

Årsredovisning 2019



Bostadsrättsföreningen Stenfalken

Org nr 769630-4828

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stenfalken, med säte i Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifterna inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Stenfalken 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 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 stadgar registrerades hos bolagsverket den 7 december 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Järfälla Barkarby 2:45 i Barkarbystaden i Järfälla kommun.

Föreningens byggnad består av ett flerbostadshus med totalt 83 bostadsrätter. Den totala boytan (BOA) är 6 062 kvm.

Inom kvarteret finns ett gemensamt garage, med totalt 74 p-platser. Garaget är till största del beläget inom fastigheten Barkarby 2:45. Föreningens fastighet Barkarby 2:45 har 60% andel i gemensamhetsanläggning för garage. (Fastigheten Barkarby 2:46 har 40%). Det är en gemensam kö till p-platserna i garaget. Brf Stenfalken och Brf Sparvhöken har gemensamt upplåtit parkeringsgaraget till Parkona AB med syfte att bedriva parkeringsverksamhet. Parkeringsverksamheten är registrerad för moms. Verksamheten ska bedrivas som momspliktig i minst tio år fr.o.m. den 27 november 2017. Detta för att fastighetsägarna inte ska bli retroaktivt betalningsskyldiga för lyft moms.

Samtliga intäkter och kostnader för gemensamhetsanläggningarna redovisas i Brf Stenfalken. Resultatet fördelas enligt andelstal.

Lägenhetsfördelning:

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

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

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2020.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Byggnadsfirma Viktor Hanson AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 30 april 2020.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet deltar i Gemensamhetsanläggningar avseende garage, gård inkl dagvattenhantering och byggnad för återvinning, samt gemensam konstruktionsdel inkl 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 inkl tätskikt. Andelstal: Barkarby 2:45 har 50%, Barkarby 2:46 har 50%.

Servitut

Föreningens fastighet Barkarby 2:45 har servitut på fastigheten Barkarby 2:46 avseende rätt till utrymme för grundmur, konstruktionsdel inkl grundkonstruktion.

Föreningens fastighet Barkarby 2:45 belastas av servitut som ger fastigheten Barkarby 2:46 rätt till ett cykelförråd i källaren, samt ett servitutsområde för värme-, vatten-, spillvatten-, vvc-ledningar mm på gården.

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

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 12 juni 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Maria Wideroth
Lars Mårtensson
Elisabet Johansson



Styrelsen har efter extra föreningsstämma den 3 september 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Michael Britzén	ordförande
	Pedram Adjamloo	
	Adam Bergström	
	Stefano Dani	
	Ulrika Inholm	
Suppleant	Essie Kantur	
	Josefin Wahrolén	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter Michael Britzén och Pedram Adjamloo i förening. Styrelsen har under året haft 11 (sju) protokollförda sammanträden.

<u>Valberedning</u>	Catharina Trosell
	Sara Burge
	Nadia Assadzadeh

Revisorer

Grant Thornton Sweden AB med Håkan Pettersson som huvudansvarig.

Föreningens ekonomi

Yttre fond

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

Ekonomisk plan

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

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.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret (2018).

Fastighetsskatt för lokaler (garage) är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamheten har löpt på enligt plan.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 136 (110) medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2015/16
Nettoomsättning	4 651	3 867	84	0
Resultat efter finansiella poster	-1 172	-429	0	0
Soliditet (%)	75,39	73,44	24,52	3,46
Resultat exkl avskrivningar	1 096	516	0	0
Fastighetslån/kvm (kr)	14 244	14 425	0	0
Skuldränta (%)	1,77	1,33	0,00	0,00
Årsavgift/kvm	618	618	618	0

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 till balansomslutning

Fastighetslån/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av skuld

Årsavgift/kvm (kr)

Föreningens årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	275 085 000	0	30 333	0	-429 380	274 685 953
Omklassificering	-54 887 000	54 887 000				0
Disposition av föregående års resultat:			75 775	-505 155	429 380	0
Årets resultat					-1 172 038	-1 172 038
Belopp vid årets utgång	220 198 000	54 887 000	106 108	-505 155	-1 172 038	273 513 915

Av medlemsinsatser på 275 085 000 kr avser 1 855 225 kr ej inbetalda insatser och upplåtelseavgifter.
Beloppet är redovisat som övriga fordringar.


Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-505 155
årets förlust	-1 172 038
	-1 677 193

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	182 000
i ny räkning överföres	-1 859 193
	-1 677 193

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



Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		3 743 279	3 168 064
Hysesintäkter	2	377 757	354 275
Övriga rörelseintäkter	3	530 072	344 261
Summa nettoomsättning		4 651 108	3 866 600
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	4	-73 367	-64 709
Driftskostnader	5	-1 695 883	-1 884 719
Administrationskostnader	6	-131 573	-95 945
Arvoden med tillhörande kostnader		-26 200	0
Fastighetsskatt		-45 630	0
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 972 653	-2 045 373
Avskrivning byggnad		-2 268 514	-945 214
Summa avskrivningar		-2 268 514	-945 214
Resultat före finansiella poster		409 941	876 013
Ränteintäkter		0	11 985
Räntekostnader		-1 581 979	-1 317 378
Summa kapitalnetto		-1 581 979	-1 305 393
Resultat efter finansiella poster		-1 172 038	-429 380
Årets resultat		-1 172 038	-429 380

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	359 654 272	361 922 786
Pågående nyanläggningar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		359 654 272	361 922 786
Summa anläggningstillgångar		359 654 272	361 922 786
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 093	9 412
Övriga fordringar	9	1 965 380	10 405 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	553 574	356 762
Avräkningskonto förvaltare		641 108	1 326 752
Summa kortfristiga fordringar		3 164 155	12 098 220
<i>Kassa och bank</i>		5	96
Summa omsättningstillgångar		3 164 160	12 098 316
SUMMA TILLGÅNGAR		362 818 432	374 021 102

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		275 085 000	275 085 000
Fond för yttre underhåll		106 108	30 333
Summa bundet eget kapital		275 191 108	275 115 333
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-505 155	0
Årets resultat		-1 172 038	-429 380
Summa fritt eget kapital		-1 677 193	-429 380
Summa eget kapital		273 513 915	274 685 953
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	85 895 500	86 995 500
Summa långfristiga skulder		85 895 500	86 995 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	450 000	450 000
Leverantörsskulder		136 624	162 514
Skatteskulder		140 830	95 200
Övriga skulder	12	2 005 490	10 874 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	676 073	757 119
Summa kortfristiga skulder		3 409 017	12 339 649
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		362 818 432	374 021 102

Kassaflödesanalys

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 172 038	-429 380
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 268 514	945 214
Förändring skatteskuld/fordran		45 630	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 142 106	515 834
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		5 319	-3 516
Förändring av kortfristiga fordringar		8 243 103	-10 643 655
Förändring av leverantörsskulder		-25 890	92 790
Förändring av kortfristiga skulder		-8 950 373	-135 373 236
Kassaflöde från den löpande verksamheten		414 265	-145 411 783
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-51 882 950
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-51 882 950
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		0	198 617 000
Förändring av långfristiga skulder		-1 100 000	-787 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 100 000	197 829 500
Årets kassaflöde		-685 735	534 767
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 326 848	792 081
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		641 113	1 326 848

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar 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 avskrivningstider tillämpas:

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

Not 2 Hyresintäkter

	2019	2018
Hyresintäkter, garage	377 757	354 275
	377 757	354 275

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Vattenvgifter	208 470	128 299
Elavgifter	277 273	181 071
Avgift andrahandsupplåtelse	44 330	30 124
Övriga intäkter	0	4 768
	530 073	344 262

Not 4 Reparationer och underhåll

	2019	2018
Nycklar o lås	3 369	0
Reparation portar	4 458	0
Reparation soplucka	9 792	0
Reparation VA	0	4 145
Reparation hissar	53 157	39 645
Reparation av garage och p-platser	2 591	20 919
	73 367	64 709

Not 5 Driftskostnader

	2019	2018
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel	176 000	73 334
Trädgårdsskötsel	4 555	0
Städning och entreémattor	127 625	84 411
Snöröjning/sandning	16 849	21 021
Hisservice/besiktning	6 844	0
Portar serviceavtal	498	0
Inköp av parkeringstjänster	45 329	24 560
El	492 327	417 445
Uppvärmning	408 588	229 156
Vatten och avlopp	195 595	130 522
Avfallshantering	124 570	110 172
Försäkringskostnader	72 066	82 310
Mätdatajänster avs el och vatten	17 302	19 658
Brf Sparvhökens andel av GA (redovisas från 2019 som fordran)	0	26 358
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	7 736	214
Avräkning entreprenör per den 31 juli 2018	0	665 559
	1 695 884	1 884 720

Not 6 Administrationskostnader

	2019	2018
Revisionsarvode	24 000	0
Ekonomisk förvaltning	104 824	89 376
Publiceringsavgift	1 500	5 500
Övriga poster	1 249	1 069
	131 573	95 945

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	362 868 000	42 704 940
Omklassificeringar	0	320 163 060
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	362 868 000	362 868 000
Ingående avskrivningar	-945 214	0
Årets avskrivningar	-2 268 514	-945 214
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 213 728	-945 214
Utgående redovisat värde	359 654 272	361 922 786
Bokfört värde byggnader	229 939 362	232 207 876
Bokfört värde mark	129 714 910	129 714 910
	359 654 272	361 922 786

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	268 280 110
Inköp	0	51 882 950
Omklassificeringar	0	-320 163 060
	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fordran hos leverantör	7 634	12 500
Skattekonto	95 200	0
Fordran avs tillgodo hos momsombud	7 321	7 327
Fordran avseende insatser enligt ekonomisk plan	1 855 225	10 385 467
	1 965 380	10 405 294

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	28 969	22 906
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel	47 500	0
Försäkring	66 367	58 792
Snöröjning	5 218	16 842
Upplupna intäkter för el och värme	300 000	162 658
Upplupna intäkter för parkering	105 520	95 564
	553 574	356 762

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea	0,91	2020-03-02	12 133 000	12 783 000
Nordea	1,26	2021-03-01	20 000 000	20 000 000
Nordea	1,84	2023-03-01	24 737 500	24 887 500
Nordea	2,60	2025-02-28	29 475 000	29 775 000
			86 345 500	87 445 500
Kortfristig del av långfristig skuld			450 000	450 000

Förfaller efter 5 år: 84 095 500 kr.

Not 12 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld till entreprenör	1 855 225	10 825 651
Gemensamhetsanläggning	113 394	26 358
Moms	36 871	22 807
	2 005 490	10 874 816

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	131 995	132 629
Styrelsearvoden	20 000	0
Sociala avgifter	6 200	0
Revision	24 000	0
El	50 627	44 789
Fjärrvärme	50 460	88 199
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel	0	73 334
Snöröjning	0	15 578
Parkeringsadministration	12 662	11 468

Farthinder i garage	0	6 107
Städning	13 444	0
Reparationer	9 792	0
Förutbetalda avgifter och hyror	356 893	385 015
	676 073	757 119

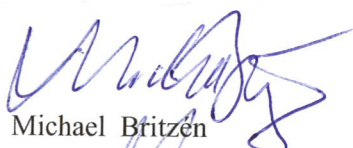
Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	87 783 800	87 783 800
	87 783 800	87 783 800

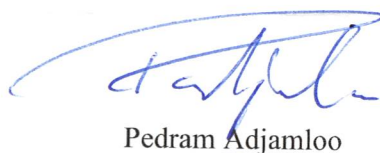
Not 15 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Enligt styrelsens bedömning finns inga eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Järfälla 2020-03-11



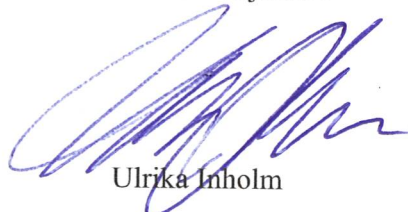
Michael Britzen



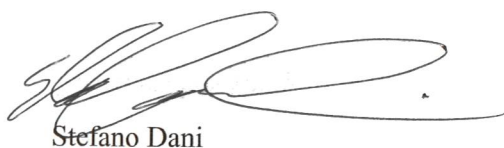
Pedram Adjamloo



Adam Bergström



Ulrika Inholm



Stefano Dani

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-11

Grant Thornton Sweden AB



Håkan Pettersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stenfalken
Org.nr. 769630-4828

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stenfalken för år 2019.

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 2019 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stenfalken för år 2019 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.

Stockholm den 11/3 2020

Grant Thornton Sweden AB



Håkan Pettersson

Auktoriserad revisor