

Årsredovisning

för

HSB:s Brf Fallskärmen i Stockholm

769608-6391

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för HSB:s Brf Fallskärmen i Stockholm, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 eller lokal.

Allmänt om föreningen

Föreningen bildades som en HSB bostadsrättsförening 2001-09-01 inför HSB:s ombildande från hyresrätter till bostadsrätter. Samtidigt antogs HSB:s korta stadgar.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna i kvarteret Fallskärmen 1 i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter, hyresrättslägenheter och lokaler.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget Länsförsäkringar (2008-04-01).

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes inför ombildningen 2002-05-02.

Mötesverksamhet

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 16 protokollförda ordinarie styrelsemöte inklusive det konstituerande mötet. Årets föreningsstämma hölls den 19 maj 2010.

Utöver den normala mötesverksamheten har styrelsen eller styrelsens arbetsgrupper haft sammanträde vid 16 olika tillfällen. De viktigare frågorna har varit: elektroniskt låssystem, våtrumsrenovering, underhållsplan, ordning och trivsel på gården samt samfällighetsbildning för gemensamma kommunikationer på Fallskärmen och våra 5 granngårdar.

HSB:s erbjudande att köpa garagefastigheter har fortsatt att aktivera arbetsgruppen, där styrelsen representeras av Lasse Merilä och Vadim Azbel.

Arbetsfördelning

Styrelsen valdes vid årsstämman maj 2010 och består av följande personer:

Lasse Merilä	Ordförande	
Bo Ericsson	Vice ordf.	
Birgitta Roof	Sekreterare	
Vadim Azbel	Ledamot,	Ekonomi, administration
Mikael Wallin	Ledamot	Fastighet och mark
Peter Biro	Ledamot	Fastighet och mark

Erik Sundén	Ledamot	Fastighet och mark
Kari Wessely	Ledamot	Information
Ximena Horjales	Suppleant	Information
Sofia Wallin	Suppleant	utbildning
Leif Holmgren	HSB representant	
Marcus Carlstedt	Valberedning	
Lilia Engholm	Valberedning	

Revisorer.

Revisor har varit Klas Eriksson och revisorsuppleant Sofie Rhumkoff samt BoRevision AB, av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB Stockholms distriktsstämma

Föreningens representant på distriktsstämman utsågs Vadim Azbel.

Lägenheter och Lokaler

Föreningen har bostadsrätter, hyresrätter och lokaler till en total yta av 7179 m².
I nedanstående tabell specificeras innehavet enligt besiktningsprotokollet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
67	Lägenheter (bostadsrätt)	4886
16	Lägenheter (hyresrätt)	1489
4	Lokaler (hyresrätt)	804

Fallskärmens hyreslokaler används till följande:

Skarpnäcks Stadsdelsförvaltning	Gruppboende / Fallskärmsg. 10
Skarpnäcks Stadsdelsförvaltning	Hemtjänsten / Segelflygsgatan 6
Papegojan Ekonomisk Förening	Förskoleverksamhet / Segelflygsgatan 6
Medlemmar och hyresgäster	Föreningslokalen bredvid tvättstugan

Förvaltning och skötsel

Den ekonomiska förvaltningen har under verksamhetsåret skötts av UBC Ekonomisk Förening. Det innebär hantering av hyror och avgifter, fakturahantering, framtagning av ekonomiska rapporter samt kontakter med myndigheter.

Brf Fallskärmen är medlem i HSB och kan därigenom ta del av medlemsförmåner, så som prisreducerade samköp, utbildningar samt juridiska rådgivning.

Grovsopshantering och Sopsugen har skötts av SITA. Betalningen utgår enligt andelsprincipen till samfällighetsförening Sopsug i Skarpnäck.

Föreningens fastigheter är anslutna till bredbandsuppkopplingen vilket ägs och förvaltas av Bredbandsbolaget. Från samma leverantör kan boende också välja telefonanslutningen.

Föreningen har också ett avtal med Comhem som försörjer samtliga boende med TV basutbudet.

Samfällighetsföreningen

Brf Fallskärmen ingår i Sopsug i Skarpnäck samfällighetsförening, vilken ansvarar för sopsugs anläggningen.

Samfällighetens ursprungliga investeringar och driftskostnader fördelas på 14 medlemmar (ett nytt medlem 2010) efter fasta fördelningstal. Brf Fallskärmens andel var 2,20 % (2009). Ett nytt andelstal godkändes på årsstämman 2010 av Samfälligheten, bl. a. eftersom nya fastigheter anslöt sig till systemet.

Väsentliga händelser under året

Januari 2010 samlades styrelsen under en planeringsdag, då riktlinjer för styrelsearbetet och arbetslista "Uppdrag 2010" mejslades fram.

Under har föreningen fått en ny, aktiv hemsida, där man kan - förutom läsa aktuell information - skriva sina tankar och idéer om vårt boende. En välbehövlig utveckling ur informationssynpunkt. Under hösten 2010 installerades det elektroniska låssystemet i Fallskärmen. Nya knappsatser och kodläsare installerades på samtliga portar och grindar på vindsvåningar och ingångar till gården. Därefter delades nya låsbrickor och en egen portkod till hushåll och lokalhyresgäster.

Därmed minskades obehörig trafik till och genom vår gård. Systemet är också tillämpad för fortsatt utveckling i framtiden bl.a. på ett nytt bokningssystem på tvättstugan.

Våtrumsprojektet med badrumsrenovering och blandarbyte fortsatte under 2010. Projektet, som inkluderade alla bostadsrätter med "hög indikation för fukt" samt samtliga hyresrätter med "fuktindikation" blev nästan klar. Endast 4 lägenheter kvarstår i denna fas i projektet.

Våtrumsprojeketet planeras bli klar 2011 utifrån de ekonomiska förutsättningarna och i enlighet med underhållsplanen.

Under 2010 gjordes också en årlig fastighetsbesiktning. Underhållsplanen gicks genom och justerades vilket skapade grunden för fortsatt planering av 2011 års investeringar och underhållsbehov av fastigheter och markskötsel.

En gemensam gårdsstädning arrangerades i maj 2010 och efter en arbetsfylld och solig vårdag samlades arbetsgrupperna igen för grillning, tävlingar och allmänt skoj.

I början på året delades ut en informationspaket till samtliga hushåll innehållande bl.a. våra trivselregler, underhållsansvar och annat nyttig information.

Ett nytt avtal om snöröjning skrevs med HSB Mark samt Solstigen Bygg (takskottning). Erfarenheter från den snörika vintern 2009 blev grunder till förbättringar angående denna service.

Följande underhålls- och leverantörsavtal var gällande för Fallskärmen under 2010

Ekonomiska förvaltningen: UBC Ekonomisk förvaltning

Fastighetsförvaltning	HSB Stockholm
Städning:	Serviceföretaget Alfa Omega
Mark- och trädgårdsskötsel	Mark- och Landskapsteknik AB
Internet och telefoni	Bredbandsbolaget
TV	ComHem
Hisskötsel	Hiss- och Elteknik
Elnät och elleveranser	Fortum
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fjärrvärme och vatten	HSB brf Flygsläpet
Soppantering	Sopsug Skarpnäck (medlemsavtal)
Elektroniskt låssystem	Aptus Elektronik AB (supportavtal)
Områdesbevakning	Securitas

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiften per kvm ligger på 700 kr.
Inga avgiftshöjningar skedde under verksamhetsåret.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	683 635
årets vinst	2 272 638
	2 956 273

Styrelsen föreslår följande disposition:

till yttre fonden reserveras	643 000
av yttre fonden ianspråktas	- 818 805
i ny räkning överföres	3 132 078
	2 956 273

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

Resultaträkning

	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		3 594 396	3 574 876
Hysesintäkter	1	4 167 404	2 017 208
Övriga rörelseintäkter	2	200 611	201 421
Summa nettoomsättning		7 962 411	5 793 505
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	3	-331 416	-601 800
Periodiskt underhåll	4	-818 805	-1 601 692
Driftskostnader	5	-2 718 356	-2 340 963
Administrationskostnader	6	-284 960	-264 390
Styrelsekostnader	7	-165 837	-148 096
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-152 381	-181 318
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-4 471 755	-5 138 259
Avskrivning byggnad	8	-305 335	-305 335
Avskrivningar övrigt	9,10	-37 164	-2 964
Summa avskrivningar		-342 499	-308 299
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		3 148 157	346 947
Ränteintäkter		12 927	26 809
Räntekostnader		-887 464	-1 241 418
Övriga finansiella poster		-982	-225
Summa kapitalnetto		-875 519	-1 214 834
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 272 638	-867 887
ÅRETS RESULTAT		2 272 638	-867 887

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	8	58 739 638	59 044 973
Fastighetsförbättringar	9	444 500	0
Inventarier och maskiner	10	72 835	41 499
Summa materiella anläggningstillgångar		59 256 973	59 086 472
Summa anläggningstillgångar		59 256 973	59 086 472
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		1 180	0
Hyses- och avgiftsfordringar		14 158	12 634
Övriga fordringar	11	339 277	166 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	321 644	264 527
Avräkningskonto förvaltare		3 983 431	2 144 242
Summa kortfristiga fordringar		4 659 690	2 588 325
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank	13	2 277 795	2 310 684
Summa kassa och bank		2 277 795	2 310 684
Summa omsättningstillgångar		6 937 485	4 899 009
SUMMA TILLGÅNGAR		66 194 458	63 985 481

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		23 336 623	23 336 623
Upplåtelseavgift		2 705 317	2 705 317
Föreningens fond för yttre underhåll		986 971	1 945 663
Summa bundet eget kapital		27 028 911	27 987 603
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		683 635	592 830
Årets resultat		2 272 638	-867 887
Summa fritt eget kapital		2 956 273	-275 057
Summa eget kapital		29 985 184	27 712 546
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	34 624 000	34 945 000
Summa långfristiga skulder		34 624 000	34 945 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		321 000	320 000
Leverantörsskulder		450 407	259 998
Övriga skulder		191	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	813 676	747 937
Summa kortfristiga skulder		1 585 274	1 327 935
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 194 458	63 985 481
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder</u>			
Fastighetsinteckningar		57 015 000	57 015 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt inkomstdeklarationen till Skatteverket är 413 491 kr, samma belopp som för ett år sedan, genom att ränteintäkter för bostadsrättsföreningar i normalfallet inte längre skall beskattas.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid. Avskrivning på byggnad görs med 0,5 % av anskaffningsvärdet per år.

Noter

1 Hyresintäkter

*Jämförelsestörande post: engångsbetalning för lokalanpassning av gruppboendet

	2010	2009
Hyresintäkt lokalanpassning*	2 189 052	0
Hyresintäkter lokal	700 112	700 112
Hyresintäkt bostäder	1 278 240	1 317 096
	4 167 404	2 017 208

2 Övriga rörelseintäkter

2010

2009

Bredbandsavgifter

135 000

140 100

Kabel-TV

44 388

45 938

Uppvärmning

15 384

15 384

Övriga intäkter

5 839

0

200 611

201 422

3 Reparationer och underhåll

2010

2009

Reparationer hiss

16 705

28 183

Hiss övrigt

29 874

30 692

Löpande reparationer

221 422

501 310

Reparationer tvättstuga

49 328

12 586

Trädgårdskostnader

14 087

13 343

Reparationer ventilation

0

13 000

Underhåll, övr utg

0

2 686

331 416

601 800

4 Periodiskt underhåll

Föreslås ianspråktas från yttre fonden.

2010

2009

Badrumsrenoveringar

818 805

1 601 692

5 Driftskostnader	2010	2009
Fastighetsskötsel	171 345	182 401
Trädgårdsskötsel	76 290	51 881
Snöröjning/sandning	198 620	44 228
Städning	88 482	127 712
Gemensamhetsanläggning	176 975	172 686
El	432 210	474 913
Uppvärmning	851 841	572 486
Vatten	109 922	119 639
Fastighetsförsäkring	47 274	45 415
Tomträttsavgäld	286 387	286 387
Kabel-TV / bredband	202 626	210 006
Förbrukningsinventarier	61 956	18 808
Förbrukningsmaterial	13 858	26 494
Övrigt	569	7 907
	2 718 355	2 340 963
 6 Administrationskostnader	 2010	 2009
Gåvor	2 532	0
Telefon & porto	6 751	6 220
Bevakningskostnader	38 122	43 512
Revisionsarvode	18 750	27 500
Övriga arvoden	6 066	3 125
Arvode förvaltning	89 625	73 500
Ek.förv.,uppdrag utö	2 687	500
Övriga administrationskostnader	41 044	20 243
Advokat- o rättegångskostnad	45 800	43 974
Övriga främmande tjänster	19 861	31 125
Föreningsavgifter	10 000	10 700
Övrigt	3 722	3 991
	284 960	264 390

7 Styrelsekostnader	2010	2009
Styrelsearvode	104 395	104 791
Löner fastighetssköt	23 520	0
Sociala kostn arvode	37 922	31 405
Utbildning	0	11 900
	165 837	148 096

8 Byggnad

Avskrivning på byggnad görs årligen med 0,5% på anskaffningsvärdet, dvs en avskrivningstid på 200 år.

	2010	2009
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	61 107 095	61 107 095
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 107 095	61 107 095
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 062 122	-1 756 787
Årets avskrivningar	-305 335	-305 335
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 367 457	-2 062 122
Utgående balans	58 739 638	59 044 973
Taxeringsvärden byggnader	54 031 000	46 292 000
Taxeringsvärden mark	23 608 000	18 497 000
	77 639 000	64 789 000

9 Fastighetsförbättring

Installation av Aptus Passersystem
15 års avskrivning

	2010	2009
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	476 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	476 250	0
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-31 750	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 750	0
Utgående balans	444 500	0

10 Inventarier och maskiner

Fönstergaller och gallergrindar. 15 års avskrivning
Under 2010 inköp av plåt till gallergrindar och sidogaller.

	2010	2009
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	44 463	0
Inköp	36 750	44 463
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 213	44 463
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 964	0
Årets avskrivningar enligt plan	-5 414	-2 964
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 378	-2 964
Utgående redovisat värde	72 835	41 499

11 Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Saldo skattekonto	6 373	1 956
Skattefordringar	148 326	157 241
Övriga kortfristiga fordringar	184 578	7 725
	339 277	166 922

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Brf Horisonten	108 005	0
HSB Stockholm fastighetsskötsel	42 082	41 196
HSB Stockholm vatten	3 919	7 950
HSB Stockholm värme	0	69 497
Länsförsäkringar	11 928	11 488
Bredbandsbolaget	34 238	24 900
Stockholms Markkontor	71 596	71 596
UBC	23 520	23 916
Securitas	9 754	0
Com hem	14 709	13 984
Bredbandsbolaget	1 894	0
	321 645	264 527

13 Kassa och bank	2010-12-31	2009-12-31
Kassa	5 089	40 000
Swedbank	2 272 707	2 270 684
	2 277 796	2 310 684

14 Eget kapital	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 336 623	1 945 663	2 705 317	592 830	-867 887
Disposition av föregående års resultat		-958 692		90 805	867 887
Årets resultat					2 272 638
Belopp vid årets utgång	23 336 623	986 971	2 705 317	683 635	2 272 638

15 Skulder till kreditinstitut

	2010-12-31	2009-12-31
Samtliga lån hos Swedbank Hypotek AB		
Lån 2658788431 3-mån rörlig ränta	9 425 000	9 425 000
Lån 2658788456 fast ränta 2,75%, omsdag 111110	10 147 500	10 257 500
Lån 2658788480 fast ränta 4,86% omsdag 121219	10 147 500	10 257 500
Lån 2658788407 3-mån rörlig ränta	5 225 000	5 325 000
Kortfristig del	-321 000	-320 000
	34 624 000	34 945 000

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna revisionsarvoden	19 000	18 000
Upplupna styrelsearvoden	107 000	107 000
Beräknade sociala avgifter	32 100	32 100
Förskottsbet. intäkt	401 287	409 464
Fortum	77 412	80 433
Brf Flygsläpet värme	133 651	100 134
HSB vinterunderhåll	42 179	0
Upplupen ränta	1 047	806
	813 676	747 937

Skarpnäck 2011-

Lasse Merilä

Vadim Azbel

Francisco Lorenzo

Bo Ericsson

Mikael Wallin

Birgitta Roof

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2011 -

Kari Wessely
Revisor

Pontus Gingsjö
Revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor