

# KALLELSE FÖRENINGSSTÄMMA 2022

Medlemmar i HSB:s Brf Fallskärmen i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Dag: onsdagen, 11 maj 2022 Tid: 19.00 Plats: Föreningslokalen, Fallskärmen

## Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Styrelsens årsredovisning
11. Revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
15. Beslut om arvoden för styrelseledamöter, revisorer och valberedning för kommande verksamhetsår till nästa årsstämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöterna
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Styrelsens förslag till stämman
  - a. Energoptimering
25. Stämmans avslutande

**OBS!** Du som är bostadsrättsinnehavare och har fått förhinder att komma denna dag, glöm inte, att lämna över din fullmakt till en anhörig eller granne, som kan representera dig och dina åsikter på stämman.

*Föreningsstämman är vårt högsta beslutande organ – kom och var med, din närvaro är viktig!*

**Varmt välkomna!**

## FULLMAKT

Varje medlem har en röst. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Fullmakt ges till \_\_\_\_\_  
att företräda \_\_\_\_\_  
med lägenhetsnummer \_\_\_\_\_  
i bostadsrättsföreningen \_\_\_\_\_

### Underskrift bostadsrättshavare

\_\_\_\_\_  
Ort

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Namn

\_\_\_\_\_  
Underskrift

## Valberedningens förslag på arvode och övriga ersättningar 2022

Valberedningen föreslår oförändrat arvode och ersättningar för 2022, d.v.s.:

**Till styrelsen:** 4 prisbasbelopp att fördela inom styrelsen, enligt styrelsens beslut, plus 15 000 kr för att täcka förlorad arbetsinkomst.

**Till av föreningen vald revisor:** 6 500 kr

**Till valberedningen:** 15 % av ett prisbasbelopp att fördela.

## Valberedningens förslag på förtroendevalda inför Brf Fallskärmens stämma 2022

### Ordinarie ledamöter

Vadim Azbel

Omval: 1 år

[vadim@arkifact.se](mailto:vadim@arkifact.se)

[vadim.azbel@naringslivshistoris.se](mailto:vadim.azbel@naringslivshistoris.se)

Fallskärmsgatan 4

Tel.: 0709586381

Björn Södergren

Omval: 2 år

[muffloo@gmail.com](mailto:muffloo@gmail.com)

Horisontvägen 59

Tel.: 0736512166

Tove Mellin

1 år kvar

[tovemellin@gmail.com](mailto:tovemellin@gmail.com)

Segelflygsgatan 6 B

Tel.: 0704431457

Eva Bergström

1 år kvar

[ewa.bergstrom@sll.se](mailto:ewa.bergstrom@sll.se)

Horisontvägen 53

Tel: 0722280599

Alexandra Schneider

Nyval: 2 år

alexandra.schneiiider@gmail.com

Fallskärmsgatan 4

Tel: 0738187930

## **Suppleanter**

Nadia Holmlund

Nyval: 1 år

holmlund.nadia@gmail.com

Horisontvägen 59

Tel: 0725411139

Petter Stahre

Nyval: 1 år

petter@stahre.se

Horisontvägen 59

Tel: 0702564060

## **Intern revisor samt revisorssuppleant**

Sofia Wallin

Nyval: 1 år

[Fia.wallin@hotmail.com](mailto:Fia.wallin@hotmail.com)

Fallskärmsgatan 6

Tel: 0707305474

Tuire Karetkoski

Nyval: 1 år

[tuire.karetkoski@gmail.com](mailto:tuire.karetkoski@gmail.com)

Fallskärmsgatan 10

Tel.: 0738566623

## **Valberedning**

Nuvarande valberedning står ej till förfogande



Org Nr: 769608-6391

# Styrelsen för HSB brf Fallskärmen i Stockholm

Org.nr: 769608-6391

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Fallskärmen i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2021-01-01 - 2021-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Fallskärmen 1 i Stockholms kommun. Fastigheten innehas med tomträtt. Avtalets löptid är 2023-09-30.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt                | Antal | Kvm   |
|-----------------------|-------|-------|
| Bostadsrätter         | 77    | 5 827 |
| Hysesrätter           | 8     | 623   |
| Lokaler               | 4     | 618   |
| Förråd och cykelbodar |       | 320   |

Föreningens fastighet är byggd 1985 värdeår 1985.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

#### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen ingår i Sopsug i Skarpnäck samfällighetsförening som ansvarar för hushålls- och grovsopshantering i Skarpnäck. Samfällighetens investeringar och kostnader fördelas mellan 18 medlemmar efter fasta fördelningstal baserade på medlemmarnas (andelsägarnas) boarea.

Brf Fallskärmen delar en gemensamhetsanläggning (GA) med grannföreningarna Flygsläpet och Horisonten. GA innebär att gårdarna Flygsläpet, Fallskärmen och Horisonten har en del gemensamma kommunikationer i form av värme-, vatten- och el-ledningar.

Fallskärmen får fjärrvärme och vatten via Flygsläpet samt i sin tur vidare distribuerar el till Horisonten. Kostnadsomräkningen sker procentuellt baserad på boarean som servas av en viss leverans. För värmeleveranser betalar Fallskärmen 48,58% och för vattenleveranser 39,07% av Flygsläpets förbrukning, medan Horisonten ersätter 34,40% av Fallskärmens totala elförbrukning.

#### Föreningens avtalsbundna leverantörer

Elevio AB levererar elnät

Godel AB står för elleveranser

Stockholm Exergi AB levererar fjärrvärme (via Brf Flygsläpet)

Stockholms Vatten AB levererar vatten (via Brf Flygsläpet)

HSB tillhandahåller Ekonomisk och teknisk förvaltning

Telenor Sverige AB levererar bredband och telefoni

Tele 2 via Com Hem levererar TV-basutbud

Supsugen i Skarpnäck Samfällighetsförening ansvarar för hushålls- och grovsopshantering

Aptus Elektronik AB driftar digitala boknings- och passersystem

AB ICE Pool sköter snöröjning, takunderhåll och trädgårdsskötsel

Kone AB tar hand om hissunderhåll

Överallt fönsterputs & städ håller rent i våra allmänna utrymmen

Länsförsäkringar AB står för fastighetsförsäkring



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Fallskärmen i Stockholm

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna förändrats med 3 %.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Nedan följer en redogörelse över de viktigare händelserna under det gångna året 2021. Om vi tar och sammanställer de större utgiftsposterna (avrundade till jämna belopp) i nedanstående ordning får vi följande:

Sophanteringen:

Kostnader inkl en extra uttaxering för sopsugsanläggningens reparation

1 214 000

I samband med den extra uttaxeringen av närmare 1 miljon kronor för renoveringen av sopsugsanläggningen har styrelsen varit tvungen att från Placeringskonto ianspråkstaga motsvarande 1 miljon kronor samt föra över dem till föreningens transaktionskonto.

Värmekostnader

752 400

Förskolan: från den nedstängda Papegojan till den nuvarande I Ur och Skur förskolan Laxebyddan. En tid av ovisshet och uteblivna intäkter samt en i slutet av 2020 upptäckt vattenskada föranledde ett aktivt arbete med sökande efter en ny hyresgäst, återställning och uppfräschning av lokalerna inklusive brandsäkerhets-, vent- och elarbeten plus en del låssmeds- och fönsterjobb. Under tiden pågick förlikning med den gamla hyresgästen samt tecknandet av hyresavtal med den nya. (Här kan vi dock räkna med en årsinkomst på 320 000 vilket ger en avbetalningstid på ca 2 år)

639 000

Elkostnader inkl skatter och nätavgifter

590 000

Ventilationsåtgärder, dvs reparationsåtgärder, rensningar och injusteringar, luftaggregatbyte (5 st) på Stödboendet, samt en godkänd OVK och påföljande Energideklaration

481 000

HSB förvaltning såväl administrativ som teknisk både löpande och avropad

438 100

Tomträttsavgälden

395 000

Skatteverkets intaxering av preliminär skatt

353 500

Byte slingtankar i undercentralen på F6. Pga upptäckt läckage från gamla ackutank bytes den ut mot 3 st slingtankar. I samma väva skedde även byte av 2 st elmotorer och 1 cirkulationspump

266 000

Räntekostnader

240 000

Trädgårdsskötsel vår, sommar och höst inkl rensning av takrännor och städning ute på gatusidan

230 000

Renovering av föreningshuset utvändigt samt föreningslokalen invändigt enligt projektering av Mathilda Stenmark

197 000

Tele2 + Telenor, dvs TV- och bredbandsuppkoppling

185 400

Städning av allmänna utrymmen

148 500

Taksyn och underhåll samt vinterrenhållning och halkbekämpning

90 000

Fastighetsförsäkringen

83 000

Passersystemet och porttelefoni, löpande reparationer

39 000

Diverse eljobb inkl byte av belysning i gymmet

36 000

Leasing av gymutrustning samt inköp av en ny gymmaskin

25 000

Summa

6 402 900

*Handwritten signature*



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Fallskärmen i Stockholm

### Pågående eller framtida underhåll

Under år 2022-2023 planeras följande att äga rum:

Stamspolning inklusive dagvattenbrunnar ute på gården samt filmning av stammar och påstick för att dokumentera status och kondition. (mars-maj)

Service på valda portar inklusive riktning av dörrblad, förstärkning av brytskydd, byte av vissa dörrstängare, fixering av den extra porthalvan i de trappuppgångar som har sådana, mm nödvändiga åtgärder. (mars-april)

Start på energibesparande åtgärder genom uppgradering av undercentraler i samarbete med Enex AB. (april-)

Fortsatt balkongutredning avseende status och kondition (utförs i mån av tid och resurser).

Fastighets- och lekplatsbesiktning. (sommar-höst)

Vilka åtgärder och satsningar som kommer att ske under åren 2023-2025 ska styrelsen ta ställning utifrån vad som framgår vid fastighetsbesiktning samt det som aktualiserar sig under tiden i relation till det som står i underhållsplanen. Allt arbete som har skett under tiden från 2003 när bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Fallskärmen 1 och fram till idag har gått till på samma sätt. De UP som sammanställs vid ombildningen till Brf med påföljande omarbetningar har aldrig kunnat till 100% svara mot de faktiska behov och de aktuella problem som dykt upp på vägen. Styrelsen har alltid haft en avvägning mellan de estimerade och de faktiska åtgärdsbehoven. Och samma sunda inställning får råda även i framtiden.

### Tidigare genomfört underhåll

Under räkenskapsåret 2020 har föreningen genomfört ommålning och reparation av 43 st cykelbodrar och i samma veva har trätaget på fristående oktagontorn lagts om.

Det har genomförts byte av 2 st slingtankar, 1 värmepanna och 1 cirkulationspump på undercentralen på Horisontvägen 59, samt en pumphmotor på undercentralen på Fallskärmsgatan 2, där också en fläktmotor har bytts ut.

Fläktarna på såväl Fallskärmsgatan 2 som på Horisontvägen 59 har försetts med ljuddämpning.

Stödbalkarna på samtliga loftgångar har blivit inoljade. Samtliga lekplatser har blivit besiktigade.

Det har också slutförts renoveringsåtgärder på en hyreslägenhet på Fallskärmsgatan 6.

### Övriga väsentliga händelser

Antal felanmälningar uppgick till 119.

Felanmälningar omfattar diverse händelser allt från tillsynsrondering av våra fastigheter till smärre reparationer och justeringar. De vanligaste åtgärder omfattar: belysning, värme, tvättstuga, avlopp- mm VC-relaterade åtgärder, port- och dörrjusteringar, inköp av förbrukningsmaterial samt namnändringar.

Under det gångna året har föreningens fastigheter drabbades av sammanlagt 3 vattenskador. En takläcka på Fallskärmsgatan 4 och två lägenhetsläckor i huset Fallskärmsgatan 10-16.

Som de flesta andra fastighetsägare och fastighetsarrangerare i Skarpnäck har även Fallskärmen bidragit till renoveringen av sopsugsanläggningen, eller rättare sagt dess huvudledning.

I samband med den utomhus bedrivna hushållssopshandlingen har antalet skadedjur ökat i Skarpnäck och råttor har även observerats på vår innergård. För råttbekämpningen anlätades Anticimex som ställt ut fällor apterade med gift.

Bastuaöregatet som lagts av åtgärdades omgäende av elfirman Elektro Shields AB.

Till skillnad från åren innan 2020 har inga gemensamma aktiviteter vare sig planerats eller ägt rum i föreningen. Även detta pga pandemin som jämte den ökande inflationen varit den mest signifikanta yttre omständigheten som påverkat föreningens vardag och verksamhet.

På grund av pandemin blev även uthyrningen av föreningslokalen betydligt lägre än åren innan, vilket återspeglade sig i en minskad gårdskassa.

I somras (juni månad) hörde WSR Automation av sig med anledning av upptäckt oansluten fibersladd hos vår grannförening. Som det sen visat sig berodde det på att fibern har aldrig dragits hela vägen fram till vår fastighet. Detta rättades dock i efterhand genom att WSR Automation utförde fiberanslutningen till fördelningspunkten i undercentralen på Fallskärmsgatan 2.

Föreningens hemsida har uppdaterats. Ett arbete som är tidkrävande och som fortfarande pågår.

En ny router från Telenor har installerats i föreningshuset och bidragit till uppdatering av bokningssystemet.

I höstas genomförde vi cykelrensning vilket minskade antalet skrotiga cyklar på innergård. Dock står det fortfarande en hel del risiga cyklar som rostar, vilket innebär att aktionen kommer återupprepas tills samtliga cyklar tas hand om av respektive ägare.



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Fallskärmen i Stockholm

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls via poströstning 2021-05-27. Vid stämman deltog 30 medlemmar varav 30 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-05-27 haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem    | Roll            |
|-------------------|-----------------|
| Vadim Azbel       | Ordförande      |
| Beatrice Knutsson | Ekonomiansvarig |
| Björn Södergren   | Viceordförande  |
| Jonatan Stenmark  | Sekreterare     |
| Mary Ann Sörensen | HSB ledamot     |
| Tove Mellin       | Suppleant       |
| Sharat Gupta      | Suppleant       |

Under perioden från stämman 2021-05-27 har styrelsen haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem      | Roll                       |
|---------------------|----------------------------|
| Vadim Azbel         | Ordförande/ekonomiansvarig |
| Björn Södergren     | Viceordförande             |
| Tove Mellin         | Sekreterare                |
| Ewa Bergström       | Ledamot                    |
| Mary Ann Sörensen   | HSB ledamot                |
| Alexandra Schneider | Suppleant                  |
| Ernest Jablockins   | Suppleant                  |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Vadim Azbel, Björn Södergren och suppleanterna.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Vadim Azbel, Björn Södergren, Tove Mellin och Ewa Bergström. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Tuire Karetkoski    | Föreningsvald ordinarie           |
| Carolina Degerqvist | Föreningsvald suppleant           |
| Joakim Häll         | Av HSB Riksförbund utsedd revisor |

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Alexandra Schneider.

### Valberedning

Valberedningen består av Bo Eriksson och Sofie Rühmkorff.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen.

Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadsegenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-10-16. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

NA



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Fallskärmen i Stockholm

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

#### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

#### Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 99 (104) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 11 (xx) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

| Övriga nyckeltal                        | 2021   | 2020  | 2019  | 2018   | 2017  |
|-----------------------------------------|--------|-------|-------|--------|-------|
| Nettoomsättning i tkr                   | 6 147  | 6 089 | 6 140 | 6 086  | 6 092 |
| Resultat efter finansiella poster i tkr | -1 977 | 25    | -259  | -2 003 | - 476 |
| Soliditet %                             | 53%    | 55%   | 52%   | 50%    | 47%   |

(Nykeltal i tkr om inte annat anges)

### Förändring eget kapital

|                             | Insatser   | Upplåtelse-<br>avgifter | Yttre uh<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-----------------------------|------------|-------------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång     | 26 228 440 | 19 733 500              | 702 304          | -12 982 804            | 24 766            |
| Reservering till fond 2020  |            |                         | 1 512 000        | -1 512 000             |                   |
| Anspråktagande av fond 2020 |            |                         | -738 809         | 738 809                |                   |
| Balanserat i ny räkning     |            |                         |                  | 24 766                 | -24 766           |
| Upplåtelse lägenheter       | 0          | 0                       |                  |                        |                   |
| Årets resultat              |            |                         |                  |                        | -1 977 305        |
| Belopp vid årets slut       | 26 228 440 | 19 733 500              | 1 475 495        | -13 731 229            | -1 977 305        |

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -13 731 229        |
| Årets resultat      | -1 977 305         |
|                     | <b>-15 708 534</b> |

#### Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| Reservering till underhållsfond  | 1 507 000          |
| Anspråktagande av underhållsfond | -2 451 094         |
| Balanserat resultat              | -14 764 440        |
|                                  | <b>-15 708 534</b> |

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

*MS*


**HSB brf Fallskärmen i Stockholm**

|                                                   |       | <b>2021-01-01</b> | <b>2020-01-01</b> |
|---------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
|                                                   |       | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
| <b>Resultaträkning</b>                            |       |                   |                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 6 147 168         | 6 089 340         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                   |                   |
| Drift och underhåll                               | Not 2 | -6 571 544        | -4 367 911        |
| Övriga externa kostnader                          | Not 3 | -73 126           | -129 045          |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 4 | -253 902          | -250 316          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -999 242          | -1 017 434        |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -7 897 814        | -5 764 705        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>-1 750 646</b> | <b>324 635</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 5 | 12 005            | 6 810             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 6 | -238 665          | -306 679          |
| Summa finansiella poster                          |       | -226 659          | -299 869          |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>-1 977 305</b> | <b>24 766</b>     |

1A



## HSB brf Fallskärmen i Stockholm

| Balansräkning                                |        | 2021-12-31               | 2020-12-31               |
|----------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                          |                          |
| Byggnader och mark                           | Not 7  | 55 272 170               | 56 265 995               |
| Inventarier och maskiner                     | Not 8  | 13 281                   | 18 698                   |
|                                              |        | <u>55 285 451</u>        | <u>56 284 693</u>        |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <u>55 285 451</u>        | <u>56 284 693</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                          |                          |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar    |        | 13 022                   | 46 244                   |
| Övriga fordringar                            | Not 9  | 2 395 402                | 1 967 815                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 274 816                  | 317 780                  |
|                                              |        | <u>2 683 240</u>         | <u>2 331 839</u>         |
| Kortfristiga placeringar                     | Not 11 | 1 500 000                | 2 500 000                |
| Kassa och bank                               | Not 12 | 5 758                    | 3 863                    |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <u>4 188 998</u>         | <u>4 835 702</u>         |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <u><b>59 474 449</b></u> | <u><b>61 120 395</b></u> |

1A



## HSB brf Fallskärmen i Stockholm

| Balansräkning                                | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              | 45 961 940         | 45 961 940         |
| Yttre underhållsfond                         | 1 475 495          | 702 304            |
|                                              | <u>47 437 435</u>  | <u>46 664 244</u>  |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |                    |                    |
| Balanserat resultat                          | -13 731 229        | -12 982 804        |
| Årets resultat                               | -1 977 305         | 24 766             |
|                                              | <u>-15 708 534</u> | <u>-12 958 038</u> |
| Summa eget kapital                           | <u>31 728 901</u>  | <u>33 706 206</u>  |
| <b>Skulder</b>                               |                    |                    |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 0           | 9 927 500          |
|                                              | 0                  | <u>9 927 500</u>   |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14 26 255 000  | 16 327 500         |
| Leverantörsskulder                           | 160 450            | 159 658            |
| Skatteskulder                                | 21 695             | 41 994             |
| Övriga skulder                               | Not 15 23 906      | 11 111             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 1 284 498   | 946 426            |
|                                              | <u>27 745 548</u>  | <u>17 486 689</u>  |
| Summa skulder                                | <u>27 745 548</u>  | <u>27 414 189</u>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b>59 474 449</b>  | <b>61 120 395</b>  |

**HSB brf Fallskärmén i Stockholm**

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2021-01-01<br/>2021-12-31</b> | <b>2020-01-01<br/>2020-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster                        | -1 977 305                       | 24 766                           |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                                  |                                  |
| Avskrivningar                                            | 999 242                          | 1 017 434                        |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | -978 063                         | 1 042 200                        |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | 53 289                           | -23 385                          |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | 331 359                          | -299 790                         |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | -593 415                         | 719 025                          |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                                  |                                  |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | 0                                | 0                                |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | 0                                | -3 000 000                       |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | 0                                | -3 000 000                       |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>-593 415</b>                  | <b>-2 280 975</b>                |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>4 457 618</b>                 | <b>6 738 593</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>3 864 203</b>                 | <b>4 457 618</b>                 |

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

*Handwritten signature*



## 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 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 5,8% av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 7-10% på anskaffningskostnaden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### 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 1 459 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 20,6 % 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**

|              |                                                   | <b>2021-01-01</b> | <b>2020-01-01</b> |
|--------------|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              |                                                   | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
| <b>Noter</b> |                                                   |                   |                   |
| <b>Not 1</b> | <b>Nettoomsättning</b>                            |                   |                   |
|              | Årsavgifter                                       | 4 208 772         | 4 117 080         |
|              | Hyrer                                             | 1 616 642         | 1 563 711         |
|              | Bredband                                          | 156 600           | 156 600           |
|              | Övriga intäkter                                   | 357 427           | 386 952           |
|              | Bruttoomsättning                                  | 6 339 441         | 6 224 343         |
|              | Avgifts- och hyresbortfall                        | -192 215          | -134 970          |
|              | Hyresförluster                                    | -58               | -33               |
|              |                                                   | <b>6 147 168</b>  | <b>6 089 340</b>  |
| <b>Not 2</b> | <b>Drift och underhåll</b>                        |                   |                   |
|              | Fastighetsskötsel och lokalvård                   | 606 412           | 351 967           |
|              | Reparationer                                      | 609 071           | 720 122           |
|              | El                                                | 726 955           | 523 210           |
|              | Uppvärmning                                       | 747 564           | 613 846           |
|              | Vatten                                            | 169 642           | 172 934           |
|              | Sophämtning                                       | 247 851           | 247 767           |
|              | Fastighetsförsäkring                              | 81 765            | 77 774            |
|              | Kabel-TV och bredband                             | 183 617           | 186 334           |
|              | Fastighetsskatt och fastighetsavgift              | 186 435           | 183 885           |
|              | Förvaltningsarvoden                               | 137 236           | 137 893           |
|              | Tomträttsavgäld                                   | 392 400           | 392 400           |
|              | Övriga driftkostnader                             | 31 502            | 20 970            |
|              | Planerat underhåll                                | 2 451 094         | 738 809           |
|              |                                                   | <b>6 571 544</b>  | <b>4 367 911</b>  |
| <b>Not 3</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>                   |                   |                   |
|              | Bevakningskostnader                               | 0                 | 8 445             |
|              | Hyrer och arrenden                                | 19 908            | 23 779            |
|              | Förbrukningsinventarier och varuinköp             | 7 183             | 14 349            |
|              | Administrationskostnader                          | 17 435            | 44 890            |
|              | Extern revision                                   | 12 500            | 11 250            |
|              | Konsultkostnader                                  | 950               | 11 182            |
|              | Medlemsavgifter                                   | 15 150            | 15 150            |
|              |                                                   | <b>73 126</b>     | <b>129 045</b>    |
| <b>Not 4</b> | <b>Personalkostnader och arvoden</b>              |                   |                   |
|              | Arvode styrelse                                   | 179 699           | 192 400           |
|              | Revisionsarvode                                   | 6 500             | 6 500             |
|              | Övriga arvoden                                    | 0                 | 4 300             |
|              | Löner och övriga ersättningar                     | 7 000             | 0                 |
|              | Sociala avgifter                                  | 60 703            | 47 116            |
|              |                                                   | <b>253 902</b>    | <b>250 316</b>    |
| <b>Not 5</b> | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                   |                   |
|              | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm       | 970               | 3 182             |
|              | Ränteintäkter HSB placeringskonto                 | 1                 | 1                 |
|              | Ränteintäkter HSB bunden placering                | 10 546            | 2 734             |
|              | Övriga ränteintäkter                              | 488               | 893               |
|              |                                                   | <b>12 005</b>     | <b>6 810</b>      |
| <b>Not 6</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                   |                   |
|              | Räntekostnader långfristiga skulder               | 201 790           | 306 392           |
|              | Övriga räntekostnader                             | 36 875            | 287               |
|              |                                                   | <b>238 665</b>    | <b>306 679</b>    |


**HSB brf Fallskärmen i Stockholm**

| Noter                                                                                                                                       | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 7 Byggnader och mark</b>                                                                                                             |                    |                    |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                                      |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                                                                                                        | 67 241 460         | 67 241 460         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                             | <b>67 241 460</b>  | <b>67 241 460</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>                                                                                               |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                                                                                                      | -10 975 464        | -9 981 639         |
| Årets avskrivningar                                                                                                                         | -993 825           | -993 825           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                                                                                                  | <b>-11 969 289</b> | <b>-10 975 464</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                                                                                                             | <b>55 272 170</b>  | <b>56 265 995</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                                                                                                       |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                                                                                           | 64 000 000         | 64 000 000         |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                                                                                            | 3 963 000          | 3 963 000          |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                                                                                                              | 43 000 000         | 43 000 000         |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                                                                                                               | 2 279 000          | 2 279 000          |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                                                                                                                 | <b>113 242 000</b> | <b>113 242 000</b> |
| <b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>                                                                                                       |                    |                    |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                                      |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                                                                                                  | 263 156            | 263 156            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                             | <b>263 156</b>     | <b>263 156</b>     |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>                                                                                               |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                                                                                                      | -244 459           | -220 850           |
| Årets avskrivningar                                                                                                                         | -5 417             | -23 609            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                                                                                                  | <b>-249 875</b>    | <b>-244 459</b>    |
| <b>Bokfört värde</b>                                                                                                                        | <b>13 281</b>      | <b>18 698</b>      |
| <b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>                                                                                                 |                    |                    |
| Skattekonto                                                                                                                                 | 36 957             | 14 060             |
| Avräkningskonto HSB Stockholm                                                                                                               | 2 357 295          | 1 952 606          |
| Placeringskonto HSB Stockholm                                                                                                               | 1 150              | 1 149              |
|                                                                                                                                             | <b>2 395 402</b>   | <b>1 967 815</b>   |
| <b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>                                                                                  |                    |                    |
| Förutbetalda kostnader                                                                                                                      | 226 293            | 282 635            |
| Upplupna intäkter                                                                                                                           | 48 523             | 35 145             |
|                                                                                                                                             | <b>274 816</b>     | <b>317 780</b>     |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. |                    |                    |
| <b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>                                                                                                      |                    |                    |
| Bunden placering 3 månader HSB Stockholm                                                                                                    | 1 500 000          | 2 500 000          |
|                                                                                                                                             | <b>1 500 000</b>   | <b>2 500 000</b>   |
| <b>Not 12 Kassa och bank</b>                                                                                                                |                    |                    |
| Handkassa                                                                                                                                   | 5 758              | 3 863              |
|                                                                                                                                             | <b>5 758</b>       | <b>3 863</b>       |



## HSB brf Fallskärmen i Stockholm

| Noter  |                             |             |       |                     | 2021-12-31 | 2020-12-31              |
|--------|-----------------------------|-------------|-------|---------------------|------------|-------------------------|
| Not 13 | Skulder till kreditinstitut |             |       |                     |            |                         |
|        | Låneinstitut                | Lånenummer  | Ränta | Villkorsändr<br>dag | Belopp     | Nästa års<br>amortering |
|        | Nordea                      | 39758242156 | 0,29% | 2022-12-30          | 10 950 000 | 0                       |
|        | Nordea                      | 39788814778 | 1,45% | 2022-11-16          | 9 927 500  | 0                       |
|        | Nordea                      | 39798256514 | 0,47% | 2022-01-28          | 5 377 500  | 0                       |
|        |                             |             |       |                     | 26 255 000 | 0                       |

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

26 255 000

### Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

0

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

57 015 000

57 015 000

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld

26 255 000

16 327 500

**26 255 000**

**16 327 500**

### Not 15 Övriga skulder

Momsskuld

18 661

5 866

Källskatt

5 245

5 245

**23 906**

**11 111**

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader

9 652

10 842

Förutbetalda hyror och avgifter

493 707

519 696

Övriga upplupna kostnader

781 139

415 888

**1 284 498**

**946 426**

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

Stockholm, den 18/4-2022

Vadim Azbel

Björn Södergren

Tove Mellin

Ewa Bergström

Mary Ann Sörensen

Vår revisionsberättelse har 22-04-19 lämnats beträffande denna årsredovisning

Tuire Kärre  
Av föreningen vald revisor

Joakim Häll  
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 räkenskapsåret 2021.

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 2021 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.

#### 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.

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

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 överträdelse 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 19/4-2022



Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Tuire Karetkoski  
Av föreningen vald revisor

## Till Revisorn i HSB Brf Fallskärmen i Stockholm.

### Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Brf Fallskärmen i Stockholm för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2021. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionsed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÄRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en s k oäkta bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Stockholm 2022-04-11

HSB Brf Fallskärmen i Stockholm

Digitalt signerad av

  
Styrelsens ordförande  
(VADIM AZBEL)

## **Beträffande energioptimeringen har styrelsen följande förslag att lämna in till stämman:**

### **Bakgrund**

Styrelsen har beslutat att återuppta arbetet med att sänka föreningens energianvändning samt undersöka möjligheten att övergå till bergvärme för produktion av värme och varmvatten.

### **Projektbeskrivning:**

Styrelsen har anlitat konsultfirman Enex AB som har stor erfarenhet från liknande energiprojekt. ENEX gör studier, söker tillstånd och tar fram förfrågningsunderlag för en anbudsinfordran från underentreprenörer som väljs ut i samråd med beställaren. Om beställaren väljer att genomföra energiprojektet får ENEX agera totalentreprenör med ansvar för hela projektet mot beställaren enligt ABT 06.

### **Projektens omfattning och etapper**

#### **Etapp 1 (Underhåll av befintlig utrustning)**

Underhållsåtgärder, utbyte av befintliga delar som nått sin tekniska livslängd

- Uppgradering av befintliga FX ventilationsaggregat för bättre återvinning av värme.
- Utbyte av befintliga värmepumpar för bättre energibesparing.
- Uppgradering av styrutrustning för effektivare och snålare drift.
- Värmerenovering av värmesystemet för säker och jämnfördelad värme (byte av samtliga koppel, ventiler och termostater för lika värme i alla lägenheter).

**Ovan beskrivna åtgärder ligger idag under styrelsens mandat att fatta beslut om.**

#### **Etapp 2**

**Teknisk lösning samt budgetförslag för:**

- Installation av IMD-El, (Individuell Mätning Debitering) alla enskilda elabonnemang sägs upp till förmån för ett större fastighetsabonnemang, vilket innebär en besparing genom reducering av den fasta avgiften, som i sin tur gynnar såväl föreningen som samtliga boende.
- Övergång till uppvärmning med bergvärme (idag har vi fjärrvärme delad med grannföreningen Flygsläpet).
- Installation av solceller för egen elproduktion på föreningshuset.

Här ber styrelsen stämman om mandat för att gå vidare med att skaffa fram samt inför kommande stämma presentera såväl en handlings- som finansieringsplan avseende etapp 2.

### **Ekonomi**

Enex återkommer med en uppställning när man fått fram priser.

## **The Board has the following proposal regarding energy optimization to submit to the AGM:**

### **Background**

The Condominium-Board has decided to resume the work for energy efficiency as well as for reducing of energy use in our buildings including switching to geothermal heat for production of heat and hot water and using of solar cells for production of own electricity.

### **Project description**

The Board has hired the consulting firm Enex AB, which has extensive experience from similar energy projects.

ENEX conducts studies, applies for permits and prepares tender documents. Enex make a call for tenders from subcontractors. Subcontractors will be selected in consultation with the Board. If the Board chooses to carry out the energy project, then ENEX may act as a general contractor (in accordance with ABT 06) with responsibility for the entire project toward the Customer.

### **The scope of the project**

#### **Stage 1** (Maintenance of existing equipment)

The purpose of the maintenance measures is: replacement of existing parts that have reached their technical service life

- To upgrade the existing FX ventilation units for better heat recovery.
- To replace the existing heat pumps for better energy savings.
- To upgrade the control equipment for more efficient and more economical operations.
- To renovate the heating system for safe and evenly distributed heating in all apartments.

The measures described above are under the Board's mandate to decide on.

#### **Stage 2** (Geothermal heat)

Presenting technical solution combined with budget proposal for:

- Installation of IMD-El, (Individual Measurement Debiting) all individual electricity subscriptions are terminated in favor of a larger property subscription, which means a saving by reducing the fixed fees, which in turn benefits both the association and all residents.
- Transition from district heating to heating with geothermal heat (today we have district heating shared with the neighboring Condominium Flygsläpet).
- Installation of solar cells for own electricity production at the clubhouse.

For the measures described above the Board asks the AGM for a mandate to proceed with procuring and presenting of both an action and a financial plan to be presented on the forthcoming AGM or Extraordinary GM.

### **Economy**

Enex will come back with a budget-list when prices have been obtained.