



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 dessa 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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jaktfalken i Barkarby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 garage samt innergård.

Styrelsen

Jan Crister Högberg	Ordförande
Tom Martin Jansson	Ledamot
Annegrete Larsen Salomonsson	Ledamot
Martin Per Oskar Wallin	Ledamot

Johan Olof Emanuel Prebert	Suppleant
Lena-Cajsa Rohdin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan Crister Högberg och Tom Martin Jansson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carlos Esterling	Ordinarie Extern	Ernst & Young
------------------	------------------	---------------

Valberedning

Lena Cajsa Rohdin
Anita Simak

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04.

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.

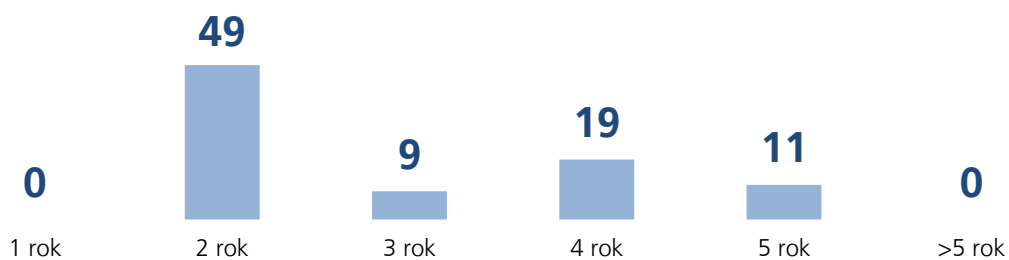
Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 773 m², varav 6 026 m² utgör lägenhetsyta och 747 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 88 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Garage

Kommentar

Delas med grannföreningen Brf Viggen

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Golvmålning	2020	Källargångar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltare	SBC
Fastighet	Driftia
Städ	Erenrots Trädgård & Fastighetsservice AB
Garage	Q-park
Hissbesiktning	Inspecta
Serviceavtal Hiss	Kone
Fastighetsjour	Securitas
Hämtning av grovsopor	SITA Sverige AB/Suez Recycling
TV/Tele/Data	Telia
Garageport	Torverk Industrial Doors
Drift/Service av el- samt vattenmätare	Compwell
Underhåll av gården	Spånga Trädgård

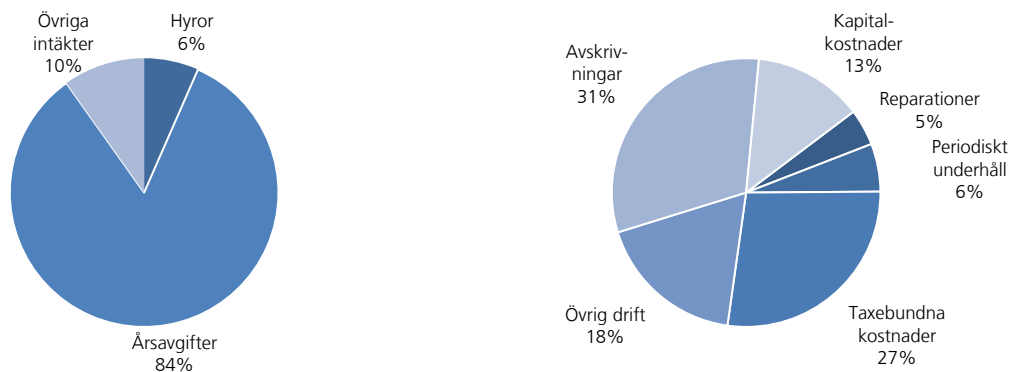
Föreningens ekonomi

Styrelsen noterar att föreningens ekonomi för närvarande är god men att en långsiktig budget bör utarbetas.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 740 650	2 923 938
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 210 830	5 154 320
Finansiella intäkter	187	741
Minskning kortfristiga fordringar	5 234	54 545
Ökning av kortfristiga skulder	148 969	0
	5 365 220	5 209 606
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 763 670	2 272 958
Finansiella kostnader	650 082	711 213
Minskning av långfristiga skulder	2 339 000	1 339 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	69 724
	5 752 752	4 392 895
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 353 117	3 740 650
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-387 532	816 711

*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 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 88 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 119

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 120

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	723	745	745	744
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 130	10 518	10 740	11 209
Elkostnad/m ² totalyta	73	77	57	61
Värmekostnad/m ² totalyta	71	86	62	72
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	36	35	49
Kapitalkostnader/m ² totalyta	96	118	123	116
Soliditet (%)	73	72	72	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	253	627	896	1 059
Nettoomsättning (tkr)	5 106	5 091	5 064	5 144

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 026 m² bostäder och 747 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	126 546 000	0	0	126 546 000
Upplåtelseavgifter	37 449 000	0	0	37 449 000
Fond för yttre underhåll	723 160	180 800	0	542 360
S:a bundet eget kapital	164 718 160	180 800	0	164 537 360
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 090 236	-180 800	626 765	1 644 271
Årets resultat	253 139	253 139	-626 765	626 765
S:a fritt eget kapital	2 343 375	72 339	0	2 271 036
S:a eget kapital	167 061 535	253 139	0	166 808 396

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	253 139
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 271 036
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-180 800
summa balanserat resultat	2 343 375

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

281 250
2 624 625

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 105 630	5 091 299
Övriga rörelseintäkter	Not 3	105 200	63 021
Summa rörelseintäkter		5 210 830	5 154 320
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 424 030	-1 946 430
Övriga externa kostnader	Not 5	-232 847	-264 289
Personalkostnader	Not 6	-106 793	-62 239
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 544 125	-1 544 125
Summa rörelsekostnader		-4 307 795	-3 817 083
RÖRELSERESULTAT		903 034	1 337 237
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		187	741
Räntekostnader och liknande resultatposter		-650 082	-711 213
Summa finansiella poster		-649 895	-710 472
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		253 139	626 765
ÅRETS RESULTAT		253 139	626 765

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	225 361 146
		226 905 271
Summa materiella anläggningstillgångar	225 361 146	226 905 271
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	225 361 146	226 905 271
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	2 457	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	3 458 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	76 700
		81 300
Summa kortfristiga fordringar	3 537 852	3 930 619
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 537 852	3 930 619
SUMMA TILLGÅNGAR	228 898 998	230 835 890

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		163 995 000	163 995 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	723 160	542 360
Summa bundet eget kapital		164 718 160	164 537 360
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 090 236	1 644 271
Årets resultat		253 139	626 765
Summa fritt eget kapital		2 343 375	2 271 036
SUMMA EGET KAPITAL		167 061 535	166 808 396
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	38 622 459	21 176 250
Summa långfristiga skulder		38 622 459	21 176 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	22 419 250	42 204 459
Leverantörsskulder		205 977	152 099
Skatteskulder		26 470	0
Övriga skulder		41 366	20 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	521 941	473 810
Summa kortfristiga skulder		23 215 004	42 851 244
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		228 898 998	230 835 890

Noter

Belopp anges i 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 årsboks slutet. 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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	4 356 793	4 489 370
Hyror garage moms	342 083	343 504
Kallvattenintäkter	69 067	0
Varmvattenintäkter	101 550	0
Elintäkter	229 809	240 639
Övriga debiterade avgifter	0	800
Avgift andrahandsuthyrning	6 200	17 010
Öresutjämning	127	-23
	5 105 630	5 091 299

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	1 500	0
Försäkringsersättning	100 771	0
Övriga intäkter	2 929	63 021
	105 200	63 021

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	64 843	63 219
	Fastighetsskötsel beställning	9 803	13 521
	Städning entreprenad	75 000	75 000
	Städning enligt beställning	11 413	5 125
	Hissbesiktning	4 924	0
	Bevakning	5 996	17 278
	Gemensamma utrymmen	19 971	9 869
	Garage	0	52 000
	Sophantering	5 383	0
	Gård	199	0
	Serviceavtal	66 396	52 568
	Förbrukningsmateriel	12 564	25 000
	Störningsjour och larm	0	11 500
	Brandskydd	9 501	0
		285 993	325 080
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	25 744	543
	Gemensamma utrymmen	8 387	0
	Sophantering/återvinning	8 774	6 267
	Entré/trapphus	2 295	618
	Lås	2 938	9 308
	VVS	0	4 760
	Ventilation	4 888	2 687
	Elinstallationer	12 769	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	15 544	0
	Bredband	2 598	0
	Hiss	0	2 623
	Fasad	9 158	0
	Garage/parkering	10 508	7 491
	Skador/klotter/skadegörelse	110 071	0
	Vattenskada	1 500	0
		215 174	34 296
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	100 000	0
	Lås	181 250	0
		281 250	0
	Taxebundna kostnader		
	El	492 960	466 175
	Värme	483 511	515 545
	Vatten	221 815	215 571
	Sophämtning/renhållning	152 904	129 557
		1 351 190	1 326 848
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 706	36 096
	Bredband	224 248	224 110
		263 954	260 206
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	26 470	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 424 030	1 946 430

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 806	3 369
	Tele- och datakommunikation	1 218	7 621
	Juridiska åtgärder	0	41 213
	Inkassering avgift/hyra	5 100	12 600
	Hysesförluster	0	28 182
	Revisionsarvode extern revisor	87 500	43 750
	Föreningskostnader	4 106	5 433
	Styrelseomkostnader	5 335	3 440
	Fritids- och trivselkostnader	1 000	250
	Förvaltningsarvode	103 250	89 395
	Administration	6 436	6 681
	Korttidsinventarier	9 986	0
	Konsultarvode	0	15 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 110	6 980
		232 847	264 289

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	86 264	50 603
	Sociala kostnader	20 529	11 636
		106 793	62 239

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 544 125	1 544 125
		1 544 125	1 544 125

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	231 795 000	231 795 000
	Utgående anskaffningsvärde	231 795 000	231 795 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 889 729	-3 345 604
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 544 125	-1 544 125
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 433 854	-4 889 729
	Planenligt restvärde vid årets slut	225 361 146	226 905 271
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	46 500 000	46 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	92 647 000	77 000 000
	Taxeringsvärde mark	25 000 000	31 000 000
		117 647 000	108 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	117 647 000	108 000 000
		117 647 000	108 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	8	804
	Klientmedel hos SBC	3 353 117	3 740 650
	Fordringar	105 570	107 865
		3 458 695	3 849 319
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	El-intäkter	76 700	81 300
		76 700	81 300
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	542 360	361 560
	Reservering enligt stadgar	180 800	180 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	723 160	542 360

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,510 %	22 148 000	22 261 000	2021-02-08
Swedbank	0,930 %	17 717 459	18 830 459	2022-01-25
Swedbank	0,665 %	21 176 250	22 289 250	rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		61 041 709	63 380 709	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-22 419 250	-42 204 459	
		38 622 459	21 176 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 346 709 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	67 800 000	67 800 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	0	3 700
Sociala avgifter	0	1 100
Ränta	70 810	73 560
Avgifter och hyror	451 131	395 450
	521 941	473 810

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen kommer under 2020 utarbeta en underhållsplan tillsammans med upphandlad konsult.

Utredning tillsammans med Viggen kring frågan om laddstolpar i garage.

Styrelsens underskrifter

JÄRFÄLLA den 7/4 2020



Jan Crister Högberg
Ordförande



Tom Martin Jansson
Ledamot



Annegrete Larsen Salomonsson
Ledamot



Martin Per Oskar Wallin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2020
Ernst & Young AB.



Carlos Esterling
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 räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 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 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 trygghande 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
- 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 maj 2020

Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE