



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.

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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Måndag den 31 maj 2021 kl. 19:00

Lokal: Församlingshemmet Järfälla kyrka

Dagordning

1. Stämmans öppnande, Martin Wallin, Ordförande
3. Godkännande av dagordning
4. Val av stämмоordförande styrelsen föreslår Mika Metso
7. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
8. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
9. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
10. Fastställande av röstlängd
11. Föredragning av styrelsens årsredovisning
12. Föredragning av revisorernas berättelse
13. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
14. Beslut om resultatdisposition
15. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
16. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av revisorer och revisorssuppleanter
19. Val av valberedning
20. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende. Inga ärenden anmälda.
21. Stämmans avslutande

Järfälla den 20 april 2021

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Bostadsrättsföreningen Jaktfalken i Barkarby

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jaktfalken i Barkarby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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

Martin Wallin	Ordförande
Annegrete Boijesen	Ledamot
Crister Högberg	Ledamot
Johan Prebert	Ledamot
Lena-Cajsa Rohdin	Ledamot

Anita Simak	Suppleant
Ebou Stelin Saine	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Annegrete Boijesen, Johan Prebert, Anita Simak och Martin Wallin.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Christian Borg

Ordinarie Extern

Ernst & Young

Valberedning

Esref Andic

LenaCajsa Rohdin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08.

Extra föreningsstämma hölls 2020-10-19. Extra stämma med anledning av förslag om investering i solcellsanläggning..

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.

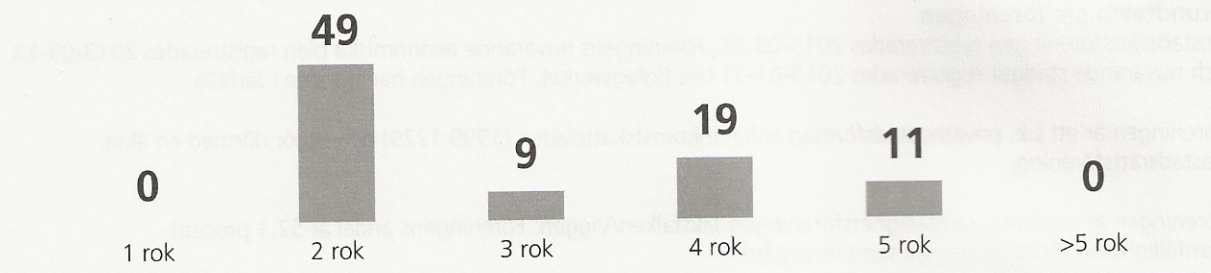
Värdeåret är 2015.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 88 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Garage	Delas med grannföreningen Brf Viggen

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ommålning	2020	Fasader nedre del
Golvmålning	2020	Källargångar
Planerat underhåll	År	Kommentar
Uppdatering/injustering värmeanläggning	2021	Värmecentral
Slipning/ny lackning	2021	Entrepertier
Golvmålning	2021	Förrådsgångar

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	Compwell
Underhåll av gården	Spånga Trädgård

Föreningens ekonomi

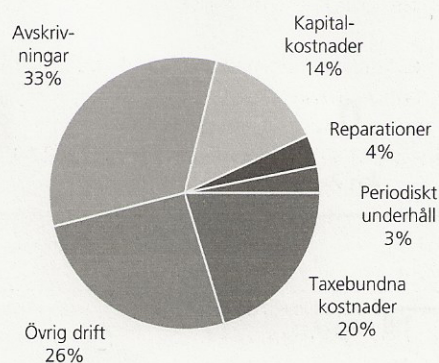
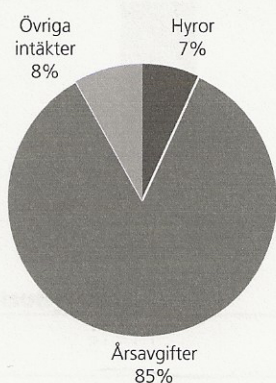
Styrelsen ser med tillförsikt på föreningens ekonomi under budgetåret 2021.

Den beslutade investeringen i en solcellsanläggning kommer att avskrivas under 15 år. Anläggningen har beräknats lämna ett positivt resultat redan från första året beroende på hög egen nyttjandegrad.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 353 117	3 740 650
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 127 123	5 210 830
Finansiella intäkter	60	187
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 234
Ökning av kortfristiga skulder	54 463	148 969
	5 181 646	5 365 220
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 518 087	2 763 670
Finansiella kostnader	672 727	650 082
Ökning av kortfristiga fordringar	169 754	0
Minskning av långfristiga skulder	1 339 000	2 339 000
	4 699 568	5 752 752
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 835 196	3 353 117
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	482 079	-387 532

*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 1 429 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

Samtliga ventilationskanaler har rengjorts samt OVK-besiktning utförts och dokumenterats i enlighet med gällande regelverk.

Energideklaration har utförts och dokumenterats i enlighet med gällande regelverk.

Beslut på en extrastämma om en solcellsanläggning för bättre ekonomi och förbättrad miljö. Beräknad byggstart i februari 2021.

Föreningen har med Telia uppgraderat bredbandet till 100/100.

Föreningen har extraamorterat 1 miljon kronor på befintliga lån. Ny upphandling av två lån har gjorts som under 2021 resulterar i lägre räntekostnader och Swedbank som kreditgivare.

Löpande underhåll har utförts avseende nedre del fasader samt ommålning av källargångar.

Installerats mjukvara för bättre värmestyrning.

Och så fick vi en fin julgran till vår innergård tillsammans med våra grannar Viggen.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för vatten och el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsrättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 88 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 120

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 119

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	723	723	745	745
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 908	10 130	10 518	10 740
Elkostnad/m ² totalyta	43	73	77	57
Värmekostnad/m ² totalyta	57	71	86	62
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	33	36	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	99	96	118	123
Soliditet (%)	73	73	72	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	392	253	627	896
Nettoomsättning (tkr)	4 964	5 106	5 091	5 064

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	622 710	180 800	-281 250	723 160
S:a bundet eget kapital	164 617 710	180 800	-281 250	164 718 160
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 443 825	-180 800	534 389	2 090 236
Årets resultat	392 244	392 244	-253 139	253 139
S:a fritt eget kapital	2 836 070	211 444	281 250	2 343 375
S:a eget kapital	167 453 780	392 244	0	167 061 535

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	392 244
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 624 625
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-180 800
summa balanserat resultat	2 836 069

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

146 013
2 982 082

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 963 851	5 105 630
Övriga rörelseintäkter	Not 3	163 272	105 200
Summa rörelseintäkter		5 127 123	5 210 830

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 214 904	-2 424 030
Övriga externa kostnader	Not 5	-204 636	-232 847
Personalkostnader	Not 6	-98 547	-106 793
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 544 125	-1 544 125
Summa rörelsekostnader		-4 062 212	-4 307 795

RÖRELSERESULTAT

1 064 911 **903 034**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	60	187
Räntekostnader och liknande resultatposter	-672 727	-650 082
Summa finansiella poster	-672 667	-649 895

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

392 244 **253 139**

ÅRETS RESULTAT

392 244 **253 139**