

Styrelsen för Brf Fallskärmen i Nyköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger fastigheten Carlberg 19 i Nyköping som färdigställdes år 1953 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 13:e maj 2020. Föreningen har sitt säte i Nyköping. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 mars 2020. På stämman deltog 6 medlemmar varav 6 röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Ante Lövgren	Ordförande	i tur att avgå
Maud Debou	Sekreterare	i tur att avgå
Sten Svedlind	Ledamot	vald t.om 2022
Ingela Hagström	Ledamot	vald t.om 2022
Inger Duán	Suppleant	i tur att avgå
Monica Brofjord Svensson	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är Ante Lövgren och Sten Svedlind, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Kjell Falebäck med Kjell Duan som suppleant, valda av föreningen.

Valberedning

Valberedningen har varit Jelena Kempegård och Bente Brekstad.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Carlberg 19 i Nyköpings kommun med adress Regeringsvägen 4 A-B och 6 A-B. Husen färdigställdes år 1953 för en sammanlagd produktionskostnad av 1 136 000 kronor och innehåller 27 bostäder om 1 995 m², 3 st lokaler om 51 m², 8 st bilparkeringsplatser och 5 st garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

3 st.	1 rum och kök
3 st.	2 rum och kök
15 st.	3 rum och kök
6 st.	4 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Stambyte	1997
Renovering badrum	1997
Balkongrenovering	1997
Dränering av grund	2002
Byte av lägenhetsdörrar/lås	2003/2004
Fönsterbyte/fasadrenovering/ ventilation	2008-2009
Energideklaration	2008
Fjärrvärmeanläggning	2012
Bredbandsinstallation	2013
Anläggning nya rabatter	2016
Asfaltering	2016
Kontroll av takpannor	2017
Ny tvättmaskin & torktumlare	2018
Byte av ventilation och fläktar	2019
Sensorbelysning i trapphus, källare och vindar	2019
Mossbekämpning av tak	2020

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Lavéns fastighetservice	Fastighetsförvaltning
A Rengörarna	Trappstädning
Vattenfall	Elavtal, nät och fjärrvärme
Nyköpings kommun	VA och avfallshantering
Telia	Bredbandsavgifter
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Clean Me	Kärلتvätt
Entelios	Elavtal, el

Som vicevärd har Sten Svedlind fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

Mossbekämpning av taken

Föreningens 10- åriga underhållsplan upprättades ursprungligen 2004 och reviderades 2013. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan är:

Utbyte av garageportar 2021.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 33 varav 27 röstberättigade.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter bostäder, tkr	1 075	1 169	1 169	1 169	1 169
Årets resultat, tkr	98	-89	117	113	-95
Balansomslutning, tkr	5 855	5 872	6 163	6 168	6 172
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	539	586	586	586	586
Driftskostnad, kr/kvm	307	327	334	375	361
Ränta, kr/kvm	33	38	44	59	65
Lån, kr/kvm	1 943	2 016	2 030	2 093	2 157
Fond för yttre underhåll, tkr	497	699	672	619	789
Soliditet (%)	30	29	29	27	25

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Avgifter och hyror

Årsavgiften höjdes senast den 1 januari 2009 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 586 kr/m²

Styrelsen beslutade om avgiftsfri månad för december 2020.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	43 000	699 224	1 030 160	-89 287	1 683 097
Resultatdisposition enligt föreningsstämman, föreg.års resultat		-212 605	212 605	89 287	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		75 000	-75 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-63 975	63 975		0
Årets resultat				98 924	98 924
Belopp vid årets utgång	43 000	497 644	1 142 453	98 924	1 782 021

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 142 454
Årets resultat	<u>98 924</u>
	1 241 378

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>1 241 378</u>
	1 241 378

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 111 167	1 204 672
Övriga rörelseintäkter	3	0	4 700
Summa rörelseintäkter		1 111 167	1 209 372
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-612 768	-652 215
Övriga externa kostnader	5	-48 719	-52 825
Underhåll enligt plan	6	-63 975	-287 605
Personalkostnader och arvoden	7	-47 374	-56 198
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-180 731	-180 731
Summa rörelsekostnader		-953 567	-1 229 574
Rörelseresultat		157 600	-20 202
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 294	6 067
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 970	-75 152
Summa finansiella poster		-58 676	-69 085
Resultat efter finansiella poster		98 924	-89 287
Årets resultat		98 924	-89 287

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

4 198 293

4 379 024

Maskiner och andra tekniska anläggningar

9

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

4 198 293

4 379 024

Summa anläggningstillgångar

4 198 293

4 379 024

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 273

0

Övriga fordringar

162

164

Avräkningskonto HSB Södermanland

947 483

787 969

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

5 454

2 418

Summa kortfristiga fordringar

954 372

790 551

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

11

700 000

700 000

Summa kortfristiga fordringar

700 000

700 000

Kassa och bank

Kassa och bank

12

3 000

3 000

Summa kassa och bank

3 000

3 000

Summa omsättningstillgångar

1 657 372

1 493 551

SUMMA TILLGÅNGAR

5 855 665

5 872 575

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		43 000	43 000
Fond för yttre underhåll		497 644	699 224
Summa bundet eget kapital		540 644	742 224

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 142 454	1 030 161
Årets resultat		98 924	-89 287
Summa fritt eget kapital		1 241 378	940 874

Summa eget kapital

1 782 022 **1 683 098**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13, 14	3 729 257	3 875 373
Summa långfristiga skulder		3 729 257	3 875 373

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	146 116	146 116
Leverantörsskulder		64 509	35 282
Aktuella skatteskulder		1 131	840
Övriga skulder	16	21 089	21 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	111 541	110 777
Summa kortfristiga skulder		344 386	314 104

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 855 665 **5 872 575**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 34 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,18 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	1 075 438	1 169 460
Hyror	26 865	27 300
Hyresbortfall	-590	0
Övriga intäkter	9 455	7 912
Summa nettoomsättning	1 111 168	1 204 672

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	0	4 700
Summa övriga rörelseintäkter	0	4 700

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	5 187	358
Löpande underhåll	23 378	53 336
Elavgifter	42 236	49 525
Uppvärmningsavgifter	253 933	257 139
Vatten och avlopp	75 334	81 872
Sophämtning	14 044	13 738
Försäkringar	26 000	23 384
Kabel-TV/bredband	29 163	25 792
Fastighetsskötsel	104 363	107 726
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	38 630	38 339
Övriga kostnader	499	1 006
Summa driftskostnader	612 767	652 215

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	41 492	40 532
Övriga förvaltningskostnader	1 500	1 098
Möteskostnader	109	859
Fritidsverksamhet	182	25
Överlåtelseavgift	2 364	5 763
Pantförskrivningsavgift	1 410	3 235
Kreditupplysning	675	540
Kontorsmaterial och trycksaker	986	773
Summa övriga externa kostnader	48 718	52 825

Not 6 Underhåll enligt plan

	2020-01-01	2019-01-01
	-2020-12-31	-2019-12-31
Underhåll enligt plan	63 975	287 605
Summa underhåll enligt plan	63 975	287 605

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01	2019-01-01
	-2020-12-31	-2019-12-31
Löner	2 400	9 200
Arvode styrelse	33 200	33 900
Arvode föreningsvald revisor	2 900	2 900
Övriga arvoden	2 000	2 000
Sociala avgifter	5 874	8 198
Övriga personalkostnader	1 000	0
Summa personalkostnader och arvoden	47 374	56 198

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2052.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1953.

Ingående anskaffningsvärden byggnader	8 292 871	8 292 871
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 292 871	8 292 871
Ingående avskrivningar	-3 913 847	-3 733 116
Årets avskrivningar	-180 731	-180 731
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 094 578	-3 913 847
Utgående redovisat värde	4 198 293	4 379 024
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 000 000	9 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	116 000	116 000
Summa taxeringsvärde byggnad	9 116 000	9 116 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	3 490 000	3 490 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde mark	3 490 000	3 490 000

Fastighetsbeteckning: Carlberg 19

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Ingående anskaffningsvärden	44 876	44 876
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 876	44 876
Ingående avskrivningar enligt plan	-44 876	-44 876
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 876	-44 876
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 454	2 126
Upplupna ränteintäkter	0	292
	5 454	2 418

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Räntebärande konto HSB	700 000	700 000
Summa kortfristiga placeringar	700 000	700 000

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	3 000	3 000
Summa kassa och bank	3 000	3 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Konv datum	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Låneinstitut	%			
Stadshypotek	1,74	2022-07-30	1 042 319	1 075 147
Stadshypotek	1,75	2023-06-30	1 375 554	1 420 166
Stadshypotek	1,55	2024-10-30	1 457 500	1 526 176
			3 875 373	4 021 489
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	0
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-146 116	-146 116
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			3 729 257	3 875 373

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	584 464
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	3 144 793

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	5 794 000	5 794 000
	5 794 000	5 794 000

Not 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	-146 116	-146 116
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	-146 116	-146 116

Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond	21 089	21 089
Summa övriga kortfristiga skulder	21 089	21 089
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	21 089	24 522
Uttag under året	0	-3 433
Utgående värde	21 089	21 089

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna arvoden och löner	11 000	7 500
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	1 547	978
Upplupna räntekostnader	5 226	5 567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 306	37 314
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	82 462	59 418
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	111 541	110 777

Nyköping 2021- 02-15



Ante Lövgren
Ordförande

Maud Debou
Sekreterare



Sten Svedlind
Ledamot



Ingela Hagström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats



Kjell Falebäck
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fallskärmen i Nyköping, 719000-0864

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fallskärmen i Nyköping för år 2020

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Fallskärmen i Nyköping för år 2020

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Nyköping den 23 2 2021



Kjell Faleback
Av föreningen vald
revisor