258	17 837
Transaktionskonto	3 144 545	2 486 761
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	4 345 703	3 575 401

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	30 506	34 281
Förutbet fast skötsel	0	2 239
Förutbet försäkr premier	40 772	0
Förutbet kabel-TV	7 019	0
Förutbet bredband	16 335	0
Upplupna intäkter	68 983	61 615
Summa	163 615	98 135

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-11-28	2,36 %	18 590 153	18 590 153
Swedbank	2026-11-28	2,36 %	18 590 153	18 590 153
Swedbank	2026-11-28	2,36 %	18 590 153	18 590 153
Summa			55 770 459	55 770 459
Varav kortfristig del			55 770 459	55 770 459

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 770 459 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 880	2
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	11 250	0
Uppl kostnad Städning entrepr	0	4 485
Uppl kostn el	68 319	69 495
Uppl kostnad Värme	71 478	79 648
Uppl kostn räntor	118 776	213 693
Uppl kostnad Sophämtning	1 816	1 744
Uppl kostn bredband	0	15 369
Förutbet hyror/avgifter	420 607	420 107
Summa	694 126	804 543

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	67 800 000	67 800 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-10.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Järfälla

Abbas Khanahmadi
Ordförande

Jakob Ebou Saine
Ledamot

Reza Moharami Zamani
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

EY
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.04.2026 12:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.04.2026 14:18

DOCUMENT ID:

SyxyqcvL2-x

ENVELOPE ID:

r1-J55DIhbg-SyxyqcvL2-x

DOCUMENT NAME:

Brf Jaktfalken i Barkarby, 769626-0384 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

ab77160ef7e76a67f5d4e7ffe0d6d94ce3e6a6565462f76
97470ec7c5f8dab7542d081813242ba73f55507a2aa20c
639a28ffdc61300e6c61899a4096d444f91

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ABBAS KHANAHMADI abbas.khanahmadi@telia.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 14:31 10.04.2026 14:30	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.121.232
2. Jakob Ebou Saine ebou.stelinsaine@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 15:33 10.04.2026 15:32	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.183.211
3. REZA MOHARAMI ZAMANI reza.n.zamani@gmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2026 19:37 10.04.2026 14:58	eID Low	Swedish BankID IP: 194.22.189.191
4. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	12.04.2026 12:01 12.04.2026 11:55	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.130.243

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Jaktfalken i Barkarby org.nr 769626-0384

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Jaktfalken i Barkarby för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 av bostadsrättsföreningen Jaktfalken i Barkarby för år 2025 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
- 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.

Malmö enligt det datum som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.04.2026 12:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.04.2026 14:18

DOCUMENT ID:

Bkg9cw8hWx

ENVELOPE ID:

rkk9qwU2WI-Bkg9cw8hWx

DOCUMENT NAME:

25 Brf Jaktfalken i barkarby Revisionsberättelse.pdf

2 pages

SHA-512:

f973ba3a44646645cfc52915e365f2ee8096ddbfa4f39e9
ee551f064a1445d3e02227ee94d2e6129a2de102577c63
60a95758786735ab25cbf5e8787620f1758

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	Signed	12.04.2026 12:01	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.co m	Authenticated	12.04.2026 11:55	Low	IP: 85.24.130.243

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

Attachments

No attachments 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

 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