



Org Nr: 716416-7939

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Segelflygaren i Stockholm

Org.nr: 716416-7939

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Segelflygaren i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-7939 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-11-23.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Ballongen 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2024-04-01	1985
Glidflykten 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2023-10-01	1985
Segelflygaren 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2023-10-01	1985
Segelflygaren 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2023-10-01	1985
Uppvinden 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2023-10-01	1985

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	2029
379	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	29664
5	lägenheter (hyresrätt)	488
232	garageplatser	0
Totalt 620 objekt		32181

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 129 st 2 rok, 138 st 3 rok, 101 st 4 rok, 10 st 5 rok.

Samfällighet/ gemensamhetsanläggning

Föreningen är delägare i Sopsug i Skarpnäck Samfällighetsförening (Sopsam). Samfälligheten omfattar samtliga fastigheter i Skarpnäck anslutna till den gemensamma sopsugsanläggningen (det automatiserade sopnedkast- och bortforslingssystemet). Till den hör även återvinning av grovsopor inom Skarpnäck.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Magnus Brattström	Ordförande
Anna Svantesson	Ledamot
Leif Sjölund	Ledamot
Erik Koskelainen	Ledamot
Gunilla Holland	Ledamot
Iwona Preis	Ledamot
Maggie Lindfors	Ledamot
Petra Palmén	Ledamot
Ludvig Norman	Ledamot
Martin Aderstedt	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik Koskelainen, Gunilla Holland, Anna Svantesson, Leif Sjölund, Magnus Brattström och Petra Palmén.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Anna Svantesson, Erik Koskelainen, Magnus Brattström, Iwona Preis.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Lars Gonzalez Carlson och Mahtab Sayadi valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Pernila Wernden, Jens Wernden och Torbjörn Rogsgård, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. På stämman deltog 43 medlemmar plus 1 med fullmakt. Vidare deltog 8 personer med närvarorätt men utan rösträtt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 5% från 2023-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-27.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

- * Renoveringen av fyra lägenheter på Uppvindsgatan 8 med efterföljande försäljning. Överskott av försäljningen blev 3,3 mkr.
- * Renovering av ventilationen på förskolan Ballongen.
- * Nya armaturer med LED-belysning i trappuppgångarna.
- * Nya tak på sju balkonger.
- * Projektering inleddes av solceller som ska placeras på garagets tak.
- * Utredning av avloppsrörens skick har genomförts och projektering har inletts av åtgärder för renovering av föreningens avlopp.
- * En varmvattenledning under marken sprang läck på gården i kvarteret Segelflygaren vilket föranledde grävarbete och byte av rör.
- * Ett nytt staket har installerats på skolan Albatrossen, Segelflygsgatan 41.

- * Grindar till föreningens trapplotter samt till gårdarna med tillhörande låssystem installerades.
- * Ett nytt återvinningsrum iordningsställdes och föreningen utökade kapaciteten för hantering av matavfall.
- * De sista delarna av renoveringsprojektet av föreningens trapplotter med tillhörande utomhusbelysning slutfördes.
- * Projektering av renovering av föreningens garage har inletts.
- * Ventiler för inkommande kallvatten byttes.
- * Ventilationen i ett antal tvättstugor åtgärdades.
- * Nya övervakningskameror installerades i garaget.
- * Ny hissmotor på Segelflygsgatan 22.
- * Hissen på Ballonggatan 1 helrenoverades.
- * Föreningen tecknade nytt avtal med Stockholms stad om tomträtsavgäld.
- * Föreningen tecknade ett nytt elavtal med Telge Energi.

I föreningen har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Uppsättning av 16 platser för elbilsladdning i garaget.
2021	Inrett cykelrum och mopedrum i garaget.
2021	Förbättring av skyddsanordningar på yttertaken, stegar och räcken.
2021	Markrenovering påbörjad med entrélotter.
2021	Renovering av sopsugen påbörjad.
2021	Utbyte av ventilation på förskolan Ballongen.
2021	Tre av de renoverade lägenheterna på Glidflyktsgatan 1 är sålda och den fjärde lägenheten är inredd till gästlägenhet.
2021	Gästlägenheten har tagits i bruk, energideklaration 2020.
2021	Renoverat och ställt iordning skyddsrummen i garaget
2021	Nya innerportar i garaget.
2021	Grindar samt staket utanför alla lägenheter med entré från markplan.
2021	Rivning av muren på kvarteret Segelflygaren samt uppsättning av nytt staket mot Skarpnäcksgången.
2021	Byte av ventiler i tvättstugorna samt i alla trapphus.
2021	Ny ventilation på vindarna.
2021	Fotografering av avloppsrör, stickprov. Statusbesiktning av garaget.
2021	Nya postlådor i trapphusen.
2019/ 2020	Byggt om föreningslokalen på Segelflygsgatan 18, ny fastighetsskötarlokal och lokal till styrelsen på Segelflygsgatan 18 samt flyttat bastun till Ballonggatan 6.
2019/ 2020	Omvandlat de två grovtvättstugorna till lägenheter. Påbörjat ombyggnad av den gamla styrelselokalen på Glidflyktsgatan 1 till fyra lägenheter.
2018	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
2017/ 2018	Samtliga murar lagade, tvättade och plåtskodda.
2017/ 2018	Byte av tätninglistor på samtliga fönster, målning av spaljéer på murar i hela föreningen.
2017	Tätning av golv på uteterrasser.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- * Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
- * Målning av balkongräcken och skyddsplåtar.
- * Slutföra grindprojektet med grindstängare samt lås.

- * Fortsatt renovering av hissar.
- * Underhållsrenovering av garaget.
- * Relining av avloppsledningar.
- * Rengöring av loftgångsräcken.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 29 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 499 och under året har det tillkommit 40 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 507.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	339	383	359	308	342
Skuldsättning, kr/kvm	4 687	4 731	4 839	4 414	4 417
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	169	167	150	149	127
Driftskostnad, kr/kvm	560	519	523	475	428
Årsavgifter, kr/kvm	794	793	796	797	797
Totala intäkter, kr/kvm	1 246	929	920	845	840
Nettoomsättning, tkr	31 329	31 162	30 687	30 570	30 856
Resultat efter finansiella poster, tkr	12 253	-12 544	6 640	4 309	4 580
Soliditet, %	30	26	28	24	22

Nyckeltalen driftkostnader per kvm och totala intäkter per kvm beräknas från och med år 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta). Intäkt för sålda lägenheter under år 2022 är undantaget för nyckeltalet sparande.

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)
Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	22 113 219	0	0	22 113 219
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	11 129 755	0	0	11 129 755
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	969 693	0	2 174 501	3 144 194
S:a bundet eget kapital, kr	34 212 667	0	2 174 501	36 387 168
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	34 457 259	-12 544 219	-2 174 501	19 738 539
Årets resultat, kr	-12 544 219	12 544 219	12 253 450	12 253 450
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	21 913 040	0	10 078 949	31 991 989
S:a eget kapital, kr	56 125 707	0	12 253 450	68 379 157

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 8 092 000 kr samt ianspråktagande skett med 5 917 499 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	21 913 040
Årets resultat, kr	12 253 450
Reservation till underhållsfond, kr	-8 092 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	5 917 499
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	31 991 989

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	31 991 989

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

HSB Bostadsrättsförening Segelflygaren i Stockholm

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	31 329 248	31 161 876
Övriga rörelseintäkter	Not 2	9 900 000	0
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-23 850 108	-39 150 579
Övriga externa kostnader	Not 4	-794 976	-646 866
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-535 756	-470 079
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 649 422</u>	<u>-2 653 492</u>
Summa rörelsekostnader		-27 830 262	-42 921 016
Rörelseresultat		13 398 986	-11 759 140
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	110 151	78 153
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-1 255 688</u>	<u>-863 232</u>
Summa finansiella poster		-1 145 537	-785 079
Årets resultat		12 253 450	-12 544 219

HSB Bostadsrättsförening Segelflygaren i Stockholm

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	Not 8	195 884 530	198 533 952
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	0
		<u>195 884 530</u>	<u>198 533 952</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	2 600 500
		<u>500</u>	<u>2 600 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>195 885 030</u>	<u>201 134 452</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		440 827	241 275
Övriga fordringar	Not 11	6 311 683	6 144 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 711 184	1 425 631
		<u>8 463 694</u>	<u>7 811 857</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	21 500 000	9 500 000
Kassa och bank	Not 14	101 564	102 906
Summa omsättningstillgångar		<u>30 065 258</u>	<u>17 414 764</u>
Summa tillgångar		<u>225 950 288</u>	<u>218 549 215</u>

HSB Bostadsrättsförening Segelflygaren i Stockholm

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	33 242 974	33 242 974
Yttre underhållsfond	3 144 194	969 693
	<u>36 387 168</u>	<u>34 212 667</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	19 738 539	34 457 259
Årets resultat	12 253 450	-12 544 219
	<u>31 991 989</u>	<u>21 913 040</u>
Summa eget kapital	<u>68 379 157</u>	<u>56 125 707</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>99 731 104</u>	<u>89 756 000</u>
	99 731 104	89 756 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 51 106 656	62 481 760
Leverantörsskulder	1 305 785	1 272 259
Skatteskulder	20 219	117 591
Övriga skulder	Not 17 488 034	505 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>4 919 334</u>	<u>8 289 929</u>
	57 840 028	72 667 508
Summa skulder	<u>157 571 132</u>	<u>162 423 508</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>225 950 288</u>	<u>218 549 215</u>

HSB Bostadsrättsförening Segelflygaren i Stockholm

	2022-01-01	2021-01-01
Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	12 253 450	-12 544 219
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 649 422	2 653 492
Kassaflöde från löpande verksamhet	14 902 871	-9 890 727
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-390 850	47 721
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-3 452 377	3 811 628
Kassaflöde från löpande verksamhet	11 059 645	-6 031 378
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-3 400 199
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	2 600 000	-2 600 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	2 600 000	-6 000 199
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 400 000	-2 800 000
Inbetalda insatser	0	6 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 400 000	3 500 000
Årets kassaflöde	12 259 645	-8 531 577
Likvida medel vid årets början	15 652 566	24 184 143
Likvida medel vid årets slut	27 912 211	15 652 566

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

HSB Bostadsrättsförening Segelflygaren i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,9 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 2,0 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 185 681 047 kr.

HSB Bostadsrättsförening Segelflygaren i Stockholm

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	23 552 188	23 517 372
Individuell mätning el	1 247 824	1 344 709
Hyror	5 371 710	5 179 967
Bredband	566 000	564 199
Övriga intäkter	678 826	606 253
Bruttoomsättning	<u>31 416 548</u>	<u>31 212 500</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-86 820	-49 176
Hyresförluster	-480	-1 448
	31 329 248	31 161 876
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Sålda lägenheter	9 900 000	0
	9 900 000	0
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	2 220 686	1 896 612
Reparationer	2 803 173	2 521 769
El	2 437 127	2 480 162
Uppvärmning	3 383 336	3 457 407
Vatten	871 020	791 724
Sophämtning	1 397 155	977 303
Fastighetsförsäkring	341 177	323 063
Kabel-TV och bredband	658 222	658 844
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	975 701	958 961
Förvaltningsarvoden	904 351	920 448
Tomträttsavgäld	1 844 925	1 854 750
Övriga driftkostnader	95 736	104 648
Planerat underhåll	5 917 499	22 204 888
	23 850 108	39 150 579
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	175 411	76 546
Hyror och arrenden	25 856	24 036
Förbrukningsinventarier och varuinköp	87 906	188 754
Administrationskostnader	300 875	156 180
Extern revision	37 500	31 250
Konsultkostnader	105 884	120 960
Medlemsavgifter	61 544	49 140
	794 976	646 866

HSB Bostadsrättsförening Segelflygaren i Stockholm

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 5	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	387 600	332 300
Revisionsarvode	23 800	23 650
Övriga arvoden	35 700	35 475
Sociala avgifter	88 656	78 654
	535 756	470 079
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 418	3 175
Ränteintäkter HSB placeringskonto	4 804	5
Ränteintäkter HSB bunden placering	102 045	73 339
Övriga ränteintäkter	884	1 635
	110 151	78 153
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	1 255 568	849 585
Övriga räntekostnader	120	13 647
	1 255 688	863 232

HSB Bostadsrättsförening Segelflygaren i Stockholm

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 8 Byggnader och tomträtt		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	260 788 298	250 952 554
Årets investeringar	0	9 835 745
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	260 788 298	260 788 298
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-62 254 346	-59 600 854
Årets avskrivningar	-2 649 422	-2 653 492
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 903 768	-62 254 346
Utgående redovisat värde	195 884 530	198 533 952
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	393 000 000	298 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	22 800 000	22 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	248 000 000	201 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	17 200 000	17 800 000
Summa taxeringsvärde	681 000 000	539 600 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	6 435 546
Årets investeringar	0	3 400 199
Omklassificering till byggnad	0	-9 835 745
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	2 600 500	500
Årets investeringar	-2 600 000	2 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	2 600 500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 036	95 291
Avräkningskonto HSB Stockholm	5 301 344	6 045 161
Placeringskonto HSB Stockholm	1 009 304	4 499
	6 311 683	6 144 951

HSB Bostadsrättsförening Segelflygaren i Stockholm

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 662 118	1 419 774
Upplupna intäkter	49 066	5 857
	1 711 184	1 425 631

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

Not 13 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	4 000 000	9 500 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	12 500 000	0
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	5 000 000	0
	21 500 000	9 500 000

Not 14 Kassa och bank		
Handelsbanken	30 050	31 600
Swedbank	71 514	71 306
	101 564	102 906

Not 15 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
SBAB	30997980	0,68%	2023-05-09	31 425 000	0	
Stadshypotek AB	411563	0,88%	2025-12-01	28 431 000	0	
Stadshypotek AB	443301	0,93%	2025-01-30	16 400 000	800 000	
Stadshypotek AB	470883	0,45%	2024-03-01	29 100 000	800 000	
Stadshypotek AB	538470	2,68%	2023-03-01	7 609 584	0	
Stadshypotek AB	580776	2,56%	2023-01-30	10 472 072	0	
Stadshypotek AB	580778	3,79%	2024-10-30	27 400 104	0	
				150 837 760	1 600 000	

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 142 837 760

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 99 731 104

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

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	232 967 000	231 473 000

HSB Bostadsrättsförening Segelflygaren i Stockholm

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 16 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	51 106 656	62 481 760
	51 106 656	62 481 760
Varav amortering	1 600 000	800 000
Not 17 Övriga skulder		
Momsskuld	44 063	47 658
Inre fond	381 963	393 339
Källskatt	62 008	59 973
Övriga kortfristiga skulder	0	5 000
	488 034	505 970
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	95 021	34 835
Förutbetalda hyror och avgifter	3 650 890	3 169 165
Övriga upplupna kostnader	1 173 423	5 085 929
	4 919 334	8 289 929

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

HSB Bostadsrättsförening Segelflygaren i Stockholm

Noter	2022-12-31	2021-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Anna Svantesson

Erik Koskelainen

Gunilla Holland

Iwona Preis

Leif Sjölund

Ludvig Norman

Maggie Lindfors

Magnus Brattström

Martin Aderstedt

Petra Palmén

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrift.

Lars Carlson Gonzalez
Av föreningen vald revisor

Mahtab Sayady Takhtehkar
Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak
Av HSB Riksförbund förordnad revis



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Segelflygaren i Stockholm, org.nr. 716416-7939

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Segelflygaren i Stockholm för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Segelflygaren i Stockholm för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Gonzalez Carlson
Av föreningen vald revisor

Mahtab Sayady Takhtehkar
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Segelflygaren i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS BRATTSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 15:03:36



LUDVIG NORMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 12:01:36



MARTIN ADERSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 10:46:49



ANNA SVANTESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 15:09:51



IWONA PREIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 13:21:20



MAGGIE LINDFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 12:46:57



GUNILLA HOLLAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 16:26:31



ERIK KOSKELAINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 15:25:37



LEIF SJÖLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 12:15:47



PETRA PALMÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 21:47:54



LARS CARLSON GONZALEZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 13:35:15



MAHTAB SAYADY TAKHTEHKAR

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 12:45:40



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 14:21:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Segelflygaren i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS CARLSON GONZALEZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 13:36:46



MAHTAB SAYADY TAKHTEHKAR

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 12:46:52



LENA ZOZULYAK

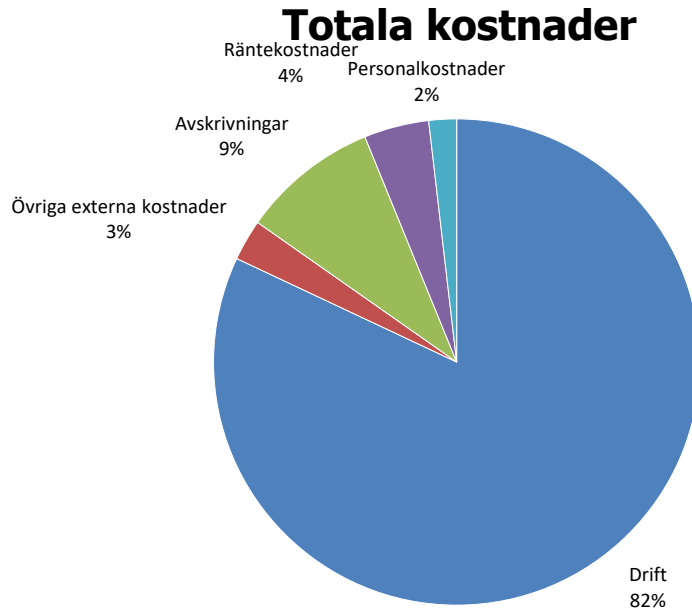
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 14:20:06





HSB Bostadsrättsförening Segelflygaren i Stockholm



Fördelning driftkostnader

