

ÅRSREDOVISNING FÖR

HSB brf Fallskärmen

Verksamhetsår 2016





Org Nr: 769608-6391

Styrelsen för HSB brf Fallskärmen i Stockholm

Org.nr: 769608-6391

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

A handwritten signature in blue ink is located to the right of the date range.

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2016

Verksamheten

Allmänt om föreningen

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen bildades som en HSB bostadsrättsförening 2001-09-01 två år innan den faktiska 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. Fastigheten innehas med tomträtt. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget **Länsförsäkringar (2008-04-01)**. Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes inför ombildningen 2002-05-02.

Mötesverksamhet

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 17 protokollförda ordinarie styrelsemöte inklusive det konstituerande mötet. Årets föreningsstämma hölls den 14 maj 2016 i föreningslokalen.

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

- GMO – GårdenMakeOver, etapp 4.
- Investering på 7st nya hissar
- Översyn på föreningens avtal
- Ekonomiplanering, budgetfrågor och övriga investeringar
- Justering av den digitala underhållsplanen
- Trygghet, trivsel och ordning på gården

Arbetsfördelning

Styrelsen valdes vid årsstämman maj 2016 och består av följande personer, inklusive den av HSB tillsatte styrelserepresentanten Inge Hjalmarsson:

Lasse Merilä	Ordförande
Owe Löf	Vice ordf.
Daniela Mergoni	Sekreterare
Gustav Wakeus	Ledamot
Vadim Azbel	Ledamot
Vincent Wong	Ledamot (avgick höst 2016)
Patricia Dunphy	Suppleant
Fredrik Pettersson	Suppleant
Birgitta Lindgren	Suppleant



Inge Hjalmarsson

HSB-ledamot (avgick höst 2016)

Som föreningsrevisor har stämman valt Kristina Gareby-Hjerpe och Peter Hammarberg.
Som valberedare valdes Bo Ericsson och Sofie Ruhmkorff.

Revisorer.

Revisorer har varit föreningsrevisor Kristina Gareby-Hjerpe samt BoRevision AB, utsedd av HSB:s Riksförbund.

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:

Antal	Benämning
75	Lägenheter (bostadsrätt)
10	Lägenheter (hyresrätt)
4	Lokaler (3st hyresrätt)

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. De tar hand om hantering av hyror och avgifter, fakturahantering, framtagning av ekonomiska rapporter samt myndighetskontakter enligt av Fallskärmen utställda fullmakter.

Fastigheterna underhålls genom ett avtal med HSB Teknisk förvaltning.

Med anledning av det pågående projektet med GMO (GårdenMakeOver) har styrelsen valt att inte skriva något kontrakt för markunderhåll, innan projektet är genomfört och ett nytt avtal för den omrenoverade gården skall skrivas. Arbetet, som skall genomföras på gården under tiden, beställs separat enligt behov. Under sommaren 2016 sköttes bl.a. gräsklippning av medlemmarna själva med nyinvesterad gräsklippare.

Brf Fallskärmen är medlem i HSB Stockholm och kan därigenom ta del av medlemsförmåner, såsom prisreducerade samköp av t.ex. vitvaror, utbildningar samt juridisk rådgivning.

Grovsopshantering och Sopsugen har skötts av IL Recycle sedan 2015-01-01. Betalningen för Sopsugstjänster utgår enligt andelsprincipen till samfällighetsförening Sopsug i Skarpnäck. Det löpande underhållet av sopsugsystemet sköts av Envac AB.



Fallskärmen från luften

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 förser samtliga boende med TV basutbudet.

Samfällighetsföreningen

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

Samfällighetens ursprungliga investeringar och driftskostnader fördelas på 14 medlemmar efter fasta fördelningstal. Brf Fallskärmens andel har legat på 2,20 % år 2009. Ett nytt andelstal godkändes på årsstämman 2012 av Samfälligheten, bl. a. eftersom nya fastigheter anslöt sig till systemet.

Väsentliga händelser under året

Styrelsens ledstjärna är att höja 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 underhåll och förbättringar under 2016:

- Beställning av 7 st nya linhissar från KONE AB.
- Upprustning av fastighetens tak med säkerhetsanordningar
- Omförhandling av några av föreningens förvaltningsavtal
- Omsättning och amortering av föreningens lån hos Swedbank.
- Installation av nya portbelysningar.
- Renovering av daghemmet Papegojan
- Färdigställning av etapp 3 samt start på etapp 4 i vårt projekt GMO – renovering av ytor på mark och uteplatser på Horisontvägen 53 – 61 och innegården.
- Ombyggnad av tidigare tomma lokalytor till nya uthyrbara lokaler.

Handwritten signature or mark.

Under styrelseåret 2015-2016 upplevde styrelsen flera förändringar i styrelsesammansättning; Sara Windahl och Christofer Behre flyttade från föreningen och avslutade därmed också sina styrelseuppdrag. Daniela Mergoni (suppleant) valdes som sekreterare istället för Christofer Behre. Lina Engström hade flyttat redan tidigare och var frånvarande under hela 2016. Vincent Wong började studera utomlands och trädde ur styrelsen hösten 2016.

Fallskärmens Motionsklubb har under året använts flitigt av föreningens medlemmar och hyresgäster. Utrustningen håller en hög kvalitet och nöjda besökare kan se fram emot nya träningsmöjligheter under 2017. I samma källarplan ligger också styrelsens sammanträdesrum samt 16 st inkomstbringande extra förråd.



Fallskärmens Motionsklubb -träningsanläggning

Kontinuerlig bostadsbrist i Stockholm samt det fortsatt låga ränteläget har bidragit till kraftiga prishöjningar på lägenheter i vårt område. Flera överlåtelse har ägt rum under året och de genomförda affärer visar fortsatt ökad prisnivå.

Under 2016 har Fallskärmen haft följande underhålls- och leverantörsavtal:

Ekonomiska förvaltningen	HSB Stockholm
Fastighetsförvaltning	HSB Stockholm
Snöröjning, tak	AB ICE Pool
Snöröjning, mark	AB ICE Pool
Städning:	Kreabgruppen
Internet och telefoni	Bredbandsbolaget
TV	ComHem
Hisskötsel	Hiss- och Elteknik (uppsagt 2016)

Elnät och elleveranser	Fortum Markets, Fortum AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar AB
Fjärrvärme och vatten	HSB brf Flygsläpet
Sophantering Sophämtning, miljöstuga	Sopsug Skarpnäck (medlemsavtal) IL Recycling
Elektroniskt låssystem	Aptus Elektronik AB (supportavtal)
Områdesbevakning	Securitas (uppsagt 2016)
Gymnastutrustning	Ikano Bank (uppsagt 2016)

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiften per kvm ligger på 710 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.



Arbetet med GMO – etapp 4 startades hösten 2016

HK



Befintliga markytor och staket rivs upp!



...byggarbetsplats Fallskärmen.

Medlemsinformation

Föreningen hade 102 (97) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 9 (10) överlåtelser skett.

Handwritten signature

Ekonomi - 2016

Stora underhållsåtgärder 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.

Tack vare fortsatt upplåtelse av hyreslägenheter har föreningens likvida medel vid årsskiftet uppgått till 5 552 mkr.

Föreningens intäkter under år 2016 blev 5 839 tkr (2015 = 5 811 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.

Summan av kostnader för fastighetsskötsel och löpande underhåll har uppgått till 12 449 tkr (2015 = 9 764 tkr).

De större utgiftsposterna 2016 jämfört med 2015 var fördelade på följande konton:

	2016	2015
El, fastighet	453 tkr	396 tkr
Fastighetsskötsel	427 tkr	378 tkr
Fjärrvärme	721 tkr	658 tkr
Löpande reparationer	740 tkr	599 tkr
Administrativ förvaltning	205 tkr	245 tkr
Tomträttsavgäld	392 tkr	368 tkr
Kabel-TV / bredband	182 tkr	202 tkr
Sophämtning	128 tkr	121 tkr
Räntekostnader	529 tkr	777 tkr

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	5 844	5 812	6 849	5 708	5 755
Resultat efter finansiella poster	-7 119	-4 721	-555	-33	-470
Årsavgift*, kr/kvm	603	591	576	563	558
Drift**, kr/kvm	465	458	497	418	429
Belåning, kr/kvm	5 193	5 225	5 258	5 319	5 368
Soliditet, %	47 %	50 %	48 %	47 %	45 %

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förändring eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 852 677	9 609 263	1 776 596	518 638	-4 719 596
Reservering till fond 2015			962 000	-962 000	
Ianspråktagande av fond 2015			-2 738 596	2 738 596	
Balanserad i ny räkning				-4 719 596	4 719 596
Upplåtelse lägenheter	653 030	5 421 970			
Årets resultat					-7 119 066
Belopp vid årets slut	25 505 707	15 031 233	0	-2 424 362	-7 119 066

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-2 424 363
Årets resultat	<u>-7 119 066</u>
	-9 543 429

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	-1 017 000
I anspråktagande av underhållsfond	1 017 000
Balanserat resultat	<u>-9 543 429</u>
	-9 543 429

Förväntad framtida utveckling och underhåll

Fortsatt sund ekonomi i föreningen är en förutsättning för att de planerade viktiga projekt för föreningens underhåll och utveckling kan genomföras, bland annat den planerade upprustningen av gården.

Den största underhållsåtgärden i föreningens historia genomfördes under 2016: 7 st nya linhissar. De befintliga hydrauliska hissarna demonterades helt och ersattes av nya och moderna linhissar. Efter noggrann upphandlingsprocess i höst valdes slutligen KONE som samarbetspartner i detta projekt. Slutbesiktningen genomförs i början av 2017. Projektet finansierades helt med föreningens egna ekonomiska medel utan nya belåningar.

En av hyreslägenheterna såldes under året till en ny medlem i föreningen och intäkterna skapade ett önskat utrymme för våra större kommande och pågående investeringar. 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 2017:

- GMO, etapp 4, innegården
- Ekonomibevakning, låneräntor

- Fortsatt genomgång av föreningens underhållsavtal
- Justering av vår digitala underhållsplan
- Fortsatt arbete för bättre trygghet och säkerhet i föreningen
- Frågor om alternativ energiförsörjning

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



Gården blomstrar 2016



Fallskärmen i Skarpnäck

Handwritten signature or initials in blue ink.



HSB brf Fallskärmen i Stockholm

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 843 577	5 811 665
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-10 834 094	-8 101 258
Övriga externa kostnader	Not 3	-329 532	-454 717
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-271 023	-190 543
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 017 412	-1 017 412
Summa rörelsekostnader		-12 452 061	-9 763 930
Rörelseresultat		-6 608 484	-3 952 265
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	19 001	10 133
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-529 583	-777 464
Summa finansiella poster		-510 582	-767 331
Årets resultat		-7 119 066	-4 719 596

1/2



HSB brf Fallskärmen i Stockholm

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Inventarier och maskiner

Not 7

60 241 233

61 235 037

Not 8

113 130

136 738

60 354 363

61 371 775

Summa anläggningstillgångar

60 354 363

61 371 775

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9

17 870

32 452

5 580 367

2 181 218

Not 10

224 830

266 668

5 823 067

2 480 338

Kortfristiga placeringar

Not 11

0

7 000 000

Kassa och bank

Not 12

5 691

1 501

Summa omsättningstillgångar

5 828 758

9 481 839

Summa tillgångar

66 183 120

70 853 613

**HSB brf Fallskärmen i Stockholm****Balansräkning****2016-12-31 2015-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Yttre underhållsfond

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa eget kapital

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa skulder

Summa eget kapital och skulder

40 536 940

0

40 536 940

-2 424 363

-7 119 066

-9 543 429

30 993 511

34 461 940

1 776 596

36 238 536

518 638

-4 719 596

-4 200 959

32 037 577

Not 14

33 282 500

33 282 500

Not 15

210 000

256 494

Not 16

0

Not 17

1 440 615

1 907 109

210 000

367 607

3 668 240

1 077 689

5 323 536

35 189 609

38 816 036

66 183 120**70 853 613**

**HSB brf Fallskärmen i Stockholm****Kassaflödesanalys**

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-7 119 066	-4 719 596
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 017 412	1 017 412
Kassaflöde från löpande verksamhet	-6 101 654	-3 702 184
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	57 806	10 578
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-3 416 427	3 758 115
Kassaflöde från löpande verksamhet	-9 460 275	66 509
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-210 000	-210 000
Inbetalda insatser	6 075 000	3 830 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 865 000	3 620 000
Årets kassaflöde	-3 595 275	3 686 509
Likvida medel vid årets början	9 154 678	5 468 169
Likvida medel vid årets slut	5 559 403	9 154 678

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



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.

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 10-20 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 1 268 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 tkr.



HSB brf Fallskärmen i Stockholm

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 888 652	3 809 700
Hyror	1 424 392	1 623 271
Bredband	163 310	154 955
Övriga intäkter	397 491	388 714
Bruttoomsättning	5 873 845	5 976 640
Avgifts- och hyresbortfall	-30 266	-164 975
Hyresförluster	-2	0
	5 843 577	5 811 665
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	427 803	378 177
Reparationer	466 432	598 927
El	453 145	396 211
Uppvärmning	720 837	657 780
Vatten	151 280	135 432
Sophämtning	128 462	120 699
Fastighetsförsäkring	69 467	66 627
Kabel-TV och bredband	182 047	202 097
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	139 610	135 539
Förvaltningsarvoden	141 375	159 134
Tomträttsavgäld	392 400	367 575
Övriga driftkostnader	22 442	43 388
Planerat underhåll	7 538 794	4 839 672
	10 834 094	8 101 258
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	60 530
Hyror och arrenden	10 630	27 657
Förbrukningsinventarier och varuinköp	74 273	39 328
Administrationskostnader	205 998	244 829
Extern revision	9 674	-1 712
Konsultkostnader	16 457	71 585
Medlemsavgifter	12 500	12 500
	329 532	454 717
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	197 058	117 391
Revisionsarvode	6 500	8 500
Övriga arvoden	6 645	0
Löner och övriga ersättningar	0	20 000
Sociala avgifter	57 820	41 397
Övriga personalkostnader	3 000	3 255
	271 023	190 543
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 345	824
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1	1 143
Ränteintäkter skattekonto	181	238
Ränteintäkter HSB bunden placering	15 419	7 331
Övriga ränteintäkter	1 055	597
	19 001	10 133
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	529 046	776 658
Övriga räntekostnader	537	806
	529 583	777 464



HSB brf Fallskärmen i Stockholm

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	67 241 460	67 241 460
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 241 460	67 241 460
Ingående avskrivningar	-6 006 423	-5 012 619
Årets avskrivningar	-993 804	-993 804
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 000 227	-6 006 423
Utgående redovisat värde	60 241 233	61 235 037
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	58 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 118 000	2 574 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	29 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 065 000	663 000
Summa taxeringsvärde	90 183 000	80 237 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	263 156	263 156
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	263 156	263 156
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-126 418	-102 810
Årets avskrivningar	-23 608	-23 608
Utgående ackumulerade avskrivningar	-150 026	-126 418
Bokfört värde	113 130	136 738
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	10 068	9 887
Skattefordran	14 082	18 153
Avräkningskonto HSB Stockholm	5 552 568	2 152 035
Placeringskonto HSB Stockholm	1 144	1 143
Övriga fordringar	2 504	0
	5 580 367	2 181 218
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	210 900	221 988
Upplupna intäkter	13 930	44 680
	224 830	266 668
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	7 000 000
	0	7 000 000



HSB brf Fallskärmen i Stockholm

Noter	2016-12-31	2015-12-31
-------	------------	------------

Not 12 Kassa och bank

Handkassa	5 648	1 458
Swedbank	43	43
	5 691	1 501

Not 13 Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser		Yttre uh	Balanserat	Årets resultat
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	
Belopp vid årets ingång	24 852 677	9 609 263	1 776 596	518 638	-4 719 596
Resultatdisposition			-1 776 596	-2 943 000	4 719 596
Upplåtelse lägenheter	653 030	5 421 970	0	0	0
Årets resultat					-7 119 066
Belopp vid årets slut	25 505 707	15 031 233	0	-2 424 363	-7 119 066

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2658788407	0,68%	2017-03-30	4 625 000	100 000
Swedbank	2658788431	0,67%	2017-03-28	9 425 000	0
Swedbank	2658788456	0,77%	2017-01-28	9 515 000	110 000
Swedbank	2658788480	3,29%	2017-12-20	9 927 500	0
				33 492 500	210 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 33 282 500

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 32 442 500

Ställda säkerheter

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

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	210 000	210 000
	210 000	210 000

Not 16 Övriga skulder

Momsskuld	0	5 513
Källskatt	0	6 000
Köpeskilling lägenheter	0	3 655 000
Övriga kortfristiga skulder	0	1 727
	0	3 668 240

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	39 601	57 351
Förutbetalda hyror och avgifter	452 557	465 847
Övriga upplupna kostnader	948 457	554 491
	1 440 615	1 077 689

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



Org Nr: 769608-6391

HSB brf Fallskärmen i Stockholm

Noter

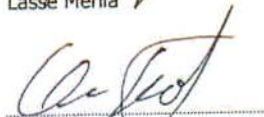
2016-12-31 2015-12-31

Stockholm, den 2017-04-19


Lasse Merilä

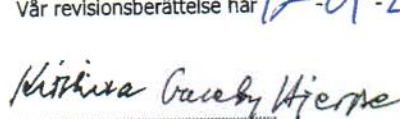

Daniela Mergoni


Gustav Wakeus


Ove Lööf


Vadim Azbel

Vår revisionsberättelse har 17-04-26 lämnats beträffande denna årsredovisning


Kristina Gausby Hjertqvist



Alexander Forslöt

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fallskärmén i Stockholm för år 2016.

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 2016 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. Revisornas 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.

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. De 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 2016 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 revisorssed 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 26/4 2017



Alexander Forslöt

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor