

ÅRSREDOVISNING FÖR HSB brf Fallskärmen

Verksamhetsår 2018





Org Nr: 769608-6391

Styrelsen för HSB brf Fallskärmen i Stockholm

Org.nr: 769608-6391

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

MF

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2018

Allmänt om föreningen

Föreningen bildades som en HSB bostadsrättsförening 2001-09-01 två år innan det faktiska ombildandet från hyresrätter till bostadsrätter. Samtidigt antogs HSB:s korta stadgar.

Föreningen är ett så kallat privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna i kvarteret Fallskärmen 1 i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter, hyresrättslägenheter och lokaler. Fastigheten innehas med tomträtt. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget **Länsförsäkringar (2008-04-01)**. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes inför ombildningen 2002-05-02.

Mötesverksamhet

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 18 protokollförda ordinarie styrelsemöte inklusive det konstituerande mötet. Årets föreningsstämma hölls den 17 maj 2018 i föreningslokalen.

Utöver den normala mötesverksamheten har styrelsen eller styrelsens olika arbetsgrupper haft sammanträde vid flera olika tillfällen. De främsta frågorna har varit:

- Ekonomi – omplacering av föreningens lån
- Fastighetsbesiktning och investeringsbehov därav.
- GårdenMakeOver – gårdsupprustning, etapp 6; nya grindar på uteplatser och nytt staket mot Horisontvägen
- Justering av den digitala underhållsplanen.
- Planerad påbyggnation på garagefastigheten.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
- Föreningens databas.
- Trygghet, trivsel och ordning på gården.
- Renovering av hyreslägenheter

Arbetsfördelning

Styrelsen valdes vid årsstämman maj 2018 och består av följande personer, inklusive den av HSB tillsatte styrelserepresentanten Carolina Gonzalez:

Lasse Merilä	Ordförande
Owe Lööf	Vice ordf.
Amanda Meyer	Sekreterare
Dennis Karlsson	Ledamot
Vadim Azbel	Ledamot
Vincent Wong	Suppleant
Birgitta Lindgren	Suppleant

MF

Carolina Gonzalez

HSB-ledamot

Som föreningsrevisor har stämman valt Sofia Wallin och revisorssuppleant Tuire Karetkoski. Som valberedare valdes Bo Ericsson och Sofie Ruhmkorff.

Revisorer.

Revisorer har varit föreningsrevisor Sofia Wallin samt BoRevision AB, utsedd av HSB:s Riksförbund.

Representanter i HSB Stockholms distriktsstämma

Som föreningens representant på distriktsstämman utsågs Vadim Azbel.

Lägenheter och Lokaler

Föreningen har bostadsrätter, hyresrätter, lokaler samt förråd till en total yta av 7 312 m2. I nedanstående tabell specificeras innehavet 2018-12-31:

Antal	Benämning
76	Lägenheter (bostadsrätt)
9	Lägenheter (hyresrätt)
5	Lokaler

Antal medlemmar i föreningen 2018-12-31: 108 personer.

Fallskärmens hyreslokaler används till följande:

Skarpnäcks Stadsdelsförvaltning
Papegojan Ekonomisk Förening
Hyreslokal
Hyreslokal

Gruppboende / Fallskärmsgatan 10
Förskoleverksamhet / Segelflygsgatan 6
Friskvårdsverksamhet / Segelflygsgatan 8
Försäljningskontor / Segelflygsgatan 8 B

Gemensam sammanträdes- och föreningslokal i samma byggnad som tvättstugan. På Horisontvägen 59B finns 16st varmförråd, som hyrs ut i första hand till boende i föreningen.



Förvaltning och underhåll

Den ekonomiska förvaltningen har sedan 2015-01-01 skötts av HSB Ekonomiförvaltning. HSB tar hand om hantering av hyror och avgifter, fakturahantering, framtagning av ekonomiska rapporter samt myndighetskontakter enligt av Fallskärmen utställda fullmakter. Brf Fallskärmen är medlem i HSB Stockholm.

Fastigheterna underhålls genom ett avtal med HSB Teknisk förvaltning. Under 2018 har föreningen tecknat ett avtal med ICE Pool AB – som också har ett snöröjningskontrakt med föreningen – gällande underhåll av vår gård. Rengöring av gårdsytor, plantering av ny grönska och underhåll därav ingår i avtalet.

Driften och underhåll av sopsugen har skötts av BoDAB genom Envac AB. Betalningen för sopsugstjänster utgår enligt andelsprincipen till samfällighetsförening Sopsug i Skarpnäck Samfällighetsförening.



Fallskärmen från luften



Nytt staket mot Horisontvägen

Föreningens fastigheter är anslutna till bredbandsuppkopplingen vilket ägs och förvaltas genom ett förnyat avtal av Bredbandsbolaget. Från samma leverantör kan boende också välja telefonanslutningen. Föreningen har också ett avtal med ComHem som förser samtliga boende med TV basutbudet.

Samfällighetsföreningen

Brf Fallskärmen ingår i Sopsug i Skarpnäck samfällighetsförening, vilken ansvarar för grovsopshanteringen och för sopsugsanläggningen.

Samfällighetens investeringar och driftskostnader fördelas på 18 medlemmar efter fasta fördelningstal baserad på medlemsföreningarnas boarea. Avgiften har varit 19kr (2018). Fallskärmens andel är 2,3% (7079 m²) av den totala andelssumman. Andelstalen kan således variera efter att nya medlemmar ansluter sig till sopsugsföreningen. Extra utdebitering under 2018 utgick med 5,50 kr pga akut rörbyte i systemet.

Väsentliga händelser under året

Styrelsens ledstjärna och grund till vårt arbete – förutom de lagstadgade uppgifterna – är att bevara och utveckla tryggheten och trivseln för våra boende och samtidigt värna om för en sund och långsiktig ekonomiförvaltning.

På vägen mot denna målsättning och med strävan att skapa ordning och reda på vår gård har Fallskärmens styrelse genomfört följande större investeringar och förbättringar under 2018:

- Omförhandling och omplacering av föreningens lån samt extra amortering.
- Avslut av vårt projekt GMO (Gården Make Over) efter att etapp 6 – nytt staket på Fallskärmsgatan 10 och Horisontvägen 53-61 – blev klar.
- Byte av samtliga grindar på föreningens uteplatser till lägenheter.
- Investering på en ny varmvattenberedare (1 av totalt 3 st i vår fastighet).
- Besiktning av föreningens hyreslägenheter – renovering av 2 st / år.
- Underhåll och utveckling av digital databas till föreningen.
- Utökad gym area med ny utrustning för allsidig träning.
- Ombyggnation av Papegojans gymnastiksal till ett nytt styrelserum.
- Obligatorisk Ventilationskontroll – OVK.
- Stamspolning
- Systematiskt Brandskyddsarbete.

Under styrelseåret 2017-2018 valde styrelsen att sköta olika upphandlingar och mindre åtgärder i fastigheten i egen regi för att öka kunskapen om våra fastigheter samt minska de oftast väldigt dyra kostnader, som en extern förvaltning vid varje upphandling och uppdrag skulle innebära. Ommålning av samtliga ledstänger i varje trapphus påbörjades 2018 av egen regi.

Under 2018 har föreningen sålt en hyresrätt på Fallskärmsgatan 10 och ombildat den till en bostadsrätt.

Garagefastigheten, som är ansluten till vår fastighet, ägs av Green Park AB och driften sköts av Parkando AB. Green Park AB äger också 2 andra P-hus i området och har långtgående planer på att bygga ca 250 nya lägenheter (bostadsrätter) ovanför dessa garagefastigheter. Styrelsen tillsammans med våra boende har tagit del av olika för- och nackdelar som byggnationen skulle innebära i vår boendemiljö och har med en stor majoritet beslutat att aktivt ställa sig negativt mot projektet.

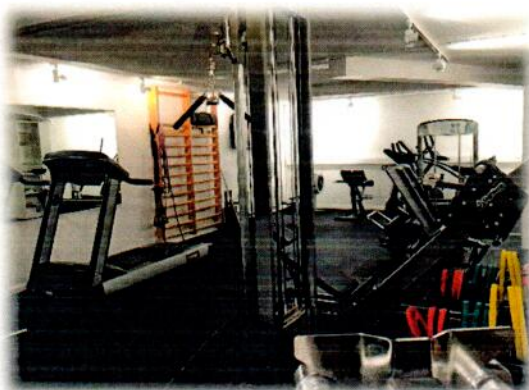
Boende i övriga föreningar, som också direkt eller indirekt berörs av dessa planer, har i huvuddrag samma inställning som Fallskärmen. Styrelsen följer händelseutvecklingen med stort intresse.

Under 2018 installerades 2 st kameror i föreningens miljestuga pga misskötsel och därmed onödiga extra kostnader för föreningen. Efter installationen har ordning och reda i miljestugan förbättrats avsevärd.

Fallskärmens Motionsklubb har under året använts flitigt av föreningens medlemmar och hyresgäster. Under 2018 utökades gymrean och samtidigt kompletterades utrustningen med nya träningsmaskiner, bl.a. en ny motionscykel, roddmaskin och benpress. Utrustningen håller en hög kvalitet och nöjda besökare kan se fram emot nya träningsmöjligheter under 2019. I samma källarplan ligger också 16 st inkomstbringande extra förråd, som alla är uthyrda.



Fallskärmens Motionsklubb -träningsanläggning



Utökade ytor efter renovering 2018

Kontinuerlig bostadsbrist i Stockholm samt det fortsatt låga ränteläget har bidragit till tidigare kraftiga prishöjningar på lägenheter i vårt område fram till hösten 2017. En viss stagnation av prisutvecklingen kunde dock konstateras bl.a. på grund av regeringens nya amorteringskrav och lånegränser av bostadslån under 2018.

Under 2018 har Fallskärmen haft följande underhålls- och leverantörsavtal:

Ekonomiska förvaltningen	HSB Stockholm
Fastighetsförvaltning	HSB Stockholm
Snöröjning, tak	AB ICE Pool

MF

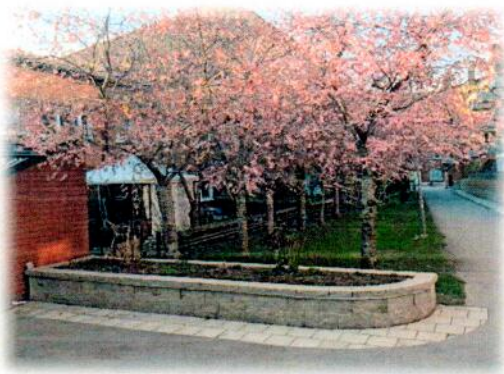
Snöröjning, mark	AB ICE Pool
Trädgårdsskötsel	AB ICE Pool
Städning:	Kreabgruppen
Internet och telefoni	Bredbandsbolaget
TV	ComHem
Hisskötsel	Kone AB
Elnät och elleveranser	Fortum Markets, Fortum AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar AB
Fjärrvärme och vatten	HSB brf Flygsläpet
Sophantering, hushållssopor	Sopsugen i Skarpnäck (medlemsavtal)
Sophämtning, miljöstuga	Sopsugen i Skarpnäck (medlemsavtal)
Elektroniskt låssystem	Aptus Elektronik AB (supportavtal)

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiften per kvm ligger på 708 kr.

Inga avgiftshöjningar skedde under verksamhetsåret. Fallskärmen är ansluten till HSB Stockholm gällande årliga hyresförhandlingar och vi följer resultatet av avtalsförhandlingar för att justera våra hyresnivåer därefter.

MF



Ingången till föreningen från Horisontvägen



Gårdens spelbana väntar på aktiva.



Fallskärmens innergård

Ekonomi - 2018

Stora investeringar har påverkat föreningens likviditet på kort sikt samtidigt som extra intäkter från lägenhetsförsäljning, nya förråd, motionslokal samt intäkter från uthyrda P-områden har balanserat vårt ekonomiska läge.

Föreningens likvida medel vid årsskiftet uppgick till 3 226 mkr.

Föreningens intäkter under år 2018 blev 6 238 tkr (2016 = 6 091 tkr).

Intäkterna består av bostadsrätts- och hyresavgifter, avgifter från parkeringen, motionsklubben, cykelförråd, uthyrningen av föreningslokalen och extra varmförråd samt avgifter för Internet, telefoni och TV.

Efter ett noggrant arbete har styrelsen valt att placera föreningens lån hos Nordea. Samtidigt gjordes en extra amortering av föreningens lån på 4 milj. kr.

Flerårsöversikt

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 086	6 092	5 844	5 812	6 849
Resultat efter finansiella poster	-2 003	-476	-7 119	-4 720	-555
Soliditet	50%	47%	47%	50%	48%
(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)					

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 505 707	15 031 233	0	-9 543 429	-475 598
Reservering till fond 2017			847 000	-847 000	
lanspråktagande av fond 2017			-847 000	847 000	
Balanserad i ny räkning				-475 598	475 598
Upplåtelse lägenheter	294 351	1 955 649			
Årets resultat					-2 002 945
Belopp vid årets slut	25 800 058	16 986 882	0	-10 019 027	-2 002 945

MF

Förslag till disposition av årets resultat

Balanserat resultat	-10 019 027
Årets resultat	-2 002 945
	<u>-12 021 972</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	873 000
Anspråktagande av underhållsfond	-873 000
Balanserat resultat	-12 021 972
	<u>-12 021 972</u>

Under 2018 betalades retroaktivt ej tidigare utbetald extra styrelsearvode för förlorad arbetstid.

Förväntad framtida utveckling och underhåll

Fortsatt sund ekonomi i föreningen är en förutsättning för att de planerade viktiga investeringarna för föreningens underhåll och utveckling kan genomföras.

En av föreningens hyreslägenheter sades upp under året av hyresgästen och lägenheten ombildades till en bostadsrätt (2018). Intäkterna därifrån skapade ett önskat utrymme för årets investeringar samt för en extra amortering på förenings lån.

Utöver de redan påtalade förbättringsarbetena i våra fastigheter kommer det normala underhållet genomföras enligt plan grundad på fastighetsbesiktning, underhållsplan och löpande behov.

Bl.a. följande aktiviteter ligger i styrelseagendan under 2019:

- Ekonomibevakning
- Fastighetens ventilationssystem
- "Hållbar Fallskärmen" – föreningens arbete för bättre miljö
- Hyreslägenheter – budgetering av nödvändiga reparationer
- Fortsatt genomgång av föreningens underhållsavtal
- Justering av vår digitala underhållsplan
- Underhållsarbete på föreningens databas
- Fortsatt arbete för ökad trygghet och säkerhet i föreningen.

I övrigt kommer fastigheterna att löpande underhållas enligt behov och föreningens underhållsplan. *MF*



Daghemmets uteplats



Fallskärmen i Skarpnäck



HSB brf Fallskärmen i Stockholm

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 086 137	6 091 691
Övriga rörelseintäkter	Not 2	152 316	0
Summa rörelseintäkter		6 238 453	6 091 691
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-6 391 847	-4 568 309
Övriga externa kostnader	Not 4	-297 499	-211 187
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-287 256	-266 097
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 017 412	-1 017 412
Summa rörelsekostnader		-7 994 014	-6 063 005
Rörelseresultat		-1 755 561	28 686
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 574	3 265
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-248 958	-507 549
Summa finansiella poster		-247 384	-504 284
Årets resultat		-2 002 945	-475 598

M



Org Nr: 769608-6391

HSB brf Fallskärmen i Stockholm**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 8

58 253 625

59 247 429

Inventarier och maskiner

Not 9

65 914

89 522

58 319 539

59 336 951

Summa anläggningstillgångar

58 319 539

59 336 951**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

21 307

37 375

Övriga fordringar

Not 10

3 248 731

5 248 994

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

333 098

266 711

3 603 136

5 553 081

Kassa och bank

Not 12

0

8 938

Summa omsättningstillgångar

3 603 136

5 562 018**Summa tillgångar**

61 922 674

64 898 969

MF



Org Nr: 769608-6391

HSB brf Fallskärmen i Stockholm**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

42 786 940

40 536 940

42 786 940

40 536 940

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-10 019 027

-9 543 429

Årets resultat

-2 002 945

-475 598

-12 021 972

-10 019 027

Summa eget kapital

30 764 968

30 517 913

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

29 255 000

33 255 000

29 255 000

33 255 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

0

27 500

Leverantörsskulder

688 657

269 046

Övriga skulder

Not 15

1 813

1 794

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 212 236

827 716

1 902 706

1 126 056

Summa skulder

31 157 706

34 381 056

Summa eget kapital och skulder**61 922 674****64 898 969**

MC

**HSB brf Fallskärmen i Stockholm**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 002 945	-475 598
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 017 412	1 017 412
Kassaflöde från löpande verksamhet	-985 533	541 814
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-52 493	-54 897
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	804 150	-598 553
Kassaflöde från löpande verksamhet	-233 875	-111 636
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-4 027 500	-210 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	2 250 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 777 500	-210 000
Årets kassaflöde	-2 011 375	-321 636
Likvida medel vid årets början	5 237 767	5 559 403
Likvida medel vid årets slut	3 226 392	5 237 767

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

ME



HSB brf Fallskärmen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 5,8 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 7-10 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 389 491 kr.

ME



HSB brf Fallskärmen i Stockholm

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 036 820	4 006 812
	Hyror	1 563 756	1 601 275
	Bredband	155 853	156 200
	Övriga intäkter	356 424	353 780
	Bruttoomsättning	6 112 853	6 118 067
	Avgifts- och hyresbortfall	-26 716	-26 376
		6 086 137	6 091 691
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Ersättning försäkringsbolag	152 316	0
Not 3	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	410 258	379 082
	Reparationer	1 612 529	548 891
	El	563 896	463 206
	Uppvärmning	748 914	693 893
	Vatten	168 151	160 352
	Sophämtning	163 640	135 409
	Fastighetsförsäkring	72 056	70 373
	Kabel-TV och bredband	183 890	184 697
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	145 475	143 605
	Förvaltningsarvoden	135 026	162 738
	Tomträttsavgäld	392 400	392 400
	Övriga driftkostnader	20 347	20 421
	Planerat underhåll	1 775 265	1 213 242
		6 391 847	4 568 309
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	7 350	7 065
	Hyror och arrenden	13 048	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	90 721	22 717
	Administrationskostnader	133 041	144 954
	Extern revision	15 088	9 813
	Konsultkostnader	23 101	11 488
	Medlemsavgifter	15 150	15 150
		297 499	211 187
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	218 971	200 741
	Revisionsarvode	6 500	6 500
	Sociala avgifter	61 685	58 324
	Övriga personalkostnader	100	532
		287 256	266 097
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 435	2 500
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	1	1
	Ränteintäkter skattekonto	0	10
	Övriga ränteintäkter	138	754
		1 574	3 265
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	247 603	506 755
	Övriga räntekostnader	1 355	794
		248 958	507 549

MF



HSB brf Fallskärmen i Stockholm

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	67 241 460	67 241 460
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 241 460	67 241 460
Ingående avskrivningar	-7 994 031	-7 000 227
Årets avskrivningar	-993 804	-993 804
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 987 835	-7 994 031
Utgående redovisat värde	58 253 625	59 247 429
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 118 000	2 118 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 065 000	1 065 000
Summa taxeringsvärde	90 183 000	90 183 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	263 156	263 156
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	263 156	263 156
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-173 634	-150 026
Årets avskrivningar	-23 608	-23 608
Utgående ackumulerade avskrivningar	-197 242	-173 634
Bokfört värde	65 914	89 522
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	9 448	10 078
Skattefordran	8 217	10 087
Momsfordran	4 049	0
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 225 245	5 227 684
Placeringskonto HSB Stockholm	1 146	1 145
Övriga fordringar	625	0
	3 248 731	5 248 994
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	275 375	253 087
Upplupna intäkter	57 723	13 624
	333 098	266 711

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

MF

**HSB brf Fallskärmen i Stockholm**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
-------	------------	------------

Not 12 Kassa och bank

Handkassa	0	8 895
Swedbank	0	43
	<u>0</u>	<u>8 938</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788814778	1,45%	2022-11-16	9 927 500	0
Nordea Hypotek	39788874258	0,77%	2019-03-28	13 950 000	0
Nordea Hypotek	39788814808	0,42%	2019-01-28	5 377 500	0
				<u>29 255 000</u>	<u>0</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 29 255 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 29 255 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 57 015 000 57 015 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	0	27 500
	<u>0</u>	<u>27 500</u>

Not 15 Övriga skulder

Depositioner	0	250
Momsskuld	0	1 544
Övriga kortfristiga skulder	1 813	0
	<u>1 813</u>	<u>1 794</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	9 781	17 679
Förutbetalda hyror och avgifter	443 586	470 000
Övriga upplupna kostnader	758 869	340 037
	<u>1 212 236</u>	<u>827 716</u>

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

MF



Org Nr: 769608-6391

HSB brf Fallskärmen i Stockholm

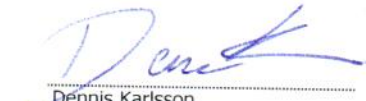
Noter

2018-12-31 2017-12-31

Stockholm, den 2019-04-27


Amanda Meyer


Carolina Gonzalez

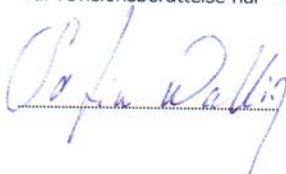

Dennis Karlsson


Lasse Merilä


Ove Lööf


Vadim Azbel

Vår revisionsberättelse har 2019-05-13 lämnats beträffande denna årsredovisning


Ove Lööf

Av föreningen vald revisor


Martin Fredriksson

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Fallskärmen i Stockholm, org.nr. 769608-6391

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fallskärmen i Stockholm för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

MC

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fallskärmen i Stockholm för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Stockholm den 28/4 2019

2019-05-13



Martin Fredriksson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Sofia Wallin

Av föreningen vald revisor