

Årsredovisning 2020

Bostadsrättsföreningen Stenfalken

Org nr 769630-4828

fastum

www.fastum.se | Tel: 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 2020.

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 gällande stadgar registrerades hos bolagsverket den 7 december 2016.

Föreningens fastighet

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

Föreningen består av 83 bostadsrätter i ett flerbostadshus. Den totala boarean (BOA) är ca 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 haft avtal gällande ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Från den 1 januari 2021 har föreningen tecknat avtal med Storholmen Förvaltning AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har haft avtal gällande teknisk förvaltning med Byggnadsfirma Viktor Hanson AB. Från den 1 oktober 2020 har föreningen tecknat avtal med Storholmen Förvaltning AB.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen 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

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

Föreningen 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.

Föreningen belastas också av servitut för gångväg.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 30 mars 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Michael Britzén	ordförande
	Pedram Adjamloo	
	Adam Bergström	
	Stefano Dani	
	Ulrika Inholm	
	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 (11) protokollförda sammanträden.

<u>Valberedning</u>	Sara Burge	sammankallande
	Özlem Budak	

Revisor

Grant Thornton Sweden AB med Josef Hagsten 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 den är registrerad 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

Under större delen av 2020 har en pandemi i form av Corona-virus/covid-19 påverkat världen. På grund av verksamhetens art och att föreningen inte haft några anställda så har pandemin inte haft någon väsentlig påverkan på föreningen.

Höjning av avgift för parkering i garaget i januari för anpassning utifrån priser i omgivningen. I februari gjordes 2-årsbesiktning och åtgärder påverkades av pandemin, några kvarstår. En tidig föreningsstämma i slutet av mars gjorde att vi kunde komma i gång med balkonginglasningar under våren för de medlemmar som gjort detta tillköp. Gemensamt byggnadslov för 5 år (t.o.m. 2025) finns. Beslut togs om att filter till radiatorer skall ingå i årsavgiften och dessa delades ut i april, förhoppningsvis innebär detta att individuella byten görs och fastigheten mår bättre.

I oktober gjordes 2-årsbesiktning av trädgård tillsammans med Brf Sparvhöken. I samma månad byte av förvaltare, både för fastighetsskötseln och drift då byggherrens avtal gick ut. Ett uppskattat inslag var föreningens initiativ att sätta upp julgran på innegården i december, Brf Sparvhöken deltog inte i detta. Inför januari 2021 görs byte av ekonomisk förvaltare vilket innebär att all förvaltning sker genom samma leverantör.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 133 (136) medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 657	4 651	3 867	84
Resultat efter finansiella poster	-1 296	-1 172	-429	0
Soliditet (%)	75,62	75,39	73,44	24,52
Resultat exkl. avskrivningar	973	1 096	516	0
Skuldränta (%)	1,78	1,77	1,80	0,00
Fastighetslån/kvm (kr)	14 169	14 244	14 425	0
Årsavgift/kvm	618	618	618	618

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

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittliga fastighetslån

Resultat exkl. avskrivningar

Årets resultat med justering för avskrivningar

Fastighetslån/kvm (kr)

Totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea

Årsavgift/kvm (kr)

Årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	220 198 000	54 887 000	106 108	-505 155	-1 172 038	273 513 915
Disposition av föregående års resultat:			182 000	-1 354 038	1 172 038	0
Årets resultat					-1 295 981	-1 295 981
Belopp vid årets utgång	220 198 000	54 887 000	288 108	-1 859 193	-1 295 981	272 217 934

Av medlemsinsatser på 275 085 000 kr avser 688 262 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	-1 859 193
årets förlust	-1 295 981
	-3 155 174

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	182 000
i ny räkning överföres	-3 337 174
	-3 155 174

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		3 743 279	3 743 279
Hysesintäkter	2	416 935	377 757
Övriga rörelseintäkter	3	496 859	530 072
Summa nettoomsättning		4 657 073	4 651 108
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	4	-122 941	-73 367
Driftskostnader	5	-1 614 657	-1 695 883
Administrationskostnader	6	-214 447	-131 573
Arvoden med tillhörande kostnader	7	-129 040	-26 200
Fastighetsskatt		-45 630	-45 630
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 126 715	-1 972 653
Avskrivning byggnad		-2 268 514	-2 268 514
Summa avskrivningar		-2 268 514	-2 268 514
Resultat före finansiella poster		261 844	409 941
Räntekostnader		-1 557 825	-1 581 979
Summa kapitalnetto		-1 557 825	-1 581 979
Resultat efter finansiella poster		-1 295 981	-1 172 038
Årets resultat		-1 295 981	-1 172 038

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	357 385 758	359 654 272
Summa materiella anläggningstillgångar		357 385 758	359 654 272
Summa anläggningstillgångar		357 385 758	359 654 272
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	4 093
Övriga fordringar	9	735 886	1 965 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	389 300	553 574
Avräkningskonto förvaltare		1 182 712	641 108
Summa kortfristiga fordringar		2 307 898	3 164 155
<i>Kassa och bank</i>		264 568	5
Summa omsättningstillgångar		2 572 466	3 164 160
SUMMA TILLGÅNGAR		359 958 224	362 818 432

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		275 085 000	275 085 000
Fond för yttre underhåll		288 108	106 108
Summa bundet eget kapital		275 373 108	275 191 108
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 859 193	-505 155
Årets resultat		-1 295 981	-1 172 038
Summa fritt eget kapital		-3 155 174	-1 677 193
Summa eget kapital		272 217 934	273 513 915
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	53 312 500	85 895 500
Summa långfristiga skulder		53 312 500	85 895 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	32 583 000	450 000
Leverantörsskulder		180 454	136 624
Skatteskulder		91 260	140 830
Övriga skulder	12	880 186	2 005 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	692 890	676 073
Summa kortfristiga skulder		34 427 790	3 409 017
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		359 958 224	362 818 432

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 295 981	-1 172 038
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 268 514	2 268 514
Förändring skatteskuld/fordran		-49 570	45 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		922 963	1 142 106
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		4 093	5 319
Förändring av kortfristiga fordringar		1 393 768	8 243 103
Förändring av leverantörsskulder		43 830	-25 890
Förändring av kortfristiga skulder		31 024 513	-8 950 373
Kassaflöde från den löpande verksamheten		33 389 167	414 265
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-32 583 000	-1 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-32 583 000	-1 100 000
Årets kassaflöde		806 167	-685 735
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		641 113	1 326 848
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 447 280	641 113

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

	2020	2019
Hyresintäkter, garage	409 235	377 757
Övriga hyresintäkter	7 700	0
	416 935	377 757

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Vattenavgifter	188 911	208 470
Elavgifter	274 835	277 271
Avgift andrahandsupplåtelse	29 393	44 330
Retroaktivt momslyft	3 720	0
	496 859	530 071

Not 4 Reparationer och underhåll

	2020	2019
Nycklar o lås	7 165	3 369
Reparation dörrar och portar	4 562	4 458
Reparation soplucka	0	9 792
Reparation hissar	85 570	53 157
Reparation ventilation	21 675	0
Övriga reparationer	3 968	2 591
	122 940	73 367

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	182 538	176 000
Trädgårdsskötsel	5 600	4 555
Städning och entreémattor	170 995	127 625
Snöröjning/sandning	11 756	16 849
Bevakning och jour	6 021	0
Hisservice/besiktning	24 932	6 844
Myndighetskrav	6 000	0
Inköp av parkeringstjänster	49 108	45 329
El	395 375	492 327
Uppvärmning	286 628	408 588
Vatten och avlopp	206 858	195 595
Avfallshantering	131 784	124 570
Försäkringskostnader	79 960	72 066
Mätdatajänster för el och vatten	17 344	17 302
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	38 854	7 736
Övriga poster	904	498
	1 614 657	1 695 884

Not 6 Administrationskostnader

	2020	2019
Hemsida	7 910	0
Revisionsarvode	23 750	24 000
Ekonomisk förvaltning	107 524	104 824
Underhållsplan	33 125	0
Bygglövsavgifter	32 435	0
Publiceringsavgift	0	1 500
Övriga poster	9 702	1 249
	214 446	131 573

Not 7 Arvoden med tillhörande kostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	84 900	20 000
Arvode valberedning	1 900	0
Övriga arvoden	12 000	0
Sociala avgifter på arvoden	30 240	6 200
	129 040	26 200

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	362 868 000	362 868 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	362 868 000	362 868 000
Ingående avskrivningar	-3 213 728	-945 214
Årets avskrivningar	-2 268 514	-2 268 514
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 482 242	-3 213 728
Utgående redovisat värde	357 385 758	359 654 272
Bokfört värde byggnader	229 939 362	229 939 362
Bokfört värde mark	129 714 910	129 714 910
	359 654 272	359 654 272

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fordran hos leverantör	0	7 634
Skattekonto	46 624	95 200
Fordran avs tillgodo hos momsombud	1 000	7 321
Fordran avseende insatser enligt ekonomisk plan	688 262	1 855 225
	735 886	1 965 380

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Ekonomisk förvaltning	0	28 969
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel	0	47 500
Försäkring	67 965	66 367
Snöröjning	0	5 218
Entrémattor	7 500	0
Upplupna intäkter för el och värme	200 000	300 000
Upplupna intäkter för parkering	113 835	105 520
	389 300	553 574

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	0,49	2021-03-02	12 133 000	12 133 000
Nordea	1,26	2021-03-01	20 000 000	20 000 000
Nordea	1,84	2023-03-01	24 587 500	24 737 500
Nordea	2,60	2025-02-28	29 175 000	29 475 000
- Kortfristig del av lån			-32 583 000	-450 000
			53 312 500	85 895 500

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

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 32 133 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 450 000 kr

Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld till entreprenör	688 262	1 855 225
Gemensamhetsanläggning	153 590	113 394
Moms	38 334	36 871
	880 186	2 005 490

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	126 921	131 995
Styrelsearvoden	66 800	20 000
Sociala avgifter	20 700	6 200
Revision	24 000	24 000
El	49 605	50 627
Fjärrvärme	48 795	50 460
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	13 394	0
Parkeringsadministration	13 660	12 662
Städning	12 368	13 444
Städning garage	16 900	0
Reparationer	0	9 792
Övriga förutbetalda kostnader	2 123	0
Förutbetalda avgifter och hyror	297 624	356 893
	692 890	676 073

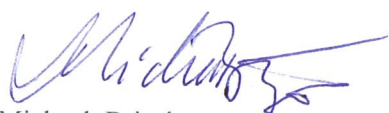
Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	87 783 800	87 783 800
	87 783 800	87 783 800

Not 15 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Enligt styrelsens bedömning finns inga eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Järfälla 2021-04-10



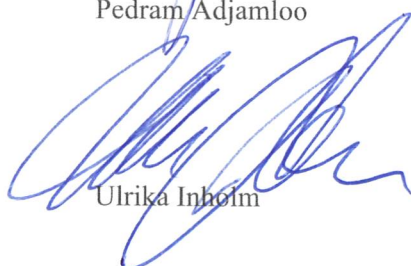
Michael Britzén



Pedram Adjamloo



Adam Bergström

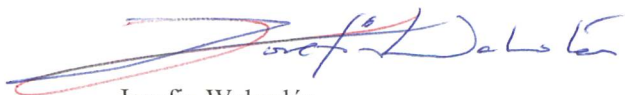


Ulrika Inholm



Stefano Dani

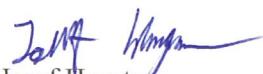
Essie Kantur



Josefin Wahrolén

Vår revisionsberättelse har lämnats 6/5 -2021

Grant Thornton Sweden AB



Josef Hagsten
Auktoriserad revisor

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 år 2020.

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 2020 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 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 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 Brf Stenfalken för år 2020 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Norrköping den 6 maj 2021

Grant Thornton Sweden AB



Josef Hagsten

Auktoriserad revisor