



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Segelflygaren i
Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Segelflygaren i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-7939 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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	2033-10-01	1985
Segelflygaren 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2033-10-01	1984
Segelflygaren 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2033-10-01	1984
Uppvinden 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2033-10-01	1985

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	2 029
379	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	29 664
5	lägenheter (hyresrätt)	458
236	garageplatser	0
Totalt 624 objekt		32 151

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 0 rok, 1 st 1 rok, 128 st 2 rok, 138 st 3 rok, 101 st 4 rok, 10 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Hangaren GA:1	G:A	716420-8295	9040 / 270232	Sopsuganläggning omfattande mottagningsstation, Soptransportrör, Markinkast, Mm, Grovsopphanteringen, Containrar som utplaceras, Bygelvagn för transport av de fyllda containrarna

Totalt 1 objekt**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	Fr.o.m.	T.o.m.
Magnus Brattström	Ordförande	2018-05-16	2023-05-25
Ludvig Norman	Ordförande	2023-05-25	
Ludvig Norman	Ledamot	2020-09-13	
Anna Svantesson	Ledamot	2011-05-17	
Leif Sjölund	Ledamot	2012-05-20	2023-05-25
Erik Koskelainen	Ledamot	2014-05-13	
Gunilla Holland	Ledamot	2018-08-01	
Miquel Segura	Ledamot	2023-05-25	
Iwona Preis	Ledamot	2020-09-13	
Maggie Lindfors	Ledamot	2015-05-08	2023-05-25
Petra Palmén	Ledamot	2022-07-12	2023-05-25
Martin Aderstedt	Ledamot	2018-10-24	
Bernhard Hettman	Ledamot	2023-05-25	
Per Gustav Lund	Ledamot	2023-05-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik Koskelainen, Ludvig Norman, Gunilla Holland och Iwona Preis.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anna Svantesson, Erik Koskelainen, Magnus Brattström, Iwona Preis och Ludvig Norman.

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

Valberedning har varit: Jens Werdén, Pernilla Werdén och Torbjörn Rogsgård, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-17. På stämman deltog 66 röstberättigade medlemmar, 6 som representerades av fullmakter och 8 personer med närvarorätt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5% per 2023-01-01 och ytterligare 5% per 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastghetens underhållsbehov.
Styrelsen har beslutat och genomfört reservation til föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-08-22.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

- * Fem hissar har renoverats, Segelflygsgatan 25 och 27, Uppvindsgatan 2 och 4 samt Ballonggatan 7.
- * Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts.
- * Två atriumgårdar på förskolan Ballongen har renoverats.
- * Samtliga elmätare har bytts ut.
- * Fortsatt installation av gårdsgrindar.
- * Radonmätning.
- * Installation av kameror i garaget på våning 1 och 2.
- * Stampsolning i lägenheter och lokaler.

I föreningen har följande större åtgärder genomförts:

- * Ytterligare analys av avloppsrörens skick har genomförts.
- * Föreningen utökade ytterligare kapaciteten för hantering av matavfall.
- * Byte av nödtelefoner i samtliga hissar har inletts.
- * Konstruktion av ny barnvagnsparkering har inletts på förskolan Ballongen på kvarteret Segelflygaren.

Årtal	Ändamål
2022	Renoveringen av fyra lägenheter på Uppvindsgatan 8 med efterföljande försäljning. * Renovering av ventilationen på förskolan Ballongen. * Nya armaturer med LED-belysning i trappuppgångarna. * Nya tak på sju balkonger. * Ett nytt staket har installerats på skolan Albatrossen, Segelflygsgatan 41.
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 tätningslister 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.
 - * Fortsatt renovering av hissar.
 - * Underhållsrenovering av garaget.
 - * Rengöring av loftgångsräcken.
 - * Byte av nödtelefoner i samtliga hissar.
 - * Röjning av trädröter mot Skarpnäcksparken och asfaltering.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 28 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 507 och under året har det tillkommit 37 och avgått 36 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 508.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	226	339	383	359	308
Skuldsättning, kr/kvm	4 600	4 687	4 731	4 839	4 414
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 990	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	256	169	167	150	149
Årsavgifter, kr/kvm	914	794	793	796	797
Årsavgifter/totala intäkter, %	73	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 052	1 246	929	920	845
Nettoomsättning, tkr	32 953	31 329	31 162	30 687	30 570
Resultat efter finansiella poster, tkr	728	12 253	-12 544	6 640	4 309
Soliditet, %	29	30	26	28	24

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

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 2022-2019 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 2022-2019 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.

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
Upplåtelseavgifter, kr	11 129 755	0	0	11 129 755
Underhållsfond, kr	3 144 194	0	4 866 882	8 011 075
S:a bundet eget kapital, kr	36 387 168	0	4 866 882	41 254 049
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-19 738 539	-12 253 450	-4 866 882	27 125 107
Årets resultat, kr	-12 253 450	12 253 450	727 948	727 948
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-31 991 989	0	-4 138 934	27 853 055
S:a eget kapital, kr	4 395 179	0	727 948	69 107 104

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 9 820 000 kr samt ianspråktagande skett med 4 953 118 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	31 991 989
Årets resultat, kr	727 948
Reservation till underhållsfond, kr	-9 820 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	4 953 118
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	27 853 055

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	27 853 055

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	32 986 351	30 896 224
Övriga rörelseintäkter	Not 3	915 735	433 024
Summa Rörelseintäkter		33 902 086	31 329 248
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-25 930 949	-23 872 411
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 222 916	-768 673
Personalkostnader	Not 6	-651 427	-539 756
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 590 045	-2 649 422
Summa Rörelsekostnader		-30 395 337	-27 830 262
Rörelseresultat		3 506 750	3 498 986
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	552 618	10 010 151
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 331 420	-1 255 688
Summa Finansiella poster		-2 778 802	8 754 463
Resultat efter finansiella poster		727 948	12 253 450
Resultat före skatt		727 948	12 253 450
Årets resultat		727 948	12 253 450

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 193 294 486 195 884 530

Summa Materiella anläggningstillgångar

193 294 486 195 884 530

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa Anläggningstillgångar

193 294 986 195 885 030

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

368 574 440 827

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 6 107 894 6 311 683

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 1 454 998 1 711 184

Summa Kortfristiga fordringar

7 931 466 8 463 694

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 16 000 000 21 500 000

Summa Kortfristiga placeringar

16 000 000 21 500 000

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 14 9 146 823 101 564

Summa Kassa och bank

9 146 823 101 564

Summa Omsättningstillgångar

33 078 290 30 065 258

Summa Tillgångar

226 373 275 225 950 288

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 15	33 242 974	33 242 974
Fond för yttre underhåll		8 011 075	3 144 194
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		41 254 049	36 387 168

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		27 125 107	19 738 539
Årets resultat		727 948	12 253 450
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		27 853 055	31 991 989

Summa Eget kapital**69 107 104****68 379 157**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	86 128 072	99 731 104
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		86 128 072	99 731 104

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	61 909 688	51 106 656
Leverantörsskulder		1 091 851	1 305 785
Skatteskulder	Not 18	54 694	20 219
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	505 966	755 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	7 575 900	4 651 954
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		71 138 099	57 840 028

Summa Skulder**157 266 171****157 571 132****Summa Eget kapital och skulder****226 373 275****225 950 289**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	3 506 750	3 498 986
-----------------	-----------	-----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	2 590 045	2 649 422
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 590 045	2 649 422
------------------	------------------

Erhållen ränta	443 171	110 151
----------------	---------	---------

Erlagd ränta	-3 142 999	-1 195 502
--------------	------------	------------

Övriga poster	0	9 900 000
---------------	---	-----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

3 396 966	14 963 057
------------------	-------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	436 780	-390 850
--	---------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	2 306 618	-3 512 563
---	-----------	------------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

2 743 398	-3 903 413
------------------	-------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

6 140 364	11 059 645
------------------	-------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	2 600 000
--	---	-----------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	2 600 000
---	----------	------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 800 000	-1 400 000
--	------------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 800 000	-1 400 000
--	-------------------	-------------------

Årets kassaflöde

3 340 364	12 259 645
------------------	-------------------

Likvida medel vid årets början	27 912 211	15 652 566
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Likvida medel vid årets slut	31 252 575	27 912 211
-------------------------------------	-------------------	-------------------

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

120 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter	24 830 008	23 552 188
	Hyror lokaler	4 222 374	3 861 551
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 308 185	1 304 819
	Hyror förbrukningsbaserad	1 727 128	1 247 824
	Bredband	568 500	566 000
	Överlåtelse, andrahandsuthyrningar och fastighetsskatt	460 440	451 142
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	33 116 635	30 983 524
	Avgiftsbortfall	-130 284	-86 820
	Hyresbortfall	0	-480
	<i>Summa</i>	-130 284	-87 300
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	32 986 351	30 896 224

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	0	268 273
Övriga intäkter och erhållna bidrag	915 735	164 750
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	915 735	433 024

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 751 341	-1 643 167
Snö och halk-bekämpning	-546 273	-577 519
Reparationer	-2 059 866	-2 133 355
Planerat underhåll	-5 943 118	-5 917 499
Försäkringsskador	-339 764	-669 817
El	-4 940 398	-2 437 127
Uppvärmning	-3 312 123	-3 383 336
Vatten	-1 049 868	-871 020
Sophämtning	-987 514	-1 397 155
Fastighetsförsäkring	-341 648	-341 177
Kabel-TV och bredband	-661 916	-658 222
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 017 771	-975 701
Förvaltningsavtalskostnader	-905 088	-846 979
Tomträttsavgäld	-1 876 975	-1 844 925
Övriga driftkostnader	-197 288	-175 411
<i>Summa Driftskostnader</i>	-25 930 949	-23 872 411

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Hyror, arrenden och leasing	-14 082	-25 856
Förbrukningsinventarier och varuinköp	-70 133	-87 906
Administrationskostnader	-306 157	-176 340
Extern revision	-38 000	-37 500
Medlemsavgifter	-49 140	-49 140
Föreningsverksamhet	-38 288	-35 192
Övriga förvaltningskostnader	-707 116	-356 738
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 222 916	-768 673

Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-39 462	-23 800
	Styrelse- och övriga arvoden	-493 394	-423 300
	Sociala avgifter	-118 571	-88 656
	Övriga personalkostnader	0	-4 000
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-651 427	-539 756
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	60 491	2 418
	Ränteintäkter HSB bunden placering	488 903	106 849
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 223	9 900 884
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	552 618	10 010 151
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 329 947	-1 255 568
	Övriga räntekostnader	-1 473	-120
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 331 420	-1 255 688

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	260 788 298	260 788 298
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	260 788 298	260 788 298
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-64 903 768	-62 254 346
	Årets avskrivningar	-2 590 045	-2 649 422
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-67 493 812	-64 903 768
	Utgående redovisat värde	193 294 486	195 884 530
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	393 000 000	393 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	22 800 000	22 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	248 000 000	248 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	17 200 000	17 200 000
	Summa	681 000 000	681 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	231 476 000	232 967 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	231 476 000	232 967 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	0	2 600 000
	Årets försäljning	0	-2 600 000
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	6 105 752	6 310 647
	Övriga fordringar	2 142	1 036
	Summa Övriga fordringar	6 107 894	6 311 683
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	109 447	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 345 552	1 711 184
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 454 998	1 711 184

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	16 000 000	21 500 000
-----------------	------------	------------

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	16 000 000	21 500 000
--	-------------------	-------------------

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank	73 323	71 514
----------	--------	--------

Handelsbanken	9 073 500	30 050
---------------	-----------	--------

<i>Summa Kassa och bank</i>	9 146 823	101 564
-----------------------------	------------------	----------------

Not 15	Medlemsinsatser	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------	------------	------------

Medlemsinsatser

Medlemsinsatser	22 113 219	22 113 219
-----------------	------------	------------

Upplåtelseavgifter	11 129 755	11 129 755
--------------------	------------	------------

<i>Summa Medlemsinsatser</i>	33 242 974	33 242 974
------------------------------	-------------------	-------------------

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,36%	2027-10-30	10 472 072	0
Stadshypotek AB	4,66%	2024-03-01	6 209 584	0
Stadshypotek AB	3,79%	2024-10-30	27 400 104	0
Stadshypotek AB	0,45%	2024-03-01	28 300 000	800 000
Stadshypotek AB	0,93%	2025-01-30	15 800 000	0
Stadshypotek AB	0,88%	2025-12-01	28 431 000	0
SBAB	3,87%	2026-03-17	31 425 000	0
			148 037 760	800 000

Långfristig del	86 128 072
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	61 909 688
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	61 909 688
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	800 000
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 200 000
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,38%
------------------------------------	-------

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

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,36%	2027-10-30	10 472 072	0
Stadshypotek AB	4,66%	2024-03-01	6 209 584	0
Stadshypotek AB	3,79%	2024-10-30	27 400 104	0
Stadshypotek AB	0,45%	2024-03-01	28 300 000	800 000
Stadshypotek AB	0,93%	2025-01-30	15 800 000	0
Stadshypotek AB	0,88%	2025-12-01	28 431 000	0
SBAB	3,87%	2026-03-17	31 425 000	0
			148 037 760	800 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			61 909 688	
Kortfristig del			61 909 688	

Not 18 Skatteskulder**2023-12-31****2022-12-31**

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	54 694	20 219
<i>Summa Skatteskulder</i>	54 694	20 219

Not 19 Övriga kortfristiga skulder**2023-12-31****2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	0	0
Momsskuld	18 242	13 563
Källskatt	84 980	62 008
Inre fond	379 768	381 962
Övriga kortfristiga skulder	22 975	297 880
<i>Summa Övriga skulder</i>	505 966	755 414

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2023-12-31****2022-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	3 639 055	3 383 510
Upplupna räntekostnader	283 442	95 021
Övriga upplupna kostnader	3 653 403	1 173 423
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	7 575 900	4 651 954

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 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 2023.

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 2023 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 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2023 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 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

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Carlson Gonzales
Av föreningen vald revisor

Mahtab Sayady Takhhtehkar
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Segelflygaren i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LUDVIG NORMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 10:51:52



BERNHARD HETTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 15:12:44



MARTIN ADERSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 14:10:25



PER GUSTAV LUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 11:42:15



ANNA SVANTESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 11:05:57



IWONA PREIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 12:41:20



MIQUEL SEGURA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 11:10:43



GUNILLA HOLLAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 12:43:11



ERIK KOSKELAINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 15:08:34



LARS CARLSON GONZALEZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 16:25:32



MAHTAB SAYADY TAKHTEHKAR

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 15:55:27



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 07:35:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-30 kl. 16:27:10



MAHTAB SAYADY TAKHTEHKAR

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 15:55:53



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 07:35:43



HSB – där möjligheterna bor