

HSB Brf Fallskärmen i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE för räkenskapsåret 2025



HSB Brf Fallskärmen i Stockholm

Segelflygsgatan 6B, 128 34 Skarpnäck | Org. nr. 769608-6391
brffallskarmen.se | brf.fallskarmen@gmail.com

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2025

ALLMÄNT OM FÖRENINGEN

Föreningen bildades 2001-09-01 i samband med HSBs erbjudande om att ombilda dåvarande hyresrätter till bostadsrätter. Det faktiska ombildandet ägde rum 2003-04-01, när Brf Fallskärmen ändrat sitt namn till HSB Brf Fallskärmen i Stockholm, antagit HSBs korta stadgar, skrivit på köpekontraktet och förvärvat sina fastigheter. Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes inför ombildningen 2002-05-02.

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

Föreningen uppdaterade sina stadgar senast 2024-09-09.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna i kvarteret Fallskärmen 1, förutom garagefastigheten (vid korsningen Horisontvägen/Segelflygsgatan), i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter, hyreslägenheter och lokaler.



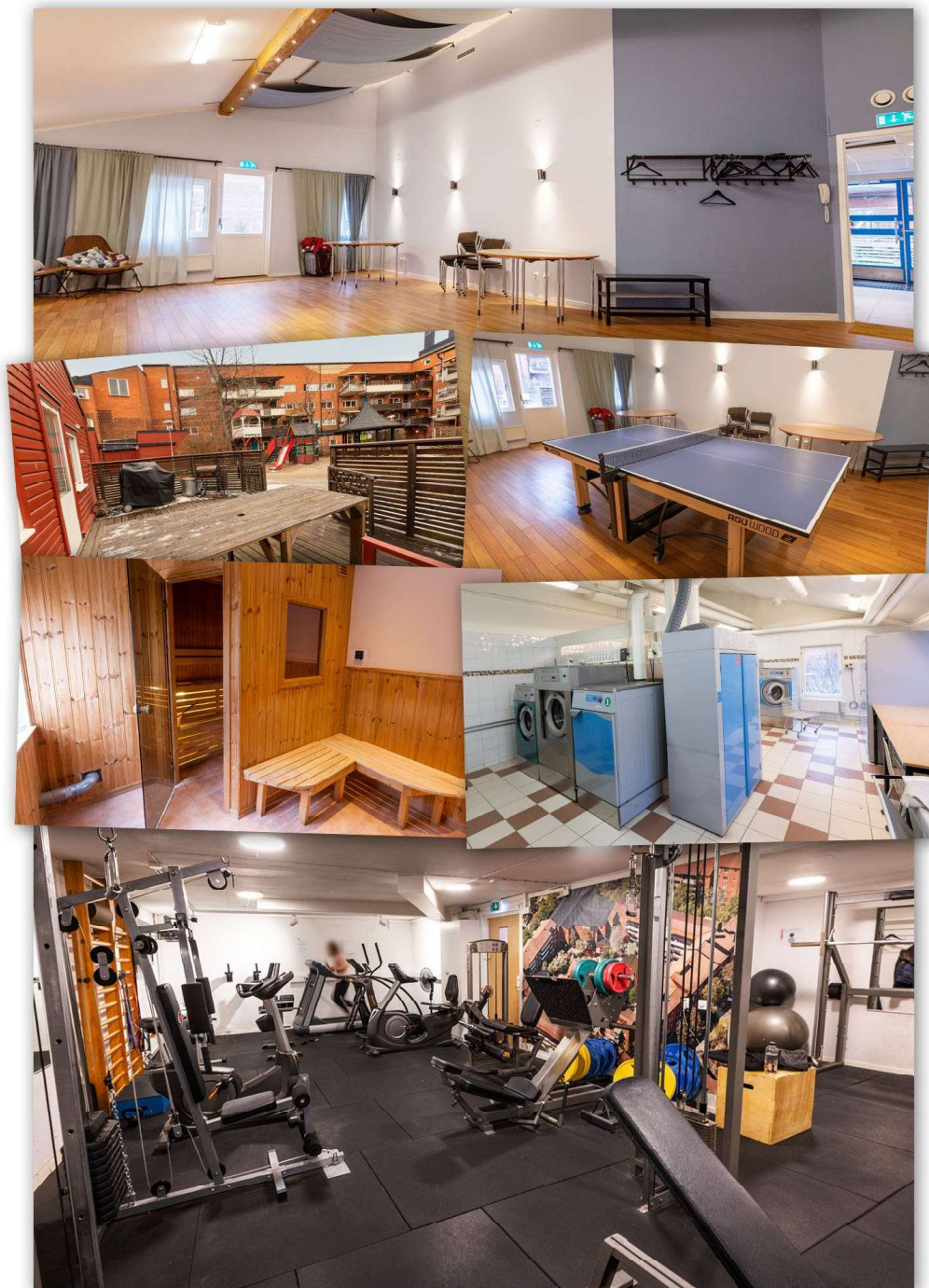
Fastigheterna innehas med tomträtt. Fastigheterna är sedan 2008 fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Aktuell försäkring löper fram till och med 2026-03-31.

Fastigheterna i kvarteret Fallskärmen 1 är ritade av arkitektbyrån Arken och uppförda 1983–1985 av BGB. Fastigheterna är uppförda i armerad betong och fasaderna klädda i röd och gul tegel. Taken är täckta av tegelpannor och takplåt. Lägenhetsfönster är klädda av varmmålad lättmetallplåt på utsidan. Ventilationssystemet är centralt frånluftssystem som betjänas av 3 fläktstationer belägna i 3 undercentraler uppe på vinden.

Antal våningsplan varierar mellan 2 och 4. Antal portar är 7 och varje port är försedd med hiss. En fristående byggnad i mitten av innergården innehåller en träfflokal (föreningslokal), en gemensam tvättstuga med tre maskinrupper samt en bastu.

På innergården finns det 42 st cykelbodar, 1 boulebana och tre lekplatser med gungor, rutschkana och klätterställningar. Där finns även en uteplats för förskolebarn.

I källaren på Horisontvägen 59 finns även ett litet men välutrustat gym som kan användas av föreningens medlemmar mot en mycket förmånlig kostnad för hela familjen (≈71 kr/månad 2025).



Föreningens gemensamma lokal, med kök. Uteplats med grill. Pingisbord i föreningslokal. Bastu. Tvättstuga. Gym i källaren på Horisontvägen 59.

Lägenheter och lokaler

Föreningen har bostadsrätter, hyresrätter, lokaler och förråd till en totalyta av 7 068 kvm. I tabellen nedan specificeras innehavet per 2025-12-31

Antal	Benämning	Yta
77	Bostadsrättslägenheter	5 827 kvm
8	Hyresrättslägenheter	623 kvm
5	Lokaler	618 kvm
43	Cykelbodrar	
17 + 7	Varma förråd	

Antalet registrerade medlemmar i föreningen per 2025-12-31 var 99 st.

Under 2025 har hyreslokalerna använts för följande verksamhet:

- Stödboendet i regi av Skarpnäcks Stadsdelsförvaltning
- Förskoleverksamhet i regi av Laxehyddan I Ur och Skur
- Friskvårdsverksamhet Armonia AB
- Försäljningskontor Nordic Signs AB

Den femte lokalen är en gemensam träff- och föreningslokal belägen i samma byggnad som tvättstugan.

I källaren på Horisontvägen 59 finns 17 st varmförråd samt ett hissmaskinrum. Alla dessa hyrs ut som förråd till boende. I alla övriga portar finns ett hissmaskinrum beläget på bottenplan.

Därtill finns ett par extra ej uppvärmda förråd belägna uppe på vinden. Samtliga dessa förråd kan hyras ut till boende i respektive port/trappuppgång. Sedan 2023 är det endast medlemmar i föreningen, ej hyresgäster, som har den möjligheten.

Förvaltning och underhåll

Föreningen har ett avtal med HSB kring ekonomisk förvaltning där HSB sköter föreningens bokföring och hjälper till med ekonomihanteringen i övrigt genom att ta hand om avisering för månadsavgifter och hyror, fakturahantering, sammanställning av ekonomiska rapporter, budgetuppföljning, bokslut, skatter, mm samt genom att hjälpa till med myndighetskontakter.

Föreningen har också avtal med HSB kring teknisk förvaltning, där HSB bistår föreningen med fastighetsservice samt vid behov med expert- och konsultverksamhet.

Trädgårdsarbeten på sommaren och snöröjning och halkbekämpning på vintern sköts av AB ICE Pool som även sköter taken samt utför mindre reparations- och byggarbeten ute på gården.

Föreningen har ett gruppavtal med Bredband2 om internetanslutning till fastigheten (1000/1000) samt Tele2 om kabel-tv (basutbud) för anslutning till samtliga lägenheter genom gruppanslutning, dvs det är ej valbart och läggs ovanpå årsavgiften. 2025 var kostnaden 88 kr för internet samt 50 kr för kabel-tv, per månad. Kostnaden för internet kommer att minska under 2026 till ca 60 kr/månad.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har uppdaterats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Skarpnäcks Samfällighetsförening

Föreningen ingår i Sopsug i Skarpnäck Samfällighetsförening som ansvarar för hushålls- och grovsopshantering i Skarpnäck. Samfällighetens investeringar och kostnader fördelas mellan 16 medlemmar efter fasta fördelningstal baserade på medlemmarnas (andelsägarnas) boarea. Under debiteringsåret 2025 har kostnaden för Brf Fallskärmens legat på 37 kr per andelstal vilket innebär en total kostnad à 261 923 kr. Brf Fallskärmen innehar 7 079 andelar (2,64%) av totalt 268 053 andelar i samfälligheten. Noteras att antalet andelar har förändrats jämfört med föregående år med anledning av att några medlemmar gått ur samfälligheten.

Bilpool

Föreningen samarbetar med Kinto sedan våren 2025 vilket innebär att Kinto har ställt två bilar på Fallskärmsgatan som kan bokas via Kintos app. Ingen prenumeration behövs och bilarna kan bokas för endast en timme eller flera dagar i stöten.



VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Allmän information

EKONOMI

- Föreningens ekonomi har stärkts under året. Likviditeten har tydligt förbättrats jämfört med föregående år.
- Med anledning av de senaste årens inflationsutveckling, höjda räntor, ökade kostnader för bl.a. värme och el har föreningen behövt justera intäkterna för att kompensera det nya kostnadsläget. Avgiften höjdes 1 april 2025 och styrelsen beslutade i budgetarbetet för 2026 om en höjning med 8 % från 1 januari 2026.
- Budget för 2026 har fastställts i samarbete med HSB.
- Nytt avtal för fastighetsskötsel tecknades med HSB till betydligt lägre kostnad än tidigare.

FASTIGHET & UNDERHÅLL

TAK

- Fördjupad genomgång och extern bedömning genomfördes.
- Åtgärdsplan togs fram och åtgärder slutfördes under året.

BALKONGER

- Besiktning genomfördes av RISE. Balkongerna bedömdes generellt vara i mycket god kondition med endast mindre anmärkningar.
- Åtgärdsbehov identifierat. Upphandling av entreprenör pågår.

VATTENSKADOR & STAMMAR

- En vattenskada i förskolan hanterades. Problemet låg i horisontell stam, som började läcka troligen pga ålder.
- Föreningen ser dock inget behov av att tidigarelägga stambyte i föreningen. Enligt underhållsplan tittar vi på stambyte kring 2030 eller senare.

ÖVRIGT UNDERHÅLL

- Underhåll av gård, lekplats, dörrar och träd genomfört.
- Utredning och offertarbete kring äldre styrventiler och pumpar.
- Radonmätning planerad till 2026 (påbörjades i januari 2026).
- Senaste fastighetsbesiktningen genomfördes 24 februari 2026.

SÄKERHET & BRANDSKYDD

- Samtliga brandvarnare och brandsläckare har setts över och i stor utsträckning bytts ut.
- Specialdetektor installerad i bastun.
- Digital uppföljning av systematiskt brandskyddsarbete infördes.
- Genomgång av passersystem – större uppgradering kan behövas framöver.
- En årlig rondering tillsammans med Anticimex kring föreningens brandskydd (SBA-rondering) genomfördes 24 februari 2026. Anticimex rapporterade sedan till brandskyddsmyndigheten.

INFRASTRUKTUR & TEKNIK

POSTBOXAR

- Digitala fastighetsboxar installerades under hösten. EI och nätverk drogs fram.
- Vissa tekniska problem uppstod men åtgärdades.

HISSAR & SERVICEAVTAL

- Nytt serviceavtal tecknat.
- Genomgång av tidigare felfakturering från leverantören genomförd. Kompensation utbetalad.

BREDBAND

- Avtal förnyat, internetkostnaden kommer att gå ner med ca 20/kr månad under 2026.
-

AVTAL & FÖRVALTNING

- Fastighetsskötselavtal omförhandlat med kraftigt sänkt årskostnad, enligt tidigare notis.
 - Parkeringsavtal utvärderat och omförhandlat. Aimo är åter vald som leverantör men villkoren är kraftigt förbättrade.
 - Diskussioner med grannföreningar kring fjärrvärme och framtida gemensamma upphandlingar.
-

JURIDIK & BOENDEFRÅGOR

- Utredning kring nyttjanderätt för balkonger/uteplatser.
 - Hantering av andrahandsuthyrningar.
 - Störningsärenden kopplade till stödboendet har hanterats genom dialog med flera parter, samt engagemang av störningsjour.
 - Arbete pågår med föreningens krisberedskap.
 - Under 2025 har det sålts fyra lägenheter och överlåtits en. Nya grannar har välkomnats in i föreningen
-

Sammanfattande bedömning – året i korthet

2025 har varit ett år präglat av:

- Stabilisering och stärkning av ekonomin
- Genomlysning av fastighetens större framtidsfrågor (tak, balkonger, stammar)
- Förbättrat brandskydd och säkerhet
- Modernisering av infrastruktur (postboxar, avtal, digital uppföljning)

Fokus framåt ligger t.ex. på:

- Mindre balkongåtgärder
- Eventuell uppgradering av gammal hårdvara i våra passersystem
- Bevakning av stammar
- Fortsatt kostnadskontroll

FÖRENINGSTÄMMA 2025

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20 där 14 röstberättigade medlemmar deltog.

STYRELSE

Styrelsen har under året bestått av följande sammansättning. Redovisas i två grupper med anledning av att medlemmarna byts efter årsstämman varje år.

2025-01-01 – 2025-05-20

Ewa Bergström	<i>Ordförande*</i>
Petter Stahre	<i>Ledamot, vice ordförande*</i>
Åsa Jansson	<i>Ledamot</i>
Tove Mellin	<i>Ledamot</i>
Alexandra Schneider	<i>Ledamot</i>
Beatrice Knutsson	<i>Suppleant</i>
Marcus Olsson	<i>Suppleant</i>
Mary Ann Sörensen	<i>HSB Ledamot</i>

2025-06-13 – 2025-12-31

Ewa Bergström	<i>Ordförande*</i>
Petter Stahre	<i>Ledamot, vice ordförande*</i>
Åsa Jansson	<i>Ledamot</i>
Tove Mellin	<i>Ledamot</i>
Alexandra Schneider	<i>Ledamot</i>
Beatrice Knutsson	<i>Suppleant</i>
Mikael Wallin	<i>Suppleant</i>
Mary Ann Sörensen	<i>HSB Ledamot</i>

* Ordförande och vice ordförande valdes ej på stämman utan på styrelsens efterföljande konstituerande möte.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2026 är Alexandra Schneider, Åsa Jansson, Mikael Wallin och Beatrice Knutsson.

Styrelsen har under 2025 hållit 12 protokollförda styrelsemöten inklusive det inledande konstituerande mötet.

REVISORER

Sofia Wallin *Föreningsvald ordinarie*
Tuire Karetkoski *Föreningsvald suppleant*

Revisionsbyrå är Kungsbron Borevision AB.

REPRESENTANTER VID HSB:S FULLMÄKTIGE

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

VALBEREDNING

Valberedningen består av Nadia Holmlund och Mikael Klimczak.

FÖRENINGENS AVTALSBOUNDNA LEVERANTÖRER

- **Ellevio** som står för elnät och **Fortum Markets** för elleverans.
- **Länsförsäkringar AB** som står för fastighetsförsäkring.
- **HSB** som tillhandahåller ekonomisk och teknisk förvaltning
- **Enex** har vi underhållsavtal med för vårt värme- och ventilationssystem.
- **Bredband2** för bredband .
- **Tele2** som levererar ett TV-basutbud.
- **Sopsugen i Skarpnäck Samfällighetsförening** för hantering av hushålls- och grovsopor.
- **Aptus Elektronik AB** som supportar elektroniskt boknings- och passersystem.
- **AB ICE Pool** som sköter snöröjning och takunderhåll samt trädgårdsskötsel.
- **Kone AB** som svarar för hisskötsel.
- **Brf Flygsläpet** med vilka vi har ett samfällighetsavtal kring leverans av fjärrvärme och vatten.
- **Överallt Fönsterputs & Städ AB** som står för städning av allmänna utrymmen inomhus.
- **Aimo Park Sweden AB** som sköter parkeringsplatser på föreningens mark.

- **Söderkyl** för reparationer och årlig service&kontroll av tvättstugans maskinpark.
- **H2J Elektriska** för elinstallationer.
- **Kinto** för bilpool.
- I listan ovan ingår ej leverantörer med vilka vi har tillfälliga samarbeten, t.ex. **Finopti AB** (lånerådgivning), **Finlarm AB** (portsystem och dörrar), **Årstavikens bygg** (renoveringar) m.fl.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	198	138	99	146	-132
Skuldsättning, kr/kvm	3 820	3 820	3 715	3 541	3 541
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 634	4 634	4 506	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	263	256	250	248	205
Årsavgifter, kr/kvm	933	866	764	728	722
Årsavgifter/totala intäkter, %	73	71	65	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 057	1 010	969	831	814
Nettoomsättning, tkr	7 463	7 035	6 556	6 367	6 147
Resultat efter finansiella poster, tkr	-806	-619	-1 017	-614	-1 977
Soliditet, %	50	51	51	53	53

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftkostnader samt höga avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 258 432 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 198 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 8% från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	26 228 440	0	0	26 228 440
Upplåtelseavgifter, kr	19 733 500	0	0	19 733 500
Underhållsfond, kr	3 151 074	0	-263 519	2 887 555
S:a bundet eget kapital, kr	49 113 014	0	-263 519	48 849 495
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-19 014 834	-618 811	263 519	-19 370 126
Årets resultat, kr	-618 811	618 811	-806 328	-806 328
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-19 633 645	0	-542 809	-20 176 454
S:a eget kapital, kr	29 479 369	0	-806 328	28 673 041

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 356 000 kr samt ianspråktagande skett med 619 519 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-19 633 645
Årets resultat, kr	-806 328
Reservation till underhållsfond, kr	-356 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	619 519
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-20 176 454

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-20 176 454
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 462 914	7 035 039
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 126	103 721
Summa Rörelseintäkter		7 469 040	7 138 760
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 347 628	-4 680 526
Övriga externa kostnader	Not 5	-200 087	-341 533
Personalkostnader	Not 6	-301 420	-304 260
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 583 803	-1 385 287
Summa Rörelsekostnader		-7 432 938	-6 711 605
Rörelseresultat		36 102	427 155
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 178	671
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-843 608	-1 046 638
Summa Finansiella poster		-842 430	-1 045 967
Resultat efter finansiella poster		-806 328	-618 811
Resultat före skatt		-806 328	-618 811
Årets resultat		-806 328	-618 811

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	54 504 877	56 088 680
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		54 504 877	56 088 680
Summa Anläggningstillgångar		54 504 877	56 088 680

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		19 096	58 612
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 708 476	1 460 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	328 138	408 209
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 055 710	1 926 948
Summa Omsättningstillgångar		3 055 710	1 926 948

Summa Tillgångar		57 560 587	58 015 628
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	45 961 940	45 961 940
Fond för yttre underhåll	2 887 555	3 151 074
Summa Bundet eget kapital	48 849 495	49 113 014

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-19 370 126	-19 014 834
Årets resultat	-806 328	-618 811
Summa Ansamlad förlust	-20 176 453	-19 633 645

Summa Eget kapital

28 673 041 29 479 369

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	15 305 000	15 305 000
Summa Långfristiga skulder		15 305 000	15 305 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	11 695 000	11 695 000
Leverantörsskulder		192 123	225 411
Skatteskulder		14 371	17 902
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	26 439	36 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 654 613	1 256 289
Summa Kortfristiga skulder		13 582 545	13 231 259

Summa Skulder

28 887 545 28 536 259

Summa Eget kapital och skulder

57 560 587 58 015 628

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	36 102	427 155
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 583 803	1 385 287
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 583 803	1 385 287
Erhållen ränta	1 178	671
Erlagd ränta	-797 625	-1 101 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	823 458	711 376
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	129 670	-163 451
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	305 304	-534 455
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	434 974	-697 907
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 258 432	13 469
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	745 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	745 000
Årets kassaflöde	1 258 432	758 469
Likvida medel vid årets början	1 442 732	684 263
Likvida medel vid årets slut	2 701 165	1 442 732

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	389 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 311 158	4 952 241
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	123 600	93 316
	Hyror bostäder	856 032	806 943
	Hyror lokaler	758 841	748 192
	Hyror förbrukningsbaserad	86 150	36 530
	Hyror informationsöverföring	8 448	39 612
	Hyror övrigt	298 089	299 898
	Övriga primära intäkter	189 388	230 349
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 631 706	7 207 081
	Hysesbortfall	-168 792	-172 042
	<i>Summa</i>	-168 792	-172 042
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 462 914	7 035 039

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband samt ett basutbud av TV-kanaler.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	97 595
	Övriga sekundära intäkter	6 126	6 126
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	6 126	103 721

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-635 039	-588 666
	Snö och halk-bekämpning	-54 899	-40 551
	Reparationer	-903 004	-832 787
	Planerat underhåll	-619 519	-210 738
	Försäkringsskador	0	-16 903
	El	-696 639	-664 797
	Uppvärmning	-784 729	-867 775
	Vatten	-375 263	-277 557
	Sophämtning	-233 610	-210 937
	Fastighetsförsäkring	-114 555	-110 558
	Kabel-TV och bredband	-173 853	-178 225
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-219 400	-206 820
	Tomträttsavgäld	-500 450	-473 139
	Övriga driftkostnader	-36 668	-1 075
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 347 628	-4 680 526
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-114 453	-4 412
	Administrationskostnader	-33 319	-66 021
	Extern revision	-1 125	-20 975
	Medlemsavgifter	-17 470	-16 150
	Föreningsverksamhet	-7 159	-1 372
	Övriga förvaltningskostnader	-26 560	-232 603
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-200 087	-341 533
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-6 500	-6 500
	Övriga arvoden	-221 912	-225 017
	Sociala avgifter	-73 008	-72 743
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-301 420	-304 260

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	935	441
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	243	230
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 178	671
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-842 286	-1 044 257
	Övriga räntekostnader	-1 322	-2 381
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-843 608	-1 046 638
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	72 327 650	72 327 650
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	72 327 650	72 327 650
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 238 970	-14 856 136
	Årets avskrivningar	-1 583 803	-1 382 834
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-17 822 773	-16 238 970
	<i>Utgående redovisat värde</i>	54 504 877	56 088 680
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	90 000 000	78 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 200 000	4 631 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	46 000 000	53 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 086 000	2 196 000
	<i>Summa</i>	143 286 000	137 827 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	57 015 000	57 015 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	57 015 000	57 015 000

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	2 701 165	1 442 732
Övriga fordringar	7 311	17 395
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 708 476	1 460 127

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	328 138	408 209
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	328 138	408 209

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,32%	2027-01-25	5 377 500	0
Swedbank	3,55%	2027-02-25	9 927 500	0
Swedbank	2,39%	2026-06-17	10 950 000	0
Swedbank	2,39%	2026-06-17	745 000	0
			27 000 000	0

Långfristig del	15 305 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	11 695 000
Kortfristig del	11 695 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,00%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,32%	2027-01-25	5 377 500	0
Swedbank	3,55%	2027-02-25	9 927 500	0
Swedbank	2,39%	2026-06-17	10 950 000	0
Swedbank	2,39%	2026-06-17	745 000	0
			27 000 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	11 695 000
Kortfristig del	11 695 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	5 112	8 879
Källskatt	5 245	5 245
Övriga kortfristiga skulder	16 082	22 533
<i>Summa Övriga skulder</i>	26 439	36 657

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	660 024	600 549
Upplupna räntekostnader	97 606	51 623
Övriga upplupna kostnader	896 983	604 117
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 654 613	1 256 289

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen 2026-04-30.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Fallskärmen i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2025 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. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsd i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sofia Wallin
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Fallskärmen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ewa Bergström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 13:25:37



Tove Mellin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 16:08:07



Petter Stahre

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 13:19:27



Alexandra Schneider

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 13:40:01



Mary Ann Sörensen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 13:28:27



Åsa Jansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 13:56:59



Sofia Wallin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 20:32:04



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 11:52:38



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Fallskärmen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Sofia Wallin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 20:29:48



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 11:51:54



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.