

Årsredovisning för

HSB brf

FALLSKÄRMEN

Verksamhetsår 2017





Org Nr: 769608-6391

Styrelsen för HSB brf Fallskärmen i Stockholm

Org.nr: 769608-6391

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'E' or 'B', is located to the right of the date range.

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2017

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)**. Stadseenlig 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 18 maj 2017 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.
- GårdenMakeOver – gårdsupprustning, etapp 4 och 6.
- Budget och investeringsfrågor.
- Vatten- och energiförsörjning.
- Justering av den digitala underhållsplanen.
- Planerad påbyggnation på garagefastigheten.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
- Systematiskt Brandskyddsarbete.
- Omförhandling av lokalhyror.
- Omförhandling av leverantörsavtal
- Föreningens databas.
- Trygghet, trivsel och ordning på gården.

Arbetsfördelning

Styrelsen valdes vid årsstämman maj 2017 och består av följande personer, inklusive den av HSB tillsatte styrelserepresentanten Carolina Gonzalez:

Lasse Merilä	Ordförande
Owe Lööf	Vice ordf.
Amanda Meyer	Sekreterare
Gustav Wakeus	Ledamot
Vadim Azbel	Ledamot
Vincent Wong	Suppleant

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 och lokaler till en total yta av 7179 m².
I nedanstående tabell specificeras innehavet 2017-12-31:

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

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..



[Handwritten signature]

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. Brf Fallskärmen är medlem i HSB Stockholm.

Fastigheterna underhålls genom ett avtal med HSB Teknisk förvaltning.

Under 2017 genomförde styrelsen en upphandling på markskötsel, men på grund av de dyra anbuderna och behovet av skötsel av den nyrenoverade gården valde styrelsen att avbryta upphandlingen.

Arbetet, som skall genomföras på gården under tiden, beställs separat enligt behov. Mindre skötsel, som t.ex. gräsklippning, kan genomföras i eget regi med den inköpta gräsklipparen.

Grovsopshantering och Sopsugen har fram till den 31 december skötts av Stena Recycling AB. Driften och underhåll av sopsugen har skötts av BoDAB genom Envac AB. Betalningen för Sopsugstjänster utgår enligt andelsprincipen till samfällighetsförening Sopsug i Skarpnäck.



Fallskärmen från luften

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

Samfällighetsföreningen

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

Samfällighetens investeringar och driftskostnader fördelas på 18 medlemmar efter fasta fördelningstal baserad på medlemsföreningarnas boarea. Avgiften har varit 19kr (2017) och höjdes till 24kr (2018). Fallskärmens andel är 2,3% (7179 m²) av den totala andelssumman. Andelstalen kan således variera efter att nya medlemmar ansluter sig till sopsugsföreningen.

63

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 2017:

- Omförhandling och omplacering av föreningens lån samt extra amortering.
- Omförhandling av några av föreningens förvaltningsavtal.
- Färdigställning av etapp 4 i vårt projekt GMO – renovering av ytor på mark och uteplatser på innegården.
- Investering på en ny varmvattenberedare (1 av totalt 3 st i vår fastighet).
- Besiktning av föreningens hyreslägenheter
- Etablering av SMS-tjänst för snabb information till boende direkt i mobilen.
- Upprustning av "jaktorn", 3 st.
- Upprustning av lekplats vid Förskolan Papegojan
- Byte av samtliga träräcken på balkonger.
- Framtagning av digital databas till föreningen.
- Kontroll av elektroniska nyckelbrickor hos samtliga boende och lokalhyresgäster
- Systematiskt Brandskyddsarbete

Under styrelseåret 2016-2017 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.

Garagefastigheten, som är ansluten till vår fastighet, ägs av Green Park AB och driften sköts av Apcoa Parkering Sverige 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.

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 2018. 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 ständiga 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 av bostadslån.

Under 2017 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	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.



Före och efter - arbetet med GMO – etapp 4 med nya ytor och staket



Fallskärmsgatan 4 från gården

Ekonomi - 2017

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 5 238 mkr.

Föreningens intäkter under år 2017 blev 6 091 tkr (2016 = 5 844 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 6 063 tkr (2016 = 12 449 tkr).

De större utgiftsposterna 2017 jämfört med 2016 var fördelade på följande konton:

	2017	2016
El, fastighet	463 tkr	453 tkr
Fastighetsskötsel	379 tkr	427 tkr
Fjärrvärme	693 tkr	721 tkr
Löpande reparationer	549 tkr	466 tkr
Förvaltningsarvode	163 tkr	141 tkr
Tomträttsavgäld	392 tkr	392 tkr
Kabel-TV / bredband	185 tkr	182 tkr
Sophämtning	135 tkr	128 tkr
Räntekostnader	508 tkr	530 tkr

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	6 092	5 844	5 812	6 849	5 708
Resultat efter finansiella poster	-476	-7 119	-4 720	-555	-33
Årsavgift*, kr/kvm	708	687	673	656	641
Drift**, kr/kvm	461	453	448	487	424
Belåning, kr/kvm***	4 574	4 603	4 632	4 660	4 686
Soliditet	47%	47%	50%	48%	47%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostädsrätter och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuell 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.

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 505 707	15 031 233	0	-2 424 363	-7 119 066
Reservering till fond 2016			1 017 000	-1 017 000	
Anspråkstagande av fond 2016			-1 017 000	1 017 000	
Balanserat i ny räkning				-7 119 066	7 119 066
Årets resultat					-475 598
Belopp vid årets slut	25 505 707	15 031 233	0	-9 543 429	-475 598

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-9 543 429
Årets resultat	-475 598
	-10 019 027

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	847 000
Anspråkstagande av underhållsfond	-847 000
Balanserat resultat	-10 019 027
	-10 019 027



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, bland annat den avslutande etappen av gårdsupprutningen.

Under 2017 installerades en ny varmvattenberedare på en av våra 3 undercentraler, de två återstående centraler skall undersökas och behovet av ytterligare investeringar klargöras.

Den största investeringen i föreningens historia genomfördes under 2016: 7 st nya linhissar. De befintliga hydrauliska hissarna demonterades helt och ersattes av nya och moderna linhissar.

Slutbesiktningen genomfördes i början av 2017. Investeringen finansierades helt med föreningens egna ekonomiska medel utan nya belåningar. En väl genomförd upphandlingsprocess garanterar oss ett hissunderhåll med minimala kostnader för flera år framöver.

En av föreningens hyreslägenheter sades upp under året av hyresgästen och lägenheten ombildades till en bostadsrätt (2018). Intäkterna därifrån skapar ett önskat utrymme för våra större kommande och pågående investeringar samt för en extra amortering på föreningslån.

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 2018:

- GMO, etapp 6 – staket utanför vår fastighet
- Ekonomibevakning
- Fastigheternas energiförsörjning och ventilation
- 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.





Daghemmets uteplats renoverades med bl.a. en ny lektorn



Fallskärmen i Skarpnäck

G

**HSB brf Fallskärmen i Stockholm**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 091 691	5 843 577
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 568 309	-10 834 094
Övriga externa kostnader	Not 3	-211 187	-329 532
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-266 097	-271 023
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 017 412	-1 017 412
Summa rörelsekostnader		-6 063 005	-12 452 061
Rörelseresultat		28 686	-6 608 484
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 265	19 001
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-507 549	-529 583
Summa finansiella poster		-504 284	-510 582
Årets resultat		-475 598	-7 119 066

**HSB brf Fallskärmen i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7

59 247 429

60 241 233

Inventarier och maskiner

Not 8

89 522

113 130

59 336 951

60 354 363

Summa anläggningstillgångar

59 336 951

60 354 363

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

37 375

17 870

Övriga fordringar

Not 9

5 248 994

5 580 367

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

266 711

224 830

5 553 081

5 823 067

Kassa och bank

Not 11

8 938

5 691

Summa omsättningstillgångar

5 562 018

5 828 758

Summa tillgångar**64 898 969****66 183 120**

**HSB brf Fallskärmen i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

40 536 940

40 536 940

40 536 940

40 536 940

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-9 543 429

-2 424 363

Årets resultat

-475 598

-7 119 066

-10 019 027

-9 543 429

Summa eget kapital

30 517 913

30 993 511

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

33 255 000

33 282 500

33 255 000

33 282 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

27 500

210 000

Leverantörsskulder

269 046

256 494

Övriga skulder

Not 15

1 794

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

827 716

1 440 615

1 126 056

1 907 109

Summa skulder

34 381 056

35 189 609

Summa eget kapital och skulder**64 898 969****66 183 120**



HSB brf Fallskärmen i Stockholm

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-475 598	-7 119 066
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 017 412	1 017 412
Kassaflöde från löpande verksamhet	541 814	-6 101 654
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-54 897	57 806
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-598 553	-3 416 427
Kassaflöde från löpande verksamhet	-111 636	-9 460 275
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-210 000	-210 000
Inbetalda insatser	0	6 075 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-210 000	5 865 000
Årets kassaflöde	-321 636	-3 595 275
Likvida medel vid årets början	5 559 403	9 154 678
Likvida medel vid årets slut	5 237 767	5 559 403

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 BFAR 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 10-20 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 1 315 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.



HSB brf Fallskärmen i Stockholm

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 006 812	3 888 652
Hyror	1 601 275	1 530 946
Bredband	156 200	163 310
Övriga intäkter	353 780	290 937
Bruttoomsättning	6 118 067	5 873 845
Avgifts- och hyresbortfall	-26 376	-30 266
Hyresförluster	0	-2
	6 091 691	5 843 577
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalförbruk	379 082	427 803
Reparationer	548 891	466 432
El	463 206	453 145
Uppvärmning	693 893	720 837
Vatten	160 352	151 280
Sophämtning	135 409	128 462
Fastighetsförsäkring	70 373	69 467
Kabel-TV och bredband	184 697	182 047
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	143 605	139 610
Förvaltningsarvoden	162 738	141 375
Tomträttsavgäld	392 400	392 400
Övriga driftkostnader	20 421	22 442
Planerat underhåll	1 213 242	7 538 794
	4 568 309	10 834 094
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	7 065	0
Hyror och arrenden	0	10 630
Förbrukningsinventarier och varuinköp	22 717	74 273
Administrationskostnader	144 954	205 998
Extern revision	9 813	9 674
Konsultkostnader	11 488	16 457
Medlemsavgifter	15 150	12 500
	211 187	329 532
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	200 741	197 058
Revisionsarvode	6 500	6 500
Övriga arvoden	0	6 645
Sociala avgifter	58 324	57 820
Övriga personalkostnader	532	3 000
	266 097	271 023
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 500	2 345
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1	1
Ränteintäkter skattekonto	10	181
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	15 419
Övriga ränteintäkter	754	1 055
	3 265	19 001
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	506 755	529 046
Övriga räntekostnader	794	537
	507 549	529 583



HSB brf Fallskärmen i Stockholm

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	67 241 460	67 241 460
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 241 460	67 241 460
 Ingående avskrivningar	-7 000 227	-6 006 423
Årets avskrivningar	-993 804	-993 804
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 994 031	-7 000 227
 Utgående redovisat värde	59 247 429	60 241 233
 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 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	263 156	263 156
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	263 156	263 156
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-150 026	-126 418
Årets avskrivningar	-23 608	-23 608
Utgående ackumulerade avskrivningar	-173 634	-150 026
 Bokfört värde	89 522	113 130
 Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	10 078	10 068
Skattefordran	10 087	14 082
Avräkningskonto HSB Stockholm	5 227 684	5 552 568
Placeringskonto HSB Stockholm	1 145	1 144
Övriga fordringar	0	2 504
	5 248 994	5 580 367
 Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	253 087	210 900
Upplupna intäkter	13 624	13 930
	266 711	224 830

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

**HSB brf Fällskärmen i Stockholm**

Noter	2017-12-31		2016-12-31	
Not 11 Kassa och bank				
Handkassa		8 895		5 648
Swedbank		43		43
		8 938		5 691
Not 12 Förändring av eget kapital				
	Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat
	Insatser	Uppl avgifter	resultat	
Belopp vid årets ingång	25 505 707	15 031 233	0	-7 119 066
Resultatdisposition			0	7 119 066
Årets resultat				-475 598
Belopp vid årets slut	25 505 707	15 031 233	0	-475 598
Not 13 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788814778	1,45%	2022-11-16	9 927 500
Nordea Hypotek	39788814786	0,42%	2018-03-28	9 425 000
Nordea Hypotek	39788814794	0,43%	2018-03-29	4 525 000
Swedbank	2658788456	0,75%	2018-01-28	9 405 000
				33 282 500
				27 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				33 255 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				33 145 000
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				57 015 000
				57 015 000
Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut				
Kortfristig del av långfristig skuld			27 500	210 000
			27 500	210 000
Not 15 Övriga skulder				
Depositioner			250	0
Momsskuld			1 544	0
Inre fond			0	0
			1 794	0
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna räntekostnader			17 679	39 601
Förutbetalda hyror och avgifter			470 000	452 557
Övriga upplupna kostnader			340 037	948 457
			827 716	1 440 615
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda 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				



Org Nr: 769608-6391

HSB brf Fallskärmen i Stockholm

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Stockholm, den 2018-04-15


Amanda Meyer


Carolina Gonzalez

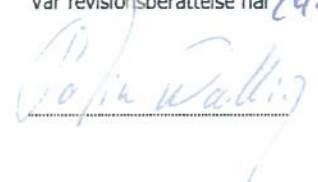

Gustav Wakeus


Lasse Merilä


Ove Löf


Vadim Azbel

Vår revisionsberättelse har 2018-04-27 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


Joakim Mattsson

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fallskärmen i Stockholm för år 2017.

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 2017 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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, förfälskning, 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.

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 Bostadsrättsförening Fallskärmen i Stockholm för år 2017 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. Revisor 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 17/4 2018

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

0

Av föreningen vald revisor