

Årsredovisning

Brf Stenfalken

769630-4828

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Brf Stenfalken, 769630-4828, med säte i Järfälla, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024 (2024-01-01 - 2024-12-31).

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

Brf Stenfalken registrerades hos Bolagsverket den 24 augusti 2015.

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 med 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 gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 juni 2023 (R315956-23).

Grundläggande uppgifter om fastigheten

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 2 035 kvm (garaget ingår i en gemensamhetsanläggning, (se nedan).
Byggnadsår:	2017 (tillträde november 2017 till mars 2018).
Värdeår:	2018.

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, inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen, hos Brandkontoret. Varje lägenhet ombesörjer tecknande av eget bostadsrättstillägg.

Fastighetsgaranti

Garantitiden för fastigheten var fem år, 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. Därmed är all garantitid ute utom för fastigheten där föreningen kan påvisa brister under garantitiden som är tio år.

Cykelförvaring och barnvagnsrum

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

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 garagenedfart.

Gemensamhetsanläggning

Barkarby 2:45 (Brf Stenfalken) och Barkarby 2:46 (Brf Sparvhöken)

Föreningen delar gemensamhetsanläggningar avseende garage, gård inklusive dagvattenhantering och byggnad för återvinning samt gemensam konstruktionsdel inklusive gemensam grundläggning med Brf Sparvhöken. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas via delägarförvaltning. Samtliga intäkter och kostnader i gemensamhetsanläggningarna fördelas enligt andelstal mellan föreningarna, efter redovisning i Brf Stenfalken som vidarefakturerar enligt andelstalen.

GA:1 (garage)

Anläggningen är till största del belägen inom fastigheten Barkarby 2:45, en liten del inom fastigheten Barkarby 2:46. Anläggningen omfattar garage med in-/utfart från Drakengatan. I garaget finns 74 p-platser varav 16 laddplatser.

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

Parkeringsverksamheten är registrerad för mervärdesskatt och verksamheten ska bedrivas som mervärdesskattepliktig i minst tio år från och med den 27 november 2017. Detta för att fastighetsägarna inte ska bli retroaktivt betalningsskyldiga för lyft mervärdesskatt.

Brf Stenfalken och Brf Sparvhöken har gemensamt upplåtit parkeringsgaraget till Parkona AB i syfte att bedriva uthyrning av p-platser. Då behov finns kommer utökning med el-platser göras efter styrelsebeslut och i samråd med Brf Sparvhöken. Det är en gemensam kö och disponering får endast ske av en p-plats per lägenhet. Föreningen har inte tillgång till några p-platser på Kalvshällavägen eller Parkvägen.

GA:2 (gård och miljörum)

Ändamålet med anläggningen 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.

Förvaltning

Ekonomisk, teknisk och fastighetsförvaltning

Föreningen har haft avtal gällande ekonomisk förvaltning med Storholmen Förvaltning AB.

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 3 juni 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Diana Berkusaite	ordförande
	Isak Sawma	
	Kenneth Börjesson	Avgått 31 augusti (flytt)
	Michael Britzén	
	Parsova Khayatan	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 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
Martin Skanelid

Valberedning

Kyamuran Tayfun sammankallande
Aptin Zavareh

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 inför varje räkenskapsår 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.

Ekonomisk plan

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

Yttre fond och avsättning till fastighetsunderhåll

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska årligen ske enligt framtagna underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnad kan avsättningen till yttre fonden minskas i motsvarande mån. I budget inför 2025 har styrelsen beaktat underhållsplanen och börjat planera för yttre underhåll minst tre år framåt samt årliga reparationer.

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.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras överlåtelse- och pantsättningsavgift enligt föreningens stadgar.

Andrahandsupplåtelse

Vid andrahandsupplåtelse tas avgift ut enligt föreningens 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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ekonomiska läget för både föreningen och medlemmar har även under 2024, likt 2023, varit ansträngt. Verksamheten har löpt på enligt plan, likviditet samt ekonomi har varit påfrestande utifrån de

förändringar som skett under året. Styrelsen har arbetat med att få stabilitet i ekonomin genom att noggrant följa det ekonomiska läget och genomföra de justeringar som krävs utifrån de faktiska förhållandena.

Årsavgiften

Årsavgiften höjdes med 10% enligt plan inför år 2024. På uppmaning från bank samt revisor beslutade styrelsen att höja årsavgiften med ytterligare 14% vid halvårsskiftet.

Inför 2025 höjdes årsavgiften med ytterligare 9%. Vissa kostnader såsom räntor, elkostnader och inflation succesivt stabiliserats under 2024 års senaste månader, men följdskostnader har inte sjunkit i samma omfattning och framöver har vi kommande underhåll.

IMD samt va/e

Föreningen tillämpar individuell mätning debitering (IMD) för förbrukning av varmvatten och hushållsel. Detta mäts separat för varje lägenhet och aviseras i efterskott tillsammans med månadsavgiften med fem månaders fördröjning.

Vattenavgiften som legat konstant på 60 kr/m³ sedan inflyttning 2017 höjdes retroaktivt från november 2023. Inför 2025 väntas högre kostnader för både vatten och fjärrvärme, vilket kan innefatta en liten höjning för medlemmarna under 2025.

Ingen höjning har skett av elavgift under året. Styrelsen följer framtida förändringar gällande elpriser vilka är väldigt varierande under året.

Föreningens fastighetslån

Tre lån omförhandlades i februari/mars till ett belopp på ca 56 miljoner kr. För dessa lån valde styrelsen ca 1 års bindningstid, ränta 4,10% samt ett lån i juni månad på 1 miljon för att täcka likviditetsbrist.

Solceller

Anläggningen togs i bruk den 11 april och har genererat ca 20% av den totala förbrukningen.

LED-belysning

Byte av armaturer i trappuppgångar har under året pausats på grund av det ekonomiska läget. Styrelsen förväntar sig att kunna återuppta arbetet under år 2025 och då med Kalvshällavägen 40 där ett antal armaturer är defekta. Montering sker med armaturer som har nödljus i själva trappen då det inte finns fönster.

P-plats i garage

För p-plats i garage har uppräknig av avgift gjorts med ca 2%, detta enligt avtal med Parkona AB. Då behov finns kommer utökning med el-platser göras efter styrelsebeslut i samråd med Brf Sparvhöken. För närvarande sker ingen uthyrning till externa hyresgäster.

Externa förråd

Föreningen nyttjar fyra oanvända ytor till extra förråd, ingen omsättning av hyresgäster sker och därför är kölistan stängd.

Vatteninträngning i hisschakt

På Kalvshällavägen 40 har det den 17 februari 2024 skett inträngning av vatten via rör i betongsplattan från elrummet som förorsakat skador och kostnader. Hissen driftsatt åter i slutet av maj. Ny

vatteninträngning skedde den 11 oktober 2024, hissen driftsatt efter några dagar. Felsökning och åtgärder pågår. Yttre vatteninträngningar täcks inte av fastighetsförsäkring.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 128 (128) medlemmar.

Under året har 5 (14) överlåtelser skett.

6 (6) medlemmar är beviljade andrahandsuthyrning vid utgången av året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 853	5 854	4 988	4 129	4 657
Resultat efter finansiella poster	-2 707	-2 677	-2 042	-2 113	-1 296
Soliditet (%)	75	75	76	76	76
Resultat exkl. avskrivningar	233	-408	227	155	973
Skuldränta (%)	4	3	2	2	2
Fastighetslån/kvm bostadsyta (kr)	14 383	14 325	13 992	14 091	14 169
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	979	805	716	662	618
Sparande/kvm bostadsyta (kr)	59	-46	38	26	0
Räntekänslighet (%)	14,7	17,8	19,5	21,3	0,0
Energikostnad/kvm bostadsyta (kr)	234	803	716	662	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,0	83,0	87,0	86,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Taxerad yta: 6 052 kvm bostäder upplåtna med bostadsrätt.

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	1 908 108	-8 930 172	-2 676 969	265 385 967
Avsättning yttre underhållsfond			-1 571 250	1 571 250		0
lanspråkstagande			126 536	-126 536		0
Disposition av föregående års resultat:				-2 676 969	2 676 969	0
Årets resultat					-2 707 384	-2 707 384
Belopp vid årets utgång	220 198 000	54 887 000	463 394	-10 162 427	-2 707 384	262 678 583

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet(kronor):

Balanserat resultat	-13 051 855
Årets resultat	-2 707 384
	-15 759 239

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	163 750
lanspråkstagande av yttre underhållsfond	-124 500
I ny räkning överföres	-15 798 489
	-15 759 239

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	2	5 247 890	4 252 716
Hysesintäkter	3	458 236	438 569
Övriga intäkter	4	1 147 142	1 163 148
Summa rörelseintäkter		6 853 268	5 854 433
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	5	-182 029	-154 502
Planerat underhåll		-124 500	-126 536
Driftskostnader	6	-2 586 046	-2 702 413
Administrationskostnader	7	-271 737	-315 698
Personalkostnader	8	-158 597	-139 331
Fastighetsavgift		-32 020	-32 020
Avskrivningar		-2 940 312	-2 268 516
Summa rörelsekostnader		-6 295 241	-5 739 016
Rörelseresultat		558 027	115 417
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 147	14 975
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 289 558	-2 807 362
		-3 265 411	-2 792 387
Resultat efter finansiella poster		-2 707 384	-2 676 970
Resultat före skatt		-2 707 384	-2 676 970
Årets resultat		-2 707 384	-2 676 969

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	349 499 405	350 580 214
Summa materiella anläggningstillgångar		349 499 405	350 580 214
Summa anläggningstillgångar		349 499 405	350 580 214
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		133 480	44 623
Avgifts- och hyresfordringar		2	0
Övriga fordringar	10	156 791	75 641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	129 155	77 643
Summa kortfristiga fordringar		419 428	197 907
Kassa och bank		1 429 393	2 915 219
Summa omsättningstillgångar		1 848 821	3 113 126
SUMMA TILLGÅNGAR		351 348 226	353 693 340

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		275 085 000	275 085 000
Fond för yttre underhåll		3 352 822	1 908 108
Summa bundet eget kapital		278 437 822	276 993 108
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-13 051 855	-8 930 172
Årets resultat		-2 707 384	-2 676 969
Summa fritt eget kapital		-15 759 239	-11 607 141
Summa eget kapital		262 678 583	265 385 967
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	0	27 675 000
Summa långfristiga skulder		0	27 675 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	87 045 500	59 020 500
Leverantörsskulder		216 423	298 508
Aktuella skatteskulder	14	64 040	64 040
Övriga skulder	15	177 506	186 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 166 174	1 062 806
Summa kortfristiga skulder		88 669 643	60 632 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		351 348 226	353 693 340

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 707 384	-2 676 969
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 940 312	2 268 516
Betald skatt		0	-29 793
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		232 928	-438 246
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-88 859	-15 745
Förändring av kortfristiga fordringar		-132 662	3 250
Förändring av leverantörsskulder		-82 085	52 915
Förändring av kortfristiga skulder		94 355	105 576
Kassaflöde från den löpande verksamheten		23 677	-292 250
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 859 503	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 859 503	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 000 000	2 500 000
Amortering av lån		-650 000	-650 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		350 000	1 850 000
Årets kassaflöde		-1 485 826	1 557 750
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 915 219	1 357 469
Likvida medel vid årets slut		1 429 393	2 915 219

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

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 244 042	4 252 716
Vidarefakturerad elkostnad	3 848	0
	5 247 890	4 252 716

Not 3 Hyresintäkter

	2024	2023
Hyresintäkter, garage	440 956	421 649
Övriga hyresintäkter	17 280	16 920
	458 236	438 569

Not 4 Övriga intäkter

	2024	2023
Vattenavgifter	319 096	174 769
Elavgifter	360 667	444 333
Avgift andrahandsupplåtelse	28 663	32 322
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 909	30 121
Erhållna statliga bidrag - Elstöd	0	193 537
Försäkringsersättningar	18 249	0
Övrig intäkter	401 558	288 065
	1 147 142	1 163 147

Not 5 Reparationer och underhåll

	2024	2023
Reparation nycklar och lås	0	6 075
Reparation dörrar och portar	0	7 804
Reparation hissar	92 434	48 746
Reparation ventilation	37 887	34 014
Reparation vatten och avlopp	4 359	25 469
Reparation brand-/säkerhetsinstallation	0	8 559
Reparation fasad och tak	3 756	0
Reparation Fastighetsgemens. utrymmen	41 765	0
Övriga reparationer	1 828	23 835
	182 029	154 502

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	145 626	196 465
Trädgårdsskötsel	162 328	138 190
Städning och entrémattor	190 597	202 956
Snöröjning/sandning	72 015	123 289
Bevakning och jour	19 931	9 502
Obligatorisk ventilationskontroll	45 625	0

Övrig tillsyn och skötsel	11 376	0
Besiktningar	11 601	37 997
Serviceavtal hissar/portar	83 886	44 858
Larmavtal hissar	0	36 319
El	679 685	731 898
Uppvärmning	460 627	488 935
Vatten och avlopp	277 381	249 518
Avfallshantering	214 134	205 332
Gemensamhetsanläggning	0	30 911
Försäkringskostnader	70 792	87 544
Mätdata-tjänster för el och vatten	22 924	19 761
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	45 849	42 768
Laddbox garage	71 670	48 666
Hyra lokal	0	500
Övriga driftskostnader	0	7 004
	2 586 047	2 702 413

Not 7 Administrationskostnader

	2024	2023
Hemsida/Internettjänster	2 568	4 835
Revisionsarvoden	23 750	31 569
Ekonomisk förvaltning	61 818	71 176
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	20 060	47 351
Arvode uppdrag/utredningar	98 298	93 510
Projekt-/konsultarvode	21 003	23 366
Medlemsavgift Bostadsrätterna	7 260	7 260
Övriga poster	36 982	36 631
	271 739	315 698

Not 8 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	119 930	106 020
Sociala avgifter på arvoden	38 667	33 311
	158 597	139 331

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	362 868 000	362 868 000
Inköp	1 859 503	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	364 727 503	362 868 000
Ingående avskrivningar	-12 287 786	-10 019 270
Årets avskrivningar	-2 940 312	-2 268 516
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 228 098	-12 287 786
Utgående redovisat värde	349 499 405	350 580 214
Taxeringsvärden byggnader	144 202 000	144 202 000
Taxeringsvärden mark	33 000 000	33 000 000
	177 202 000	177 202 000

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	7 768	1 271
Fordran avseende tillgodo hos momsombud	7 977	74 370
Fordringar hos leverantör	141 046	0
	156 791	75 641

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	64 935	57 805
Upplupna ränteintäkter	0	6 738
Bostadsrätterna	0	0
Övriga interimfordringar	15 993	13 100
Förutbetalda hisskostnader	48 227	0
	129 155	77 643

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	4,100	2025-02-17	12 133 000	12 133 000
Nordea	4,100	2025-03-04	19 450 000	19 650 000
Nordea	4,150	2025-03-03	23 987 500	24 137 500
Nordea	2,600	2025-02-28	27 975 000	28 275 000
Nordea	3,415	2025-12-02	2 500 000	2 500 000
Nordea	3,080	2025-03-07	1 000 000	0
			87 045 500	86 695 500
Kortfristig del av långfristig skuld			87 045 500	59 020 500

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: 87 045 500 kr
Planerad amortering kommande räkenskapsår: 800 000 kr

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	87 783 800	87 783 800
	87 783 800	87 783 800

Not 14 Aktuella skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad fastighetskatt	64 040	64 040
	64 040	64 040

Not 15 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Gemensamhetsanläggning	153 590	153 590
Momsskuld föreningen	87	13 723
Momsskuld garaget	23 829	19 206
	177 506	186 519

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	294 574	249 866
Styrelsearvoden	66 800	66 800
Sociala avgifter	20 700	20 700
Revision	24 000	24 000
El	70 215	90 955
Fjärrvärme	76 994	96 911
Förutbetalda avgifter/hyror	600 532	501 679
Övriga interimsskulder	12 359	11 895
	1 166 174	1 062 806

Järfälla enligt digital signatur

Diana Berkusaite
Ordförande

Michael Britzén

Isak Sawma

Parsova Khayatan

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

WeAudit Sweden AB

Erik Hallander
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 32000524-4f8e-48ce-8ee4-f2ae5973cdfc

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Slutlig ÅR (Prickex 5) via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2025-04-23 och slutfördes genom att alla parter signerat **2025-04-28**.

Berkusaite, Diana

diana_be7@yahoo.com



BankID returnerade
personnamnet "DIANA
BERKUSAITE"

Signerat: 2025-04-24

Britzén, Michael Elmo Sture

michael@britzen.se



BankID returnerade
personnamnet "Michael Elmo
Sture Britzén"

Signerat: 2025-04-23

Sawma, Isak

isaksawma@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "ISAK SAWMA"

Signerat: 2025-04-27

Khayatan, Parsova

parsova.khayatan@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "PARSOVA
KHAYATAN"

Signerat: 2025-04-26

Hallander, Erik

erik.hallander@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "ERIK
HALLANDER"

Signerat: 2025-04-28

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.



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 2024.

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 2024-12-31 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 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 2024 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 signatur

WeAudit Sweden AB

Erik Hallander

Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 6b4224b5-f739-471c-a52b-fa4affa4abe1

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Rev berättelse Stenfalken via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2025-04-28 och slutfördes genom att alla parter signerat **2025-04-28**.

Hallander, Erik

erik.hallander@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "ERIK
HALLANDER"

Signerat: 2025-04-28

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.