



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Jaktfalken i Barkarby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2070.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-03-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2015-01-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Järfälla.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Jaktfalken/Viggen. Föreningens andel är 52,1 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar garage och innergård.

#### Styrelsen

Martin Wallin	Ordförande
Annegrete Boijesen	Ledamot
Johan Prebert	Ledamot
Ebou Saine	Ledamot
Kay Wiss	Ledamot
Jan Crister Högberg	Suppleant
Annica Lagerström	Suppleant
Erik Andreas Mauritzson	Huvudansvarig revisor

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Annegrete Boijesen, Jan Crister Högberg, Annica Lagerström, Johan Prebert och Martin Wallin.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Erik Mauritzson

Ordinarie Extern

Ernst & Young

### Valberedning

Esref Andic

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21.

Extra föreningsstämma hölls 2022-05-20. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Barkarby 2:27	2014	Järfälla

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus.

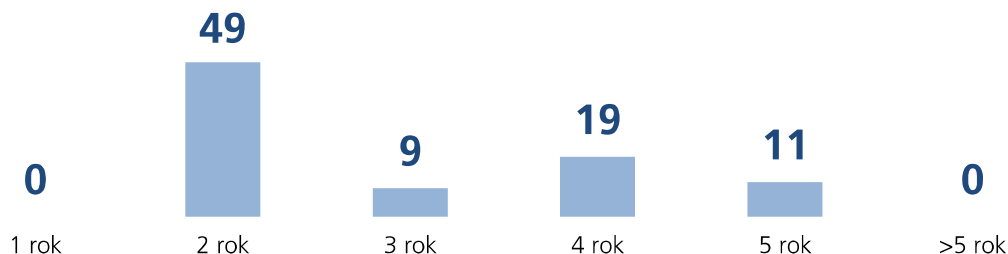
Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 773 m<sup>2</sup>, varav 6 026 m<sup>2</sup> utgör boyta och 747 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 88 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Gemensamhetsutrymmen

Garage

### Kommentar

Delas med grannföreningen Brf Viggen

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning av avlopp	2022	
Uppdatering/injustering värmeanläggning	2021 - 2022	Värmecentral

Planerat underhåll	År
Målning av staket	2023
Ommålning trapphus	2025

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltare	SBC
Fastighet	Driftia
Städ	Västerorts Städ
Garage	Aimo Park
Hissbesiktning	Inspecta
Serviceavtal Hiss	Kone
Fastighetsjour	Securitas
Hämtning av grovsopor	SITA Sverige /Suez Recycling
TV/Tele/Data	Telia
Garageport	Torverk Industrial Doors
Drift/Service av el- samt vattenmätare	Ngenic
Underhåll av gården	Spånga Trädgård

### Föreningens ekonomi

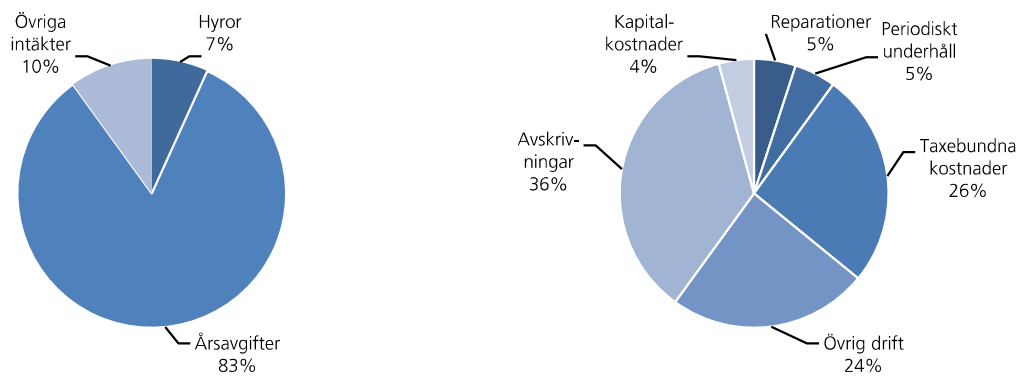
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2070.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 15 %.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 419 838</b>	<b>3 835 196</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 232 507	5 171 440
Finansiella intäkter	4 820	446
Minskning kortfristiga fordringar	0	217 225
Ökning av kortfristiga skulder	106 611	0
	<b>5 343 938</b>	<b>5 389 111</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 708 530	2 663 512
Finansiella kostnader	192 069	346 563
Ökning av materiella anläggningstillgångar	215 340	1 344 288
Ökning av kortfristiga fordringar	24 224	0
Minskning av långfristiga skulder	1 282 500	1 339 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	111 106
	<b>4 422 662</b>	<b>5 804 469</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 341 113</b>	<b>3 419 838</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>921 276</b>	<b>-415 358</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Värmeanläggningen är nu färdig genomgången, samtliga medlemmar har nu fått en godkänd inomhus temperatur enligt dom normer som finns.

Beslut och påbörjande av uppförande av en mer underhållsfri sockel.

Spolning av samtliga avloppsstammar.

Föreningen har under 2022 amorterat 1 miljon extra på våra gemensamma lån.

Lånevillkor har löpt ut och ny upphandling har genomförts.

Till allas glädje hade vi julgran även detta år lagom till 1: a advent.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 88 st

Överlåtelse under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 120

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 17

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 116

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	723	723	723	723
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 472	9 685	9 908	10 130
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	44	58	43	73
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	73	68	57	71
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	37	21	33
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	28	51	99	96
Soliditet (%)	74	74	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	738	618	392	253
Nettoomsättning (tkr)	5 231	5 074	4 964	5 106

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 026 m<sup>2</sup> bostäder och 747 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	126 546 000	0	0	126 546 000
Upplåtelseavgifter	37 449 000	0	0	37 449 000
Fond för yttre underhåll	931 661	308 763	-34 579	657 477
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>164 926 661</b>	<b>308 763</b>	<b>-34 579</b>	<b>164 652 477</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	3 144 804	-308 763	652 265	2 801 303
Årets resultat	737 929	737 929	-617 686	617 686
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>3 882 734</b>	<b>429 166</b>	<b>34 579</b>	<b>3 418 988</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>168 809 395</b>	<b>737 929</b>	<b>0</b>	<b>168 071 465</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	737 929
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 453 567
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-308 763
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>3 882 733</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra avsättning till yttre fond	-200 000
av fond för yttre underhåll ianspråkats	223 315
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>3 906 048</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	5 230 592	5 074 499
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 915	96 941
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 232 507</b>	<b>5 171 440</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 353 847	-2 219 084
Övriga externa kostnader	Not 5	-213 117	-328 398
Personalkostnader	Not 6	-141 565	-116 030
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 598 799	-1 544 125
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 307 329</b>	<b>-4 207 637</b>

### RÖRELSERESULTAT

**925 178**                      **963 803**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 820	446
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 069	-346 563
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-187 249</b>	<b>-346 117</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**737 929**                      **617 686**

### ÅRETS RESULTAT

**737 929**                      **617 686**



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 8,13 222 233 725	222 272 896
Pågående byggnation	Not 9 0	1 344 288
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>222 233 725</b>	<b>223 617 184</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>222 233 725</b>	<b>223 617 184</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	33 023	1 228
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 2 415 584	3 555 874
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 448 607</b>	<b>3 557 102</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	2 053 994	0
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 053 994</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 502 601</b>	<b>3 557 102</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>226 736 326</b>	<b>227 174 286</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		163 995 000	163 995 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	931 661	657 477
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>164 926 661</b>	<b>164 652 477</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 144 804	2 801 303
Årets resultat		737 929	617 686
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 882 734</b>	<b>3 418 988</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>168 809 395</b>	<b>168 071 465</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	39 130 959	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 130 959</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 950 250	58 363 709
Leverantörsskulder		251 061	167 336
Skatteskulder		53 240	52 940
Övriga skulder		46 134	13 457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	495 288	505 378
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 795 973</b>	<b>59 102 820</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>226 736 326</b>	<b>227 174 286</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Elanläggning	10-25 år	0

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 356 793	4 356 793
Hyror garage moms	354 775	351 833
Vattenintäkter moms	49 860	0
Kallvattenintäkter	83 308	88 225
Varmvattenintäkter	119 522	123 458
Elintäkter moms	238 092	154 078
Elintäkter laddstolpe	3 750	0
Elintäkter laddstolpe moms	1 903	0
Överlåtelse/pantsättning	21 252	0
Överlåtelse	1 208	0
Öresutjämning	129	112
	<b>5 230 592</b>	<b>5 074 499</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	83 417
Extra statligt stöd	-1	0
Övriga intäkter	1 915	13 524
	<b>1 915</b>	<b>96 941</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	74 114	65 525
	Fastighetsskötsel beställning	19 554	9 319
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	32 240	22 568
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 434	3 062
	Städning entreprenad	121 659	91 375
	Städning enligt beställning	6 051	10 706
	Hissbesiktning	5 336	5 234
	Myndighetstillsyn	0	14 652
	Bevakning	4 968	802
	Gemensamma utrymmen	0	3 063
	Garage/parkering	4 126	0
	Serviceavtal	95 024	91 126
	Förbrukningsmateriel	11 600	21 662
	Teleport/hissanläggning	0	5 100
	Störningsjour och larm	3 744	1 715
	Brandskydd	0	6 150
		<b>386 851</b>	<b>352 058</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Sophantering/återvinning	0	26 539
	Entré/trapphus	1 554	39 814
	Lås	5 852	6 618
	Installationer	0	0
	VVS	81 238	38 007
	Värmeanläggning/undercentral	31 250	18 249
	Ventilation	3 000	938
	Elinstallationer	15 395	0
	Hiss	53 864	14 226
	Fönster	13 479	9 506
	Balkonger/altaner	3 400	0
	Garage/parkering	11 930	18 053
	Skador/klotter/skadegörelse	1 054	0
		<b>222 016</b>	<b>171 950</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	20 479
	VVS	27 913	0
	Värmeanläggning	195 402	0
	Fasad	0	14 100
		<b>223 315</b>	<b>34 579</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	295 656	390 562
	Värme	497 722	459 502
	Vatten	199 871	248 266
	Sophämtning/renhållning	167 113	128 181
		<b>1 160 362</b>	<b>1 226 510</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	53 810	48 918
	Samfällighetsavgift	900	70 173
	Bredband	279 824	288 426
		<b>334 534</b>	<b>407 517</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>26 770</b>	<b>26 470</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 353 847</b>	<b>2 219 084</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	2 189	4 064
	Tele- och datakommunikation	2 912	2 669
	Juridiska åtgärder	0	55 001
	Inkassering avgift/hyra	4 672	2 467
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	36 250	36 250
	Föreningskostnader	36 874	13 863
	Förvaltningsarvode	86 487	107 112
	Administration	36 293	5 416
	Konsultarvode	0	92 500
	Tidningar facklitteratur	0	1 725
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 440	7 330
		<b>213 117</b>	<b>328 398</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	113 850	93 054
	Sociala kostnader	27 715	22 976
		<b>141 565</b>	<b>116 030</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	1 544 125	1 544 125
	Förbättringar	54 674	0
		<b>1 598 799</b>	<b>1 544 125</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	231 795 000	231 795 000
	Nyanskaffningar	1 559 628	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>233 354 628</b>	<b>231 795 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-9 522 104	-7 977 979
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 598 799	-1 544 125
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 120 903</b>	<b>-9 522 104</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>222 233 725</b>	<b>222 272 896</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	46 500 000	46 500 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	125 677 000	92 647 000
	Taxeringsvärde mark	33 000 000	25 000 000
		<b>158 677 000</b>	<b>117 647 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	156 000 000	117 647 000
	Lokaler	2 677 000	0
		<b>158 677 000</b>	<b>117 647 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	0	1 344 288
		<b>0</b>	<b>1 344 288</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	-1 290	26 556
	Klientmedel hos SBC	1 232 391	2 369 419
	Fordringar	111 918	109 480
	Fordringar kreditfakturer	17 837	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 419
		<b>2 415 584</b>	<b>3 555 874</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	657 477	622 710
	Reservering enligt stadgar	308 763	180 780
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-34 579	-146 013
	<b>Vid årets slut</b>	<b>931 661</b>	<b>657 477</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats</b> <b>2022-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2022-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Swedbank	0,360 %	21 865 500	21 950 250	2023-01-25
Swedbank	0,360 %	17 378 459	17 463 209	2023-01-25
Swedbank	0,290 %	17 837 250	18 950 250	2022-12-22
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>57 081 209</b>	<b>58 363 709</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 950 250	-58 363 709	
		<b>39 130 959</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 668 709 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	67 800 000	67 800 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Arvoden	32 239	24 649
Sociala avgifter	10 129	7 745
Ränta	34 313	22 270
Avgifter och hyror	418 607	450 715
	<b>495 288</b>	<b>505 378</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målning av staket samt renovering av sockel för att minska underhållet över tid samt trapphusrenoveringar, enligt underhållsplanen tidigast 2025.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Järfälla den / 2023

Martin Wallin  
Ordförande

Annegrete Boijesen  
Ledamot

Johan Prebert  
Ledamot

Ebou Saine  
Ledamot

Kay Wiss  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Jaktfalken i Barkarby för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av bostadsrättsföreningen Jaktfalken i Barkarby för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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.

### Anmärkning

Föreningen har vid ett flertal tillfällen under året inte redovisat mervärdesskatt till skatteverket i rätt tid.

Malmö enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)