



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Segelflygaren i Stockholm

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Segelflygaren i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-7939 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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	2034-04-01	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 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
177	garageplatser	5 735
4	lokaler (hyresrätt)	2 029
379	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	29 664
5	lägenheter (hyresrätt)	488
1	Styrelserum/gästrum	147
Totalt 566 objekt		38 063

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 0 rok, 1 st 1 rok, 129 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	30987/27023 2	Sopsuganläggning omfattande mottagningsstation, Soptransportrör, Markinkast, Mm, Grovsophantering, Containerar 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.
Ludvig Norman	Ordförande	2023-05-25	
Anna Svantesson	Ledamot	2011-05-17	
Erik Koskelainen	Ledamot	2014-05-13	
Gunilla Holland	Ledamot	2018-08-01	
Miguel Segura Maldonado	Ledamot	2023-05-25	
Iwona Preis	Ledamot	2020-09-13	2024-06-03
Günther Andreas Dienel	Ledamot	2024-06-03	
Martin Aderstedt	Ledamot	2018-10-24	
Bernhard Hettman	Ledamot	2023-05-25	2024-10-01
Alma Ferizovic	Ledamot	2024-06-03	
Per Gustav Lund	Ledamot	2023-05-25	2024-06-03
Josefin Dalgren	Ledamot	2024-06-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Svantesson, Miguel Segura Maldonado, Erik Koskelainen.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anna Svantesson, Erik Koskelainen, Ludvig Norman och Alma Ferizovic.

Revisorer har varit: Mahtab Sayady Takhtehkar och Lars Gonzales Carlson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Torbjörn Rogsgård, Jens Wernden, Karin Risberg och Monica Bäverfeldt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 53 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-23. På extrastämman deltog 43 röstberättigade medlemmar, varav 1 genom fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5% per 2024-01-01 och ytterligare 5% per 2025-01-01.

Tomträttsavgälden förändrades med 8 kr/kvm för 2024 och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 84 kr/kvm.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-13.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

- Upphandling och inledande projektering av garagerenoveringen har genomförts.
- Fyra hissar har renoverats (Glidflyktsgatan 2, 3 och Segelflyktsgatan 22, Uppvindsgatan 2)
- Målning av plåtar och räcken på loftgångarna på kvarteret Uppvinden har genomförts.
- Sju balkongtak har förstärkts.
- Gården till förskolan på Ballongens gård har utökats och fått ny barnvagnsparkering.
- Cirka 50 spaljéer på murar som omgärdar traplotter har bytts ut.

I föreningen har följande större åtgärder genomförts under löpande underhåll:

- Stampspolning har genomförts.
- Asfalterng av gången utanför Glidflyktsgatan 5-9
- Nödtelefoner i samtliga hissar har uppgraderats till gällande standard.
- Reparationsarbete har genomförts på två trasiga varmvattenledningar.

Årtal	Åtgärd
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.
2023	Renovering av två atriumgårdar. Byte av samtliga elmätare. Fortsatt installation av gårdsgrindar. Radonmätning. Installation av kameror i garaget. Stamspolning i lägenheter och lokaler.

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

- * Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
- * Fortsatt renovering av hissar.
- * Underhållsrenovering av garaget.
- * Rengöring och ommålning av loftgångsräcken.
- * Renovering av atriumgårdar.
- * Underhåll av staket och spaljéer

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 29 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 508 och under året har det tillkommit 39 och avgått 38 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 509.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	266	234	339	383	359
Skuldsättning, kr/kvm	3 855	3 889	4 687	4 731	4 839
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 867	4 910	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	277	244	169	167	150
Årsavgifter, kr/kvm	922	881	794	793	796
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	78	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	913	891	1 246	929	920
Nettoomsättning, tkr	34 722	32 986	30 896	31 162	30 687
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 029	728	12 253	-12 544	6 640
Soliditet, %	32	31	30	26	28

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

I samband med upprättandet av årsredovisningen för 2024 har en justering gjorts i hur vi beräknar våra nyckeltal för 2024 och 2023. Från och med dessa år inkluderar vi nu även förrådsytan och garaget i beräkningarna, vilket innebär att vissa nyckeltal kan vara omräknade och därmed presenteras på ett annat sätt än tidigare.

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).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal visas 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	8 011 075	0	7 915 375	15 926 450
S:a bundet eget kapital, kr	41 254 049	0	7 915 375	49 169 424
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	27 125 107	727 948	-7 915 375	19 937 680
Årets resultat, kr	727 948	-727 948	3 028 835	3 028 835
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	27 853 055	0	-4 886 540	22 966 515
S:a eget kapital, kr	69 107 104	0	3 028 835	72 135 939

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 11 498 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 582 625 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	27 853 055
Årets resultat, kr	3 028 835
Reservation till underhållsfond, kr	-11 498 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 582 625
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	22 966 515

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	22 966 515
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	34 722 447	32 986 351
Övriga rörelseintäkter	Not 3	47 541	915 735
Summa Rörelseintäkter		34 769 988	33 902 086

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-24 701 610	-25 930 949
Övriga externa kostnader	Not 5	-688 739	-1 222 916
Personalkostnader	Not 6	-671 251	-651 427
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 590 045	-2 590 045
Summa Rörelsekostnader		-28 651 645	-30 395 337

Rörelseresultat

6 118 343 3 506 750

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	866 318	552 618
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 955 826	-3 331 420
Summa Finansiella poster		-3 089 508	-2 778 802

Resultat efter finansiella poster

3 028 835 727 948

Resultat före skatt

3 028 835 727 948

Årets resultat

3 028 835 727 948

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	190 704 441	193 294 486
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		190 704 441	193 294 486
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		190 704 941	193 294 986

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		63 295	368 574
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	8 504 152	6 107 894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 029 688	1 454 998
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		9 597 135	7 931 466
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		16 500 000	16 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		16 500 000	16 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	9 957 660	9 146 823
<i>Summa Kassa och bank</i>		9 957 660	9 146 823
Summa Omsättningstillgångar		36 054 795	33 078 290
Summa Tillgångar		226 759 736	226 373 275

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 13	33 242 974	33 242 974
Fond för yttre underhåll		15 926 450	8 011 075
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		49 169 424	41 254 049

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		19 937 680	27 125 107
Årets resultat		3 028 835	727 948
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		22 966 515	27 853 055

Summa Eget kapital**72 135 939 69 107 104**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	101 306 760	86 128 072
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		101 306 760	86 128 072

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	45 431 000	61 909 688
Leverantörsskulder		1 950 279	1 091 851
Skatteskulder		70 438	54 694
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	490 056	505 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	5 375 264	7 575 900
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		53 317 037	71 138 099

Summa Skulder**154 623 797 157 266 171****Summa Eget kapital och skulder****226 759 736 226 373 275**

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	6 118 343	3 506 750
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 590 045	2 590 045
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 590 045	2 590 045
Erhållen ränta	871 724	443 171
Erlagd ränta	-4 086 310	-3 142 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 493 802	3 396 966
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	636 661	436 780
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 211 890	2 306 618
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-575 230	2 743 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 918 572	6 140 364
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 300 000	-2 800 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 300 000	-2 800 000
Årets kassaflöde	3 618 572	3 340 364
Likvida medel vid årets början	31 252 575	27 912 211
Likvida medel vid årets slut	34 871 147	31 252 575

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

185 681 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	26 071 624	24 830 008
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 734 361	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	568 500	0
	Hyror lokaler	4 427 210	4 222 374
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 464 115	1 308 185
	Hyror förbrukningsbaserad	309 530	1 727 128
	Hyror informationsöverföring	0	568 500
	Hyror övrigt	6 600	0
	Övriga primära intäkter	331 587	460 440
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	34 913 527	33 116 635
	Avgiftsbortfall	0	-130 284
	Hyresbortfall	-191 080	0
	<i>Summa</i>	-191 080	-130 284
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	34 722 447	32 986 351
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	43 636	0
	Övriga sekundära intäkter	3 905	915 735
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	47 541	915 735
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 322 347	-1 751 341
	Snö och halk-bekämpning	-419 813	-546 273
	Reparationer	-1 855 901	-2 059 866
	Planerat underhåll	-3 582 625	-5 943 118
	Försäkringsskador	-981 642	-339 764
	El	-3 208 494	-4 940 398
	Uppvärmning	-4 158 023	-3 312 123
	Vatten	-1 269 909	-1 049 868
	Sophämtning	-947 258	-987 514
	Fastighetsförsäkring	-379 321	-341 648
	Kabel-TV och bredband	-694 990	-661 916
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 025 920	-1 017 771
	Förvaltningsavtalskostnader	-871 832	-905 088
	Tomträttsavgäld	-2 786 475	-1 876 975
	Övriga driftkostnader	-197 059	-197 288
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-24 701 610	-25 930 949

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-625	-14 082
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-77 001	-70 133
	Administrationskostnader	-291 656	-306 157
	Extern revision	-38 750	-38 000
	Medlemsavgifter	-50 140	-49 140
	Föreningsverksamhet	-22 212	-38 288
	Övriga förvaltningskostnader	-208 355	-707 116
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-688 739	-1 222 916
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-28 962	-39 462
	Övriga arvoden	-521 325	-493 394
	Sociala avgifter	-120 963	-118 571
	Övriga personalkostnader	0	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-671 251	-651 427
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	80 820	60 491
	Ränteintäkter placeringar	778 677	488 903
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	6 821	3 223
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	866 318	552 618
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 954 569	-3 329 947
	Övriga räntekostnader	-1 257	-1 473
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 955 826	-3 331 420

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	260 788 298	260 788 298
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	260 788 298	260 788 298
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-67 493 812	-64 903 768
	Årets avskrivningar	-2 590 045	-2 590 045
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-70 083 857	-67 493 812
	<i>Utgående redovisat värde</i>	190 704 441	193 294 486
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
	<i>Summa</i>	681 000 000	681 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	231 473 000	231 476 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	231 473 000	231 476 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	8 413 487	6 105 752
	Övriga fordringar	90 665	2 142
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	8 504 152	6 107 894
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	104 041	109 447
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	925 647	1 345 552
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 029 688	1 454 998
Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	463 054	0
	Swedbank	75 326	73 323
	Handelsbanken	9 419 280	9 073 500
	<i>Summa Kassa och bank</i>	9 957 660	9 146 823

Not 13	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------	------------	------------

Medlemsinsatser

Medlemsinsatser	22 113 219	22 113 219
Upplåtelseavgifter	11 129 755	11 129 755
Summa Medlemsinsatser	33 242 974	33 242 974

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,87%	2026-03-17	31 425 000	0
Stadshypotek AB	0,88%	2025-12-01	28 431 000	0
Stadshypotek AB	0,93%	2025-01-30	15 800 000	0
Stadshypotek AB	4,36%	2027-10-30	9 372 072	1 200 000
Stadshypotek AB	3,54%	2028-03-01	28 100 000	0
Stadshypotek AB	2,5%	2027-09-30	27 400 104	0
Stadshypotek AB	3,57%	2027-03-01	6 209 584	0
			146 737 760	1 200 000

Långfristig del	101 306 760
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	44 231 000
Kortfristig del	45 431 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,67%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,87%	2026-03-17	31 425 000	0
Stadshypotek AB	0,88%	2025-12-01	28 431 000	0
Stadshypotek AB	0,93%	2025-01-30	15 800 000	0
Stadshypotek AB	4,36%	2027-10-30	9 372 072	1 200 000
Stadshypotek AB	3,54%	2028-03-01	28 100 000	0
Stadshypotek AB	2,5%	2027-09-30	27 400 104	0
Stadshypotek AB	3,57%	2027-03-01	6 209 584	0
			146 737 760	1 200 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	44 231 000
Kortfristig del	45 431 000

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	-21 060	18 242
	Källskatt	95 253	84 980
	Inre fond	379 768	379 768
	Övriga kortfristiga skulder	36 094	22 975
	<i>Summa Övriga skulder</i>	490 056	505 966
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	3 541 859	3 639 055
	Upplupna räntekostnader	152 958	283 442
	Övriga upplupna kostnader	1 680 447	3 653 403
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	5 375 264	7 575 900

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 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisorerans 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 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mahtab Sayady Takhtehkar
Av föreningen vald revisor

Lars Carlson Gonzalez
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-28 kl. 18:01:46



MARTIN ADERSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 09:04:55



GÜNTHER ANDREAS DIENEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 15:10:12



ALMA FERIZOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 15:59:29



ANNA SVANTESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 17:49:17



JOSEFIN DALGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 19:17:44



MIGUEL SEGURA MALDONADO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 08:41:43



GUNILLA HOLLAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 12:58:39



ERIK KOSKELAINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 08:02:17



LARS CARLSON GONZALEZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 16:02:35



MAHTAB SAYADY TAKHTEHKAR

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 13:42:05



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 17:46:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-29 kl. 16:05:15



MAHTAB SAYADY TAKHTEHKAR

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 13:39:24



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 17:46:27



HSB – där möjligheterna bor