

Styrelsen för
HSB brf Segelflygaren i Stockholm

Org.nr: 716416-7939

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse för HSB brf Segelflygaren i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har en hemsida med följande adress: www.brfsegelflygaren.se

Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Ballongen 1
Glidflykten 1
Segelflygaren 2
Segelflygaren 3
Uppvinden 1

samtliga i Stockholms kommun. Marken till byggnaderna upplåts med tomträtt (avtalen löper tills 2023-10-01, förutom för Ballongen 1 vars avtal löper ut 2024-03-31).

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	379	29 664
Hyresrätter	5	488
Lokaler	4	2 029
Parkeringar och garageplatser	232	

Föreningens fastighet är byggd 1985 värdeår 1985.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

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 bortforslingsystemet).

Till den hör även återvinning av grovsopor inom Skarpnäck.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Tre av de nybyggda lägenheterna på Glidslyktsgatan 1 är under 2021 sålda och den fjärde är inredd till gästlägenhet.

Samfällighetsföreningen för sopsugen har under 2021 påbörjat renovering av rören i Skarpnäck vilket har medfört stora störningar på sophantering och även på trafiken med avstängning av vissa gator. Även väsentligt ökade kostnader har drabbat medlemmarna i Samfällighetsföreningen.

Efter förhandlingar med Stockholms kommun kunde föreningen köpa fyra lägenheter på Uppvinsgatan 8. Lägenheterna har tidigare nyttjats som gruppboende och var helt ombyggda och slitna. Under hösten påbörjades renoveringen av lägenheterna och planen är att under 2022 sälja lägenheterna.

Den pågående pandemin med restriktioner och sjukfrånvaro har under året medfört svårigheter. Årsstämman hölls genom poströstning då restriktionerna medförde att föreningen inte kunde hålla mötet med fysiskt deltagande. Även övriga kontakter såsom styrelsemöten, kurser och möten med HSB och leverantörer har påverkats av pandemirestriktionerna.

Förvaltningsberättelse för HSB brf Segelflygaren i Stockholm

Pågående eller framtida underhåll

- Fortsätta och avsluta renoveringen av lägenheterna på Uppvindsgatan 8.
- I samarbete med övriga föreningar i Skarpnäck slutföra renoveringen av sopsugsanläggningen.
- Radonmätning.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
- Målning av balkongräcken och skyddsplåt på loftgångarna.
- Sätta upp grindar vid ingång till gårdarna med taggar med möjlighet till lås.
- Påbörja renovering av hissar.
- Elektroniska informationstavlar i trapphusen.
- Genomgripande renovering av garaget på Ballonggatan 2.
- Besiktning av avloppsroren på kvarteret Ballongen.
- Inför garagerenoveringen kommer samtliga garageplatser att sägas upp i höst.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
2021	Uppsättning av 16 platser för elbilsladdning i garaget. Tagit fram projektplan för renovering av garaget. Inrett cykelrum och mopedrum i garaget.
2021	Förbättring av skyddsanordningar på yttertaken, stegar och räcken. Markrenovering påbörjad med entrélotterna. Renovering av sopsugen påbörjad. Utbyte av ventilation på förskolan Ballongen.
2021	Tre av de renoverade lägenheterna på Glidflyktsgatan 1 är under 2021 sålda och den fjärde lägenheten är inredd till gästlägenhet. Gästlägenheten har under året tagits i bruk. Energideklaration.
2020	Renoverat och ställt i ordning skyddsrummen i garaget. Nya innerportar i garaget. Grindar samt staket utanför alla lägenheter med entre från markplan. Rivning av muren på kvarteret Segelflygaren samt uppsättning av nytt staket mot Skarpnäcksgången. Byte av ventiler i tvättstugorna samt i alla trapphus. Ny ventilation på vindarna. Fotografering av avloppsrör, stickprov. Statusbesiktning av garaget. 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. Omvandlat de två grovtvättstugorna till lägenheter. Påbörjat ombyggnad av den gamla styrelselokalen på Glidflyktsgatan 1 till fyra lägenheter. Obligatorisk ventilationskontroll.
2018	Samtliga murar lagade, tvättade och plåtskodda.
2017-2018	Byte av tätningslister på samtliga fönster, målning av spaljeer på murar i hela föreningen.
2017	Tätning av golv på uterrasser.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-12. Stämman genomfördes per poströstning, 57 medlemmar hade avgivit sin röst.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-05-12 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Magnus Brattström	Ordförande
Marita Heiligers	Vice ordförande
Anna Svantesson	Ekonomiansvarig
Erik Koskelainen	Sekreterare
Gunilla Holland	Ledamot
Maggie Lindfors	Ledamot
Leif Sjölund	Ledamot
Ludvig Norman	Ledamot
Iwona Preis	Ledamot
Martin Aderstedt	HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2021-05-12 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Magnus Brattström	Ordförande
Iwona Preis	Vice ordförande
Erik Koskelainen	Sekreterare
Anna Svantesson	Ekonomiansvarig
Gunilla Holland	Ledamot
Maggie Lindfors	Ledamot
Leif Sjölund	Ledamot
Ludvig Norman	Ledamot
Deni Beslagic	Ledamot
Martin Aderstedt	HSB-ledamot

t.o.m. 2021-11-17, avgått därefter

Förvaltningsberättelse för HSB brf Segelflygaren i Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Magnus Brattström, Iwona Preis, Ludvig Norman och Maggie Lindfors.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Magnus Brattström, Iwona Preis, Anna Svantesson och Erik Koskelainen. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Lars Gonzalez Carlson	Föreningsvald ordinarie
Mahtab Sayadi	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Jens Wernden, Kamilla Johansson och Pernilla Wernden
Jens Wernden har varit ordförande i valberedningen.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-09-29.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 493 (501) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 32 (20) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	383	359	308	342	365
Skuldsättning, kr/kvm	4 731	4 839	4 414	4 417	4 523
Räntekänslighet, %	6%	7%	7%	7%	7%
Energikostnad, kr/kvm	167	150	149	127	125
Driftskostnad, kr/kvm*	519	523	475	428	425
Årsavgift, kr/kvm	793	796	797	797	797
Totala intäkter, kr/kvm*	929	920	845	840	849

*Nyckeltalet från 2020 beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

NK

Förvaltningsberättelse för HSB brf Segelflygaren i Stockholm

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	31 162	30 687	30 570	30 856	30 941
Resultat efter finansiella poster i tkr	-12 544	6 640	4 309	4 580	7 108
Soliditet %	26%	28%	24%	22%	20%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrätts andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		31 161 876
Rörelsekostnader	-	42 921 016
Finansiella poster	-	785 079
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		-12 544 219
Planerat underhåll	+	22 204 888
Avskrivningar och utrangeringar	+	2 653 492
Årets sparande		12 314 161
Årets sparande per kvm total yta		383

NA

Förvaltningsberättelse för HSB brf Segelflygaren i Stockholm

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 001 356	4 941 618	2 842 693	25 943 895	6 640 365
Reservering till fond 2021			10 127 000	-10 127 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-12 000 000	12 000 000	
Balanserad i ny räkning				6 640 365	-6 640 365
Upplåtelse lägenheter	111 863	6 188 137			
Årets resultat					-12 544 219
Belopp vid årets slut	22 113 219	11 129 755	969 693	34 457 259	-12 544 219

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	32 584 259
Årets resultat	-12 544 219
Reservering till underhållsfond	-10 127 000
Ianspråktagande av underhållsfond	12 000 000
Summa till stämmans förfogande	21 913 040

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	21 913 040
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	31 161 876	30 686 651
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-39 150 579	-19 003 715
Övriga externa kostnader	Not 3	-646 866	-795 134
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-470 079	-468 762
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 653 492	-2 664 269
Summa rörelsekostnader		-42 921 016	-22 931 880
Rörelseresultat		-11 759 140	7 754 771
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	78 153	73 962
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-863 232	-1 188 369
Summa finansiella poster		-785 079	-1 114 407
Årets resultat		-12 544 219	6 640 365

no

Balansräkning**2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 7	198 533 952	191 351 699
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	6 435 546
		<u>198 533 952</u>	<u>197 787 245</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 600 500	500
		<u>2 600 500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>201 134 452</u>	<u>197 787 745</u>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		241 275	177 737
Övriga fordringar	Not 10	6 144 951	6 579 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 425 631	1 631 956
		<u>7 811 857</u>	<u>8 389 605</u>

Kortfristiga placeringar	Not 12	9 500 000	17 500 000
--------------------------	--------	-----------	------------

Kassa och bank	Not 13	102 906	104 456
----------------	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>17 414 764</u>	<u>25 994 061</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Summa tillgångar		<u>218 549 215</u>	<u>223 781 807</u>
-------------------------	--	---------------------------	---------------------------

MS

Balansräkning**2021-12-31****2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

33 242 974

26 942 974

Yttre underhållsfond

969 693

2 842 693

34 212 66729 785 667*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

34 457 259

25 943 895

Årets resultat

-12 544 2196 640 365

21 913 040

32 584 259

Summa eget kapital

56 125 70762 369 926**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

89 756 00069 297 176

89 756 000

69 297 176

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

62 481 760

85 740 584

Leverantörsskulder

1 272 259

1 143 881

Skatteskulder

117 591

248 635

Övriga skulder

Not 16

505 970

552 943

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

8 289 9294 428 662

72 667 508

92 114 705

Summa skulder

162 423 508161 411 881**Summa eget kapital och skulder****218 549 215****223 781 807**

n

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-12 544 219	6 640 365
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 653 492	2 664 269
Kassaflöde från löpande verksamhet	-9 890 727	9 304 634
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	47 721	211 355
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	3 811 627	-383 887
Kassaflöde från löpande verksamhet	-6 031 378	9 132 102
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 400 199	-4 447 117
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-2 600 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-6 000 199	-4 447 117
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 800 000	-3 500 000
Inbetalda insatser	6 300 000	3 990 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 500 000	490 000
Årets kassaflöde	-8 531 577	5 174 985
Likvida medel vid årets början	24 184 143	19 009 158
Likvida medel vid årets slut	15 652 566	24 184 143

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



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 3,85% 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 förfallodagen.

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 1 459 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. Beskattnings 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 195 581 047 kr.



Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	23 517 372	23 496 498
Individuell mätning el	1 344 709	1 295 431
Hyror	5 179 967	5 123 192
Bredband	564 199	562 762
Övriga intäkter	606 253	246 932
Bruttoomsättning	<u>31 212 500</u>	<u>30 724 815</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-49 176	-37 564
Hyresförluster	-1 448	-600
	31 161 876	30 686 651
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 896 612	2 128 219
Reparationer	2 521 769	2 614 756
El	2 480 162	2 426 048
Uppvärmning	3 457 407	2 965 965
Vatten	791 724	721 360
Sophämtning	977 303	1 290 446
Fastighetsförsäkring	323 063	328 300
Kabel-TV och bredband	658 844	581 526
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	958 961	947 591
Förvaltningsarvoden	920 448	861 153
Tomträttsavgäld	1 854 750	1 855 500
Övriga driftkostnader	104 648	70 705
Planerat underhåll	<u>22 204 888</u>	<u>2 212 145</u>
	39 150 579	19 003 715
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	76 546	206 246
Hyror och arrenden	24 036	36 323
Förbrukningsinventarier och varuinköp	188 754	189 253
Administrationskostnader	156 180	167 534
Extern revision	31 250	60 638
Konsultkostnader	120 960	86 000
Medlemsavgifter	49 140	49 140
	<u>646 866</u>	<u>795 134</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	332 300	328 700
Revisionsarvode	23 650	23 250
Övriga arvoden	35 475	34 875
Sociala avgifter	78 654	81 937
	<u>470 079</u>	<u>468 762</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 175	2 867
Ränteintäkter HSB placeringskonto	5	5
Ränteintäkter HSB bunden placering	73 339	69 076
Övriga ränteintäkter	1 635	2 015
	<u>78 153</u>	<u>73 962</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	849 585	1 185 475
Övriga räntekostnader	13 647	2 894
	<u>863 232</u>	<u>1 188 369</u>

MS

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	250 952 554	250 952 554
Årets investeringar	9 835 745	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	260 788 298	250 952 554
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-59 600 854	-56 936 585
Årets avskrivningar	-2 653 492	-2 664 269
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 254 346	-59 600 854
Utgående redovisat värde	198 533 952	191 351 699
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	298 000 000	298 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	22 800 000	22 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	201 000 000	201 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	17 800 000	17 800 000
Summa taxeringsvärde	539 600 000	539 600 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	6 435 546	1 988 429
Årets investeringar	3 400 199	4 447 117
Omklassificering till byggnad	-9 835 745	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	6 435 546
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Årets investeringar	2 600 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 600 500	500
Köpta lägenheter	2 600 000	
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	95 291	226
Avräkningskonto HSB Stockholm	6 045 161	6 575 192
Placeringskonto HSB Stockholm	4 499	4 495
	6 144 951	6 579 912
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 419 774	1 607 366
Upplupna intäkter	5 857	24 590
	1 425 631	1 631 956
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	9 500 000	17 500 000
	9 500 000	17 500 000
Not 13 Kassa och bank		
Handelsbanken	31 600	33 150
Swedbank	71 306	71 306
	102 906	104 456

Noter

2021-12-31

2020-12-31

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	30997980	0,68%	2023-05-09	31 425 000	0
Stadshypotek AB	349271	0,22%	2022-03-01	17 000 000	0
Stadshypotek AB	396168	0,75%	2022-10-30	27 400 104	0
Stadshypotek AB	396169	0,75%	2022-10-30	10 472 072	0
Stadshypotek AB	411563	0,88%	2025-12-01	28 431 000	0
Stadshypotek AB	470883	0,45%	2024-03-01	29 900 000	800 000
Stadshypotek AB	475855	0,22%	2022-03-01	7 609 584	0
				152 237 760	800 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

148 237 760

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**89 756 000**

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

231 473 000

231 473 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	62 481 760	85 740 584
	62 481 760	85 740 584
Varav amortering	800 000	800 000

Not 16 Övriga skulder

Momsskuld	47 658	90 214
Inre fond	393 339	393 339
Källskatt	59 973	64 390
Övriga kortfristiga skulder	5 000	5 000
	505 970	552 943

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	34 835	35 723
Förutbetalda hyror och avgifter	3 169 165	3 150 849
Övriga upplupna kostnader	5 085 929	1 242 090
	8 289 929	4 428 662

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



HSB brf Segelflygaren i Stockholm

Noter

2021-12-31

2020-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut


Stockholm, den

26/4-2022

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

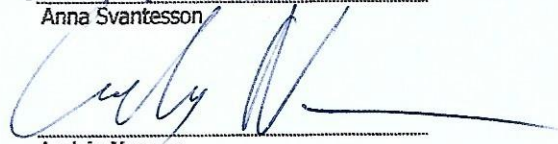

Magnus Brattström


Iwona Preis


Anna Svantesson


Erik Koskeläinen


Leif Sjölund



Ludvig Norman


Maggie Lindfors


Gunilla Holland


Martin Aderstedt

Vår revisionsberättelse har 22-04-27 lämnats beträffande denna årsredovisning


Lars Gonzalez Carlsson
Av föreningen vald revisor


Mahtab Sayadi
Av föreningen vald revisor


Joakim Häll
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

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 2021.

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 2021 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 utsedd av HSB Riksförbund 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.

Den föreningsvalda revisorns 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 2021 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. 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 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 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.

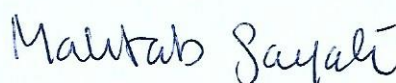
Stockholm den 27 april 2022



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lars Gonzalez Carlson
Av föreningen vald revisor



Mahtab Sayadi
Av Föreningen vald revisor