



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Fallskärmen i Stockholm



ÅRSREDOVISNING och ÅRSBERÄTTELSE för räkenskapsåret 2024



HSB Brf Fallskärmen i Stockholm

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

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2024

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. Stadgeenlig 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 har nya stadgar sedan 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 varmmålat lättmetallplåt på utsidan.

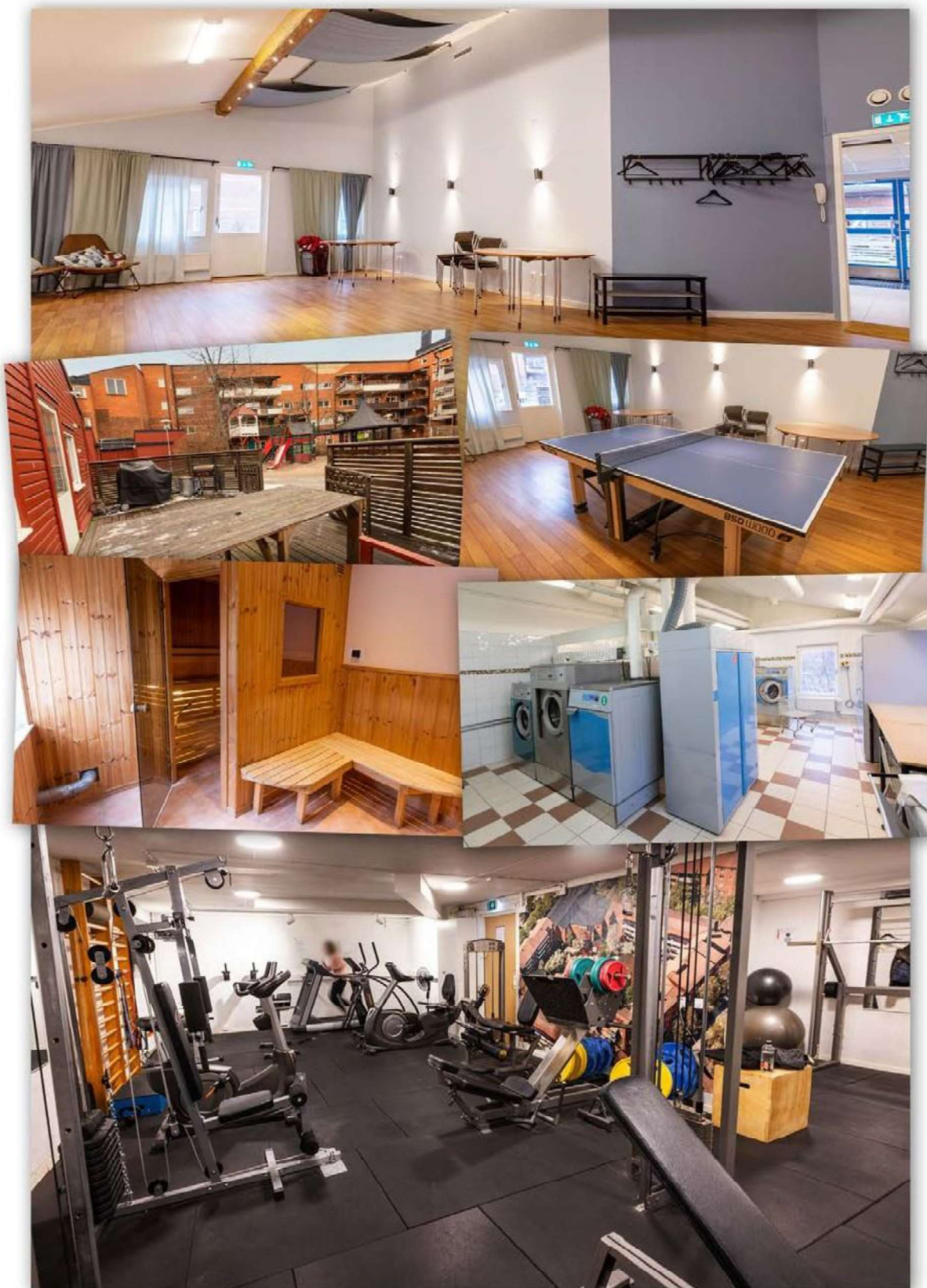
Ventilationssystemet är centralt frånluftsystem som betjänas av 3 fläktstationer belägna i 3 undercentraler uppe på vinden.

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 maskingrunder 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 2024).



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 7 299 kvm. I tabellen nedan specificeras innehavet per 2024-12-31

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 2024-12-31 var 99 st.

Under 2024 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. 2024 var kostnaden 88 kr för internet samt 50 kr för kabel-tv, per 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. Styrelsen bedömer underhållsplanen som delvis felaktig och avser uppdatera den under 2025.

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 2024 har kostnaden för Brf Fallskärmen legat på 29,50 kr per andelstal vilket innebär en total kostnad på 208.832 kr. Föreningen innehar 7079 andelar av samfälligheten av totalt 270 232, dvs 2,6%.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifter

Under 2024 höjdes årsavgiften med 15% från och med 1 april 2024, för att kompensera för ökade ränte- och värmekostnader.

Genomfört underhåll och allmän information för räkenskapsår 2024

En årlig rondering tillsammans med Anticimex kring föreningens brandskydd (SBA- rondering) genomfördes 29 november 2024. Anticimex rapporterade sedan till brandskyddsmyndigheten.

Vi har uppdaterat våra regler för hur många personer som får vistas i vår föreningslokal samtidigt i samråd med Anticimex, som gjort mätningar. Nya rekommendationen är "max 50 personer".

Lekplatsen besiktigades 25 april 2024 med några mindre anmärkningar. Samtliga anmärkningar har åtgärdats under 2024 förutom en anmärkning där förskolan har placerat en lastpall olämpligt. Dialog pågår.

Ny grind har installerats vid entrén Fallskärmegatan 8–16.

Vi har uppdaterat vår belysning på innergården samt har påbörjat ett successivt utbyte av belysningsarmatur även inomhus. Nya ljuskällor blir med LED-teknik.

Vi har genomfört en taktillsyn med hjälp av två olika leverantörer, som kommit fram till delvis olika resultat. Den anmärkning som ena leverantören presenterat handlar om säkerheten för de personer som arbetar uppe på taken. Därför genomfördes i mars 2025 en tredje besiktning av annan part.

Vi har låtit Finopti upphandla ett av våra lån (10 MKR) som förföll. Efter upphandling lät vi lånet ligga kvar på Swedbank tillsammans med föreningens övriga lån.

Föreningen har arbetat med mindre renovering/underhåll av en hyresrätt samt uppdaterat regler och informationsdokument för våra gemensamma lokaler (föreningslokal, bastu och gym).

Senaste fastighetsbesiktningen genomfördes 15 mars 2025.

Övriga åtgärder/händelser 2024

- Besiktning av undercentraler med värmepump och köldmedia genomfördes.
- Genomgång och rengöring av ventilation inför partiell OVK (våren 2025)
- Mindre arbeten med trasiga komponenter i undercentral.
- Föreningen har haft löpande fastighets- och trädgårdsunderhåll.
- Hissarna har besiktigats under 2024 och beslut om att teckna nytt avtal med Kone om drift och underhåll togs tidigt 2025.
- Vi har arbetat med portar, grindar och skalskydd.
- Vi har genomfört SBA-rond (Systematiskt brandskyddsarbete).
- Under 2024 har det överlåtits/sålts 7 st lägenheter och nya grannar har välkomnats in i föreningen.

Planerat underhåll och allmän information för kommande räkenskapsår 2025

- Styrelsen planerar besiktning av balkongerna samt att kontrollera skicket på våra stammar under våren 2025.
- OVK kommer att genomföras under 2025 för de boenden och kommersiella lokaler som har FTX-ventilation.
- Föreningen har beslutat att på försök införa bilpool, genom samarbete med Kinto. Från och med 1 februari 2025 upplåter föreningen plats för två bilar på Fallskärmégatan, för uthyrning till både våra medlemmar och allmänheten. Samtidigt kvarstår det totala antalet parkeringsplatser för boende genom att de två platserna vid miljöstugan öppnas upp för allmän parkering.
- Under våren startar vi att använda gröna påsar för organiskt matavfall, vilket innebär att de kan sorteras ut automatiskt i avfallshanteringen.

FÖRENINGSSTÄMMA 2024

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13 där 15 röstberättigade medlemmar deltog.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	138	99	146	-132	240
Skuldsättning, kr/kvm	3 820	3 715	3 541	3 541	3 541
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 634	4 506	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	256	250	248	205	154
Årsavgifter, kr/kvm	866	764	728	722	707
Årsavgifter/totala intäkter, %	71	65	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 010	969	831	814	799
Nettoomsättning, tkr	7 035	6 556	6 367	6 147	6 089
Resultat efter finansiella poster, tkr	-619	-1 017	-614	-1 977	25
Soliditet, %	51	51	53	53	55

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.**

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga kostnader för el, värme, avskrivningar och räntor.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 711 376 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 138 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 5% från 2025-04-01. 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 stämmans 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	2 052 466	0	1 098 608	3 151 074
S:a bundet eget kapital, kr	48 014 406	0	1 098 608	49 113 014
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-16 899 243	-1 016 983	-1 098 608	-19 014 834
Årets resultat, kr	-1 016 983	1 016 983	-618 811	-618 811
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-17 916 226	0	-1 717 419	-19 633 645
S:a eget kapital, kr	30 098 180	0	-618 811	29 479 369

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 566 000 kr samt ianspråktagande skett med 467 392 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutade reservation och ianspråktagande av underhållsfonden.

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	-17 916 226
Årets resultat, kr	-618 811
Reservation till underhållsfond, kr	-1 566 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	467 392
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-19 633 645

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-19 633 645
------------------------------------	--------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	7 035 039	6 555 788
Övriga rörelseintäkter	Not 3	103 721	291 975
Summa Rörelseintäkter		7 138 760	6 847 763

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-4 680 526	-4 818 607
Övriga externa kostnader	Not 5	-341 533	-254 013
Personalkostnader	Not 6	-304 260	-271 968
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 385 287	-1 457 124
Summa Rörelsekostnader		-6 711 605	-6 801 712

Rörelseresultat		427 155	46 051
------------------------	--	----------------	---------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	671	1 383
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 046 638	-1 064 417
Summa Finansiella poster		-1 045 967	-1 063 034

Resultat efter finansiella poster		-618 811	-1 016 983
--	--	-----------------	-------------------

Resultat före skatt		-618 811	-1 016 983
----------------------------	--	-----------------	-------------------

Årets resultat		-618 811	-1 016 983
-----------------------	--	-----------------	-------------------

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 9	56 088 680	57 471 514
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	2 452
Summa Materiella anläggningstillgångar		56 088 680	57 473 966
Summa Anläggningstillgångar		56 088 680	57 473 966
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		58 612	2 495
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 460 127	706 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	408 209	295 814
Summa Kortfristiga fordringar		1 926 948	1 005 027
Summa Omsättningstillgångar		1 926 948	1 005 027
Summa Tillgångar		58 015 628	58 478 993

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	45 961 940	45 961 940
Fond för yttre underhåll	3 151 074	2 052 466
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	49 113 014	48 014 406

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-19 014 834	-16 899 243
Årets resultat	-618 811	-1 016 983
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-19 633 645	-17 916 226

Summa Eget kapital

29 479 369

30 098 180

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	15 305 000	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		15 305 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	11 695 000	26 255 000
Leverantörsskulder		225 411	267 621
Skatteskulder		17 902	17 919
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	36 657	34 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 256 289	1 805 402
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		13 231 259	28 380 813

Summa Skulder

28 536 259

28 380 813

Summa Eget kapital och skulder

58 015 628

58 478 993

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--------------------------	--------------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	427 155	46 051
-----------------	---------	--------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 385 287	1 457 124
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 385 287	1 457 124
---	-----------	-----------

Erhållen ränta	671	1 383
----------------	-----	-------

Erlagd ränta	-1 101 737	-1 015 070
--------------	------------	------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

711 376	489 488
---------	---------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-163 451	-35 949
--	----------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-534 455	444 201
---	----------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-697 907	408 252
---	----------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

13 469	897 740
--------	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 907 502
---	---	------------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 907 502
--	---	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	745 000	0
--	---------	---

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	745 000	0
---	---------	---

Årets kassaflöde

758 469	-1 009 762
---------	------------

Likvida medel vid årets början	684 263	1 694 025
--------------------------------	---------	-----------

Likvida medel vid årets slut	1 442 732	684 263
------------------------------	-----------	---------

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 inanspråktagande 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.

Beskattnings

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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 952 241	4 451 508
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	93 316	0
	Hyror bostäder	806 943	771 767
	Hyror lokaler	748 192	706 252
	Hyror garage och parkeringsplatser	0	180 691
	Hyror förbrukningsbaserad	36 530	102 577
	Hyror informationsöverföring	39 612	164 910
	Hyror övrigt	299 898	304 234
	Övriga primära intäkter	230 349	69 814
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 207 081	6 751 753
	Avgiftsbortfall	0	-24 188
	Hyresbortfall	-172 042	-171 777
	<i>Summa</i>	-172 042	-195 965
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 035 039	6 555 788
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	97 595	60 895
	Övriga sekundära intäkter	6 126	231 080
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	103 721	291 975
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-423 997	-366 210
	Snö och halk-bekämpning	-40 551	-143 461
	Reparationer	-832 787	-667 155
	Planerat underhåll	-210 738	-256 654
	Försäkringsskador	-16 902	-196 869
	El	-664 797	-743 135
	Uppvärmning	-867 775	-931 328
	Vatten	-277 557	-197 949
	Sophämtning	-210 936	-222 392
	Fastighetsförsäkring	-110 558	-98 556
	Kabel-TV och bredband	-178 225	-236 053
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-206 820	-203 335
	Förvaltningsavtalskostnader	-164 669	-136 332
	Tomträttsavgäld	-473 139	-409 788
	Övriga driftkostnader	-1 075	-9 390
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 680 526	-4 818 607

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-30 178
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 412	-15 923
	Administrationskostnader	-66 021	-109 658
	Extern revision	-20 975	-16 250
	Medlemsavgifter	-16 150	-15 150
	Föreningsverksamhet	-1 372	-5 629
	Övriga förvaltningskostnader	-232 603	-61 225
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-341 533	-254 013
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-225 017	-193 200
	Revisionsarvode	-6 500	-6 500
	Övriga arvoden	0	-7 246
	Sociala avgifter	-72 743	-65 022
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-304 260	-271 968
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	441	687
	Ränteintäkter placeringar	0	231
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	230	465
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	671	1 383
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 044 257	-1 063 140
	Övriga räntekostnader	-2 381	-1 277
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 046 638	-1 064 417

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	72 327 650	67 241 459
	Årets investeringar	0	5 086 191
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	72 327 650	72 327 650
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 856 136	-13 404 427
	Årets avskrivningar	-1 382 834	-1 451 710
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-16 238 970	-14 856 136
	Utgående redovisat värde	56 088 680	57 471 514
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	78 000 000	78 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 631 000	4 631 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	53 000 000	53 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 196 000	2 196 000
	Summa	137 827 000	137 827 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	57 015 000	57 015 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	57 015 000	57 015 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	263 156	263 156
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	263 156	263 156
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-260 704	-255 290
	Årets avskrivningar	-2 452	-5 414
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-263 156	-260 704
	Utgående redovisat värde	0	2 452
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 442 732	684 263
	Övriga fordringar	17 395	22 455
	Summa Övriga fordringar	1 460 127	706 718

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	408 209	295 814
---	---------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	408 209	295 814
---	----------------	----------------

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<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	3,03%	2025-03-28	10 950 000	0
Swedbank	3,03%	2025-03-28	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	3,28%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<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	3,03%	2025-03-28	10 950 000	0
Swedbank	3,03%	2025-03-28	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 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	8 879	12 158
-----------	-------	--------

Källskatt	5 245	5 245
-----------	-------	-------

Övriga kortfristiga skulder	22 533	17 468
-----------------------------	--------	--------

<i>Summa Övriga skulder</i>	36 657	34 871
-----------------------------	---------------	---------------

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	600 549	544 806
	Upplupna räntekostnader	51 623	106 722
	Övriga upplupna kostnader	604 117	1 153 874
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 256 289	1 805 402

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 räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 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 revisorssed 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 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. Risker 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 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 Bostadsrättsförening Fallskärmen i Stockholm för räkenskapsåret 2024 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Digitalt signerad av

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sofia Wallin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-30 kl. 14:19:34



TOVE MELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 09:29:46



PETTER STAHRÉ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 14:26:57



ALEXANDRA SCHNEIDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 16:20:06



MARY ANN SÖRENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 14:38:46



ÅSA JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 14:58:43



SOFIA WALLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 06:54:32



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 09:02:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-05-03 kl. 11:46:47



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 08:57:47



HSB – där möjligheterna bor