



# ÅRSREDOVISNING 2020

## HSB Brf Segelflygaren

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# 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.

**Kallelse till Årsstämma i**  
**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING SEGELFLYGAREN NR 143 I STOCKHOLM**  
**Onsdagen den 12/5 2021 via poströstning**

**Dagordning**

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt på stämman
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen ledamöter
15. Beslut om arvoden
16. Beslut om antal styrelseledamöter
17. Val av styrelsens ordförande och ledamöter
18. Presentation av HSB ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor(er) och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning en ledamot utses som ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Motioner, totalt 7 som bifogas handlingarna
25. Övriga anmälda ärenden
26. Stämmans avslutande





Org Nr: 716416-7939

# Styrelsen för HSB brf Segelflygaren i Stockholm

Org.nr: 716416-7939

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Segelflygaren i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2020-01-01 - 2020-12-31

### 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](http://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	376	29 525
Hysesrätter	5	488
Lokaler	4	2 029
Parkeringar och garageplatser	232	

Föreningens fastighet är byggd 1985 med 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 söpnedkast- och bortforslingssystemet). 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

Fortsatt arbete med markprojektet gällande renovering av entrélottor och uteplatser.  
Ventilation på vindarna.  
Ledare på tak samt underhåll av plåtarbeten på taken.  
Nya inneportar i garaget.  
Grindar samt staket utanför alla lägenheter med entré i markplan.  
Genomgång av skyddsrummen.  
Rivning av muren på Segelflygaren vid utgång till Skarpnäcksgången samt uppsättning nytt staket.  
Byte av ventiler i en tvättstuga.  
Byte av ventiler i alla trapphusen.  
Fotografering av avloppsrör -stickprov.  
Statusbesiktning av garage.  
Renovering av sopsugen.

nk



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Segelflygaren i Stockholm

### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Utemiljö	Markprojektet entrélotterna
2021	Garaget	Renovering av garaget (golv, väggar)
2021	Utemiljö	Uppsättning av grindar
2021	Sopsug	Renovering av Sopsugen
2022	Tak	Målning av yttertak
2022	Hissar	Hissrenovering, görs i etapper

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Utemiljö	Lagade, tvättade samt plåtskodde samtliga murar
2017-2018	Utemiljö	Målning av spaljeer på murar i hela föreningen
2017-2018	Fönster	Byte av tätningsslistor samtliga fönster
2017	Byggnad	Tätning av golv på uteterrasser
2016	Avloppsrör	Avloppsrensning
2014-2015	Tvättstugor	Totalrenovering tvättstugor

### Övriga väsentliga händelser

De nybyggda lägenheterna i tidigare grovtvättstugorna är sålda under året.

Ombyggnaden av tidigare styrelselokalen till lägenheter och gästlägenhet på Glidflyktsgatan 1 är i det närmaste klart. Försäljning av de tre lägenheterna kommer att ske under våren 2021.

Gästlägenheten kommer tas i bruk under våren 2021.

Under året har vi haft stora problem med sophantering på grund av haveri i sopsugen.

På grund av Covid 19-pandemin och de restriktioner som den har inneburit har vi haft stora problem med att utföra olika projekt såsom markprojektet och genomförandet av Årsmötet 2020.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30. Stämman genomfördes per poströstning, det var 86 medlemmar som deltog varav 84 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-06-30 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
Oskar André	Ledamot
Martin Aderstedt	HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2020-06-30 har styrelsen 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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Erik Koskelainen, Gunilla Holland, Marita Heiligers, Anna Svantesson samt Leif Sjölund.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Segelflygaren i Stockholm

### Firmatecknare

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

### Revisorer

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

### Valberedning

Vid årsstämman 2020, hänskjöts frågan om val av valberedning till fortsatt stämma, som inte har kunnats hållas. Styrelsen beslutade därför att valberedningen från 2019 får fortsatt mandat att arbeta fram till årsstämma 2021.

Valberedningen består av Pernilla Werndén, Kamilla Johansson samt sammankallande Jens Werndén.

### Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-24.

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 501 (499) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 20 (28) 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	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	796	797	797	797	796
Totala intäkter kr/kvm*	920	845	840	849	835
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm*	359	308	342	365	314
Belåning, kr/kvm*	4 839	4 414	4 417	4 523	4 693
Räntekänslighet*	7%	7%	7%	7%	7%
Totala driftkostnader kr/kvm*	523	475	428	425	433
Energikostnader kr/kvm*	150	149	127	125	130

\*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, totalytan för beräkningarna år 2020 är exklusive garagearean.

MX





## Förvaltningsberättelse för HSB brf Segelflygaren i Stockholm

### Förklaring av nyckeltal

#### 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 bostadsrättens 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.

#### 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 överskott/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 bostadsrättens 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.

#### Totala driftkostnader

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

#### 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.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	30 687	30 570	30 856	30 941	30 710
Resultat efter finansiella poster	6 640	4 309	4 580	7 108	6 066
Soliditet	28%	24%	22%	20%	17%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade 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.

Rörelseintäkter		30 686 651
Rörelsekostnader	-	22 931 880
Finansiella poster	-	1 114 407
<b>Årets resultat</b>		<b>6 640 365</b>
Planerat underhåll	+	2 212 145
Avskrivningar	+	2 664 269
<b>Årets sparande</b>		<b>11 516 779</b>

**Årets sparande per kvm total yta** **359**

M



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Segelflygaren i Stockholm

### Förändring eget kapital

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	21 929 356	1 023 618	122 838	24 355 170	4 308 580
Reservering till fond 2020			4 932 000	-4 932 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-2 212 145	2 212 145	
Balanserad i ny räkning				4 308 580	-4 308 580
Upplåtelse lägenheter	72 000	3 918 000			
Årets resultat					6 640 365
Belopp vid årets slut	22 001 356	4 941 618	2 842 693	25 943 896	6 640 365

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	28 663 751
Årets resultat	6 640 365
Reservering till underhållsfond	-4 932 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 212 145
Summa till stämmans förfogande	<b>32 584 260</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>32 584 260</b>
-------------------------	-------------------

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

mx

**HSB brf Segelflygaren i Stockholm**

		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	30 686 651	30 569 880
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	504 405
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-19 003 715	-21 822 209
Övriga externa kostnader	Not 4	-795 134	-556 648
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-468 762	-497 149
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 664 269	-2 664 544
Summa rörelsekostnader		-22 931 880	-25 540 550
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 754 771</b>	<b>5 533 734</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	73 962	55 892
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 188 369	-1 281 046
Summa finansiella poster		-1 114 407	-1 225 154
<b>Årets resultat</b>		<b>6 640 365</b>	<b>4 308 580</b>

**HSB brf Segelflygaren i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	191 351 699	194 015 969
Pågående nyanläggningar	Not 9	6 435 546	1 988 429
		<u>197 787 245</u>	<u>196 004 398</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>197 787 745</u>	<u>196 004 898</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		177 737	300 686
Övriga fordringar	Not 11	6 579 912	5 403 471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 631 956	1 720 269
		<u>8 389 605</u>	<u>7 424 425</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	17 500 000	13 500 000
Kassa och bank	Not 14	104 456	106 006
Summa omsättningstillgångar		<u>25 994 061</u>	<u>21 030 432</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>223 781 807</u></b>	<b><u>217 035 330</u></b>

NA

**HSB brf Segelflygaren i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	26 942 974	22 952 974
Yttre underhållsfond	2 842 693	122 838
	<u>29 785 667</u>	<u>23 075 812</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	25 943 895	24 355 170
Årets resultat	6 640 365	4 308 580
	<u>32 584 259</u>	<u>28 663 751</u>
Summa eget kapital	<u>62 369 926</u>	<u>51 739 562</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 69 297 176	157 737 760
	<u>69 297 176</u>	<u>157 737 760</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 85 740 584	800 000
Leverantörsskulder	1 143 881	1 796 981
Skatteskulder	248 635	153 670
Övriga skulder	Not 17 552 943	536 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 4 428 662	4 271 195
	<u>92 114 705</u>	<u>7 558 008</u>
Summa skulder	<u>161 411 881</u>	<u>165 295 769</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>223 781 807</u></b>	<b><u>217 035 330</u></b>

NV

**HSB brf Segelflygaren i Stockholm**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	6 640 365	4 308 580
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 664 269	2 664 544
Kassaflöde från löpande verksamhet	9 304 634	6 973 124
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	211 355	429 328
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-383 887	176 541
Kassaflöde från löpande verksamhet	9 132 102	7 578 992
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-4 447 117	-282 839
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 447 117	-282 839
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 500 000	-3 800 000
Inbetalda insatser	3 990 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	490 000	-3 800 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>5 174 985</b>	<b>3 496 153</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>19 009 159</b>	<b>15 513 006</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>24 184 143</b>	<b>19 009 159</b>

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

*nr*



## HSB brf Segelflygaren i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivning fastighet

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

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

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 3,85 % av anskaffningsvärdet.

### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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/fastighetskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

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

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % 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.

ix



## HSB brf Segelflygaren i Stockholm

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	23 496 498	23 451 276
	Individuell mätning el	1 295 431	914 063
	Hyror	5 123 192	5 313 771
	Bredband	562 762	561 372
	Övriga intäkter	246 932	367 962
	Bruttoomsättning	<u>30 724 815</u>	<u>30 608 444</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-37 564	-37 908
	Hyresförluster	-600	-656
		<b>30 686 651</b>	<b>30 569 880</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Ersättning försäkringsbolag	0	504 405
		<b>0</b>	<b>504 405</b>
<b>Not 3</b>	<b>Drift och underhåll</b>		
	Fastighetskötsel och lokalvård	2 128 219	1 848 394
	Reparationer	2 614 756	3 541 390
	El	2 426 048	2 401 960
	Uppvärmning	2 965 965	3 301 592
	Vatten	721 360	678 276
	Sophämtning	1 290 446	955 513
	Fastighetsförsäkring	328 300	312 772
	Kabel-TV och bredband	581 526	566 425
	Fastighetskatt och fastighetsavgift	947 591	927 883
	Förvaltningsarvoden	861 153	1 011 750
	Tomträttsavgäld	1 855 500	1 855 500
	Övriga driftkostnader	70 705	75 702
	Planerat underhåll	2 212 145	4 345 052
		<b>19 003 715</b>	<b>21 822 209</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Bevakningskostnader	206 246	143 170
	Hyror och arrenden	36 323	9 357
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	189 253	65 674
	Administrationskostnader	167 534	154 119
	Extern revision	60 638	75
	Konsultkostnader	86 000	135 113
	Medlemsavgifter	49 140	49 140
		<b>795 134</b>	<b>556 648</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Arvode styrelse	328 700	338 625
	Revisionsarvode	23 250	23 250
	Övriga arvoden	34 875	46 500
	Sociala avgifter	81 937	88 774
		<b>468 762</b>	<b>497 149</b>
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 867	2 497
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	5	4
	Ränteintäkter HSB bunden placering	69 076	51 370
	Övriga ränteintäkter	2 015	2 020
		<b>73 962</b>	<b>55 892</b>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 185 475	1 276 079
	Övriga räntekostnader	2 894	4 967
		<b>1 188 369</b>	<b>1 281 046</b>

Nk





## HSB brf Segelflygaren i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 8 Byggnader</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	250 952 554	250 952 554
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>250 952 554</b>	<b>250 952 554</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-56 936 585	-54 272 041
Årets avskrivningar	-2 664 269	-2 664 544
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-59 600 854</b>	<b>-56 936 585</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>191 351 699</b>	<b>194 015 969</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
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
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>539 600 000</b>	<b>539 600 000</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 988 429	1 705 590
Årets investeringar	4 447 117	282 839
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 435 546</b>	<b>1 988 429</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	226	319
Avräkningskonto HSB Stockholm	6 575 192	5 398 661
Placeringskonto HSB Stockholm	4 495	4 490
<b>6 579 912</b>	<b>5 403 471</b>	
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	1 607 366	1 644 151
Upplupna intäkter	24 590	76 118
<b>1 631 956</b>	<b>1 720 269</b>	
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 13 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	17 500 000	13 500 000
<b>17 500 000</b>	<b>13 500 000</b>	
<b>Not 14 Kassa och bank</b>		
Handelsbanken	33 150	34 700
Swedbank	71 306	71 306
<b>104 456</b>	<b>106 006</b>	

lx



## HSB brf Segelflygaren i Stockholm

Noter		2020-12-31	2019-12-31		
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>				
			Nästa års amortering		
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag		
			Belopp		
SBAB	30997980	0,68%	2023-05-09	31 425 000	0
Stadshypotek AB	279935	0,85%	2021-03-01	7 809 584	800 000
Stadshypotek AB	356155	0,55%	2021-03-08	30 500 000	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	321265	0,39%	2021-12-01	30 431 000	0
Stadshypotek AB	81783	0,85%	2021-03-01	17 000 000	0
				155 037 760	800 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				151 037 760
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>69 297 176</b>
	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.				
	<b>Ställda säkerheter</b>				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			231 473 000	231 473 000
<b>Not 16</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>				
	Kortfristig del av långfristig skuld			85 740 584	800 000
				<b>85 740 584</b>	<b>800 000</b>
	Varav amortering			800 000	800 000
<b>Not 17</b>	<b>Övriga skulder</b>				
	Momsskuld			90 214	51 109
	Inre fond			393 339	407 460
	Källskatt			64 390	77 595
	Övriga kortfristiga skulder			5 000	0
				<b>552 943</b>	<b>536 163</b>
<b>Not 18</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>				
	Upplupna räntekostnader			35 723	105 192
	Förutbetalda hyror och avgifter			3 150 849	3 107 703
	Övriga upplupna kostnader			1 242 090	1 058 300
				<b>4 428 662</b>	<b>4 271 195</b>

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

NA



### HSB brf Segelflygaren i Stockholm

Noter

2020-12-31

2019-12-31

**Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 12/4-2021


  
Magnus Brattström

  
Marita Heiligers


  
Anna Svantesson


  
Erik Koskelainen

  
Gunilla Holland

  
Maggie Lindfors


  
Leif Sjölund

  
Ludvig Norrman

  
Iwona Preis

  
Martin Aderstedt

Vår revisionsberättelse har 2021-04-23 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Lars Gonzalez Carlson

  
Mahtab Sayadi

  
Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

Av föreningen vald revisor

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 2020.

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 2020 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 Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisom 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.

#### Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

Stockholm den 23/4 2021



Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



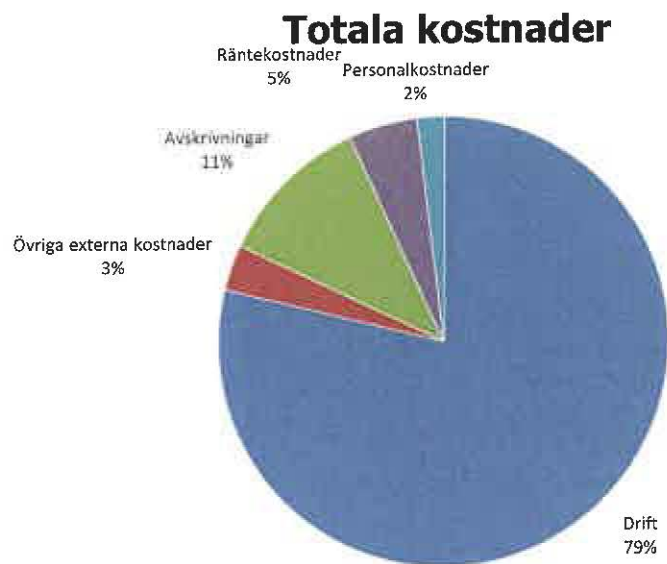
Lars Gonzalez Carlson  
Av föreningen vald revisor



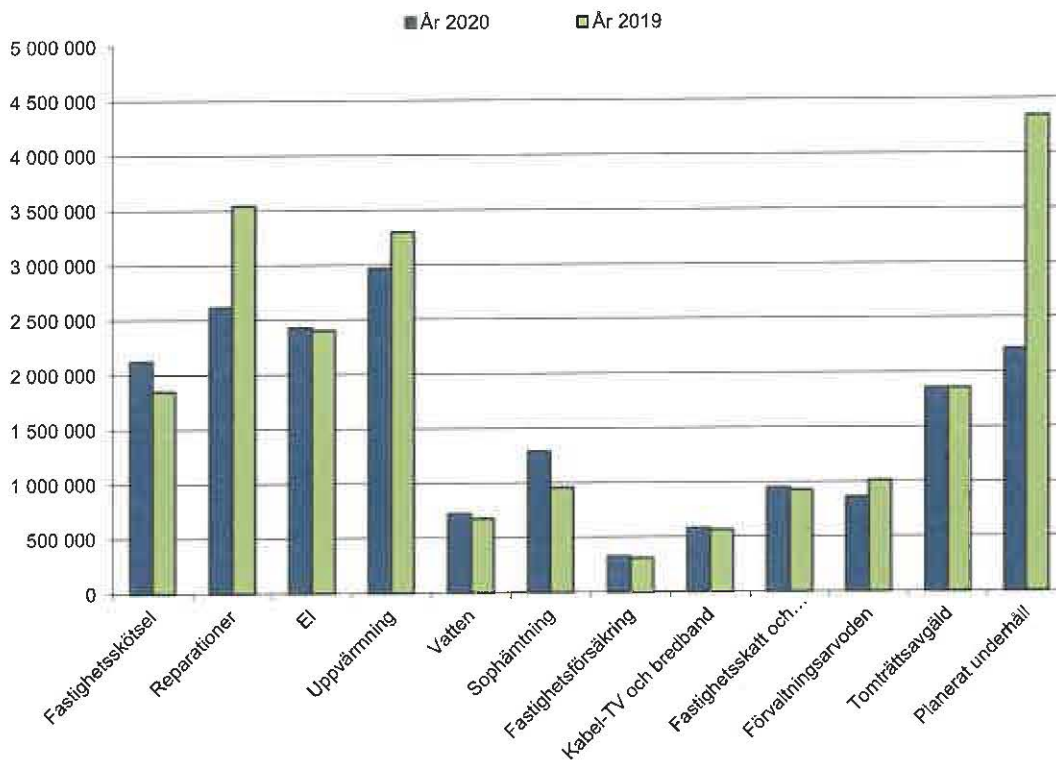
Mahtab Sayadi  
Av föreningens vald revisor



## HSB brf Segelflygaren i Stockholm



### Fördelning driftkostnader



## Valberedningens förslag till ordinarie stämma 2021

**Antal ledamöter till styrelsen, 10 varav en HSB representant. Antal suppleanter 0.**

Jämfört med 2020 är det lika många ledamöter och suppleanter som föreslås till styrelsen.

<b>Ledamot styrelsen</b>	<b>Nyval/Omval/Sittande</b>	<b>Vald/Väljs till ordinarie stämma</b>
Iwona Preis	Sittande	2022
Ludvig Norman	Sittande	2022
Maggie Lindfors	Sittande	2022
Magnus Brattström	Sittande	2022
Deni Beslagic	Nyval	2023
Erik Koskelainen	Omval	2023
Gunilla Holland	Omval	2023
Anna Svantesson	Omval	2023
Leif Sjölund	Omval	2023
<b>Ordförande styrelsen</b>		
Magnus Brattström	Omval	2022

**Antal revisorer, 2 ordinarie och 0 suppleanter. Jämfört med 2020 föreslås att ingen suppleant väljs.**

<b>Revisorer ordinarie</b>	<b>Nyval/Omval</b>	<b>Väljs till ordinarie stämma</b>
Lars Gonzales Carlson	Omval	2022
Mahtab Sayady	Omval	2022

**Antal ledamöter i valberedningen, 3 vilket är oförändrat jämfört med 2020.**

**Ombud, ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB**

Förslag att styrelsen utser ombud, ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB.

**Arvoden** Oförändrat jämfört med 2020 vad avser antal prisbasbelopp.

Styrelsen

7 prisbasbelopp enligt 2021 års nivå att fördela inom styrelsen.

Revisorer

0,5 prisbasbelopp enligt 2021 års nivå att fördela mellan revisorerna.

Valberedningen

0,25 prisbasbelopp enligt 2021 års nivå till respektive person som ingår i valberedningen.

## **Motion 01 ang rengöring av trapphus**

Våra trapphus är inte toppmoderna i sin utformning, men om det blev ordentligt städlat skulle det kännas mycket fräschare. Som det är nu är det ingrodd smuts på element, rör, golvssocklar, i hörn osv. Även väggarna skulle behöva göras rena.

Jag föreslår:

1. Att städfirman grundligt rengör trapphusen vid två tillfällen per år, förslagsvis vår och höst.

**Styrelsen bifaller motionen.**

## **Motion 02 ang cykelförvaring**

Cyklandet i Stockholm ökar hela tiden. Cykelpendlingsförhållandena till och från Skarpnäck är utmärkta. Vi är många i föreningen som cyklar året runt. Vår förening behöver bli mer cykelanpassad för att hänga med i utvecklingen.

Cykelförråden behöver bli fler. De är fulla nu och cykelrensningen har inte gett någon effekt, åtminstone inte i det cykelförråd som jag har tillgång till. Vid cykling i alla väder behöver cykeln rengöras och servas regelbundet, men det är ofta svårt att göra det på något vettigt vis när en bor i lägenhet.

Mina förslag är att när gårdarna byggs om/renoveras, lägga till cykelförvaring i form av ett extra hus/bod per gård i byggplanerna.

1. att cykelförrådet i garaget förses med bra cykelställ där man på ett enkelt sätt kan låsa fast ramen.

**Styrelsen avslår punkt 1 med motivering att förvaringsutrymmen finns som inte används till fullo.**

2. att cykelförrådet i garaget förses med bra cykelställ där man på ett enkelt sätt kan låsa fast ramen.

**Styrelsen bifaller punkt 2**

3. att ett av parkerings rummen på gatuplan i garaget byggs om till ett cykelservice rum. Där skulle det finnas vattenslang och golvbrunn så att det är går att tvätta cykeln och plats för att meka med sin cykel; byta däck etc.

**Styrelsen avslår punkt 3 på grund av att de ej finns golvbrunnar i garaget med filter mot kemikalier eller olja.**

Jenny Axelsson, Segelflygsgatan 39

Skarpnäck 2021-02-28



## Motion 03 ang avfallshantering

Nytt system för avfallshantering i Skarpnäck

Den befintliga sopsuganläggningen är obrukbar då transportrören är sönderrostad och skadad av olämpliga sopor och tar därför in grundvatten. Att återställa anläggningen i ursprungligt skick är inte möjligt då delar av rören ligger under husens bottenplattor och sopnedkasten inte kommer att kunna användas.

Olika lösningar på hur våra sopor ska kunna hanteras diskuteras och sopsamfälligheten som ansvarar för sopsugssystemet har tillsatt grupper som ska ta fram förslag till lösning.

Konsekvenser av olika avfallslösningar

Olika tekniska lösningar och även val av leverantörer har stor betydelse för hur vi som boende i Skarpnäck kommer att påverkas. Det finns andra lösningar som i flera avseenden är bättre än sopsug som i modifierad form tycks vara sopsamfällighetens inriktning. En alternativ lösning är markstående bottentömmande behållare som töms med bil.

Fördelar med bottentömmande behållare

1. Betydligt kortare tid för färdigställande
2. Betydligt lägre investeringskostnader
3. Inga omfattande grävningsarbeten på våra gator
4. Enklare och billigare underhåll
5. Större flexibilitet för nya krav på avfallssortering och återvinning

För att kunna implementera denna lösning behöver dock föreningarna få tillgång till kommunal mark för utställning av behållarna.

Jag yrkar därför att stämman beslutar:

Att vår bostadsrättsförening hemställer hos Sopsam o att de genomför en grundlig utredning av möjligheterna i hela Skarpnäck till utplacering av bottentömmande behållare o att de i varje framfört förslag till lösning gör en sammanställning av investerings-, drift- och underhållskostnader, tidspillan, boendemiljö, energiåtgång och andra relevanta konsekvenser Att bostadsrättshavarna löpande ges tillräcklig information för att kunna ta ställning till olika lösningar och förslag

Att vår bostadsrättsförening håller en extra stämma innan Sopsams förslag till lösning bifalls

Elisabeth Lundqvist, Gunilla Berglund Skarpnäck 210227

**Styrelsen avslår motionen. Bostadsföreningarna har inflytande av sophanteringen genom representation i Sopsams styrelse. Styrelsen kommer att kontinuerligt föra ut aktuell information.**

### **Motion 04 ang Boulebana**

Skarpnäck 25/2

Jag skulle bli glad om Boulebanan på Uppvinden kunde fräschas upp!  
Förra sommaren var det jättemånga som solade och grillade på gården, en murad fast grill med avlastningsyta är bättre än att alla ska ta med egna klotgrillar och engångsgrillar som sedan tas med hem och svalnar på balkonger och loftgångar!

Med vänliga hälsningar  
Siv Meyer  
Segelflygsgatan 22

**Styrelsen bifaller motionen**

### **Motion 05 ang OVK**

Covid-19 pandemin har medfört att många boende som tidigare tillbringade dagarna på sina arbetsplatser nu istället arbetar inomhus i hemmet. Detta medför att kvalitén på lägenheternas Ventilationsluft för större inverkan på hälsan.

I trapphusen finns anslag om när sensate Obligatoriska Ventilations Kontroll (OVK) utfördes. Anslaget på Segelflygsgatan 37 visar att senaste OVK genomfördes år 2013 och att godkännandet löpte ut år 2016. 2013 genomfördes också rengöring av ventilationssystemets kanaler.

Som boende förutsätter man att Styrelsen har kontroll på olika tekniska krav samt intygs giltighet och serviceintervall för utrustningens drift, men det är lätt att missa. Idag har vi som boende ingen möjlighet att se när tex när luftfilter senast bytts. Jag vill därför föreslå följande:

- 1.) Att OVK med kanalrensning genomförs under 2021 och att intygen därefter uppdateras i portarna.
- 2.) Att även intyg om senaste byte av luftfilter hålls aktuellt och löpande sätts upp i portarna.

Med vänlig hälsning Leif Söderström 2021-02-28

**Styrelsen avslår motionen. Senaste OVK gjordes 2019 och nästa OVK kommer att genomföras våren 2022.**

## Motion 06 ang utemiljö

När gården ska göras om föreslår vi att det blir någon liten rättvisa mellan portarna vad gäller utemiljö. Efter byggnation av förråd och uteplatser till de nya lägenheterna i Glidflyktsgatan 1 har vi i Glidflyktsgatan 3 ingen som helst gemensam uteplats. Det enda vi har på gården är en sönderkörd blomlåda i trä. Det hade inte behövt vara två förråd närmast vår port, vi hade ett förråd i huset som togs bort. Det hade kunnat återställas i stället, säkert mycket billigare, det var bara en vägg som behövde sättas upp igen.

Och eftersom stadsdelsförvaltningen också har glömt oss i många år fungerar grönyrtorna mot gatan och mot parken som hundtoalett/skräp yta. Beträffande de allmänna grönyrtorna har vi utan resultat kontaktat stadsdelsförvaltningen i flera år. Möjligen är det bättre om föreningen tar gemensam kontakt? Det är inte bara Glidflyktsgatan 3 som har skräp ytor utanför. I gestaltungs förslaget kallas grönyrtorna innanför murarna för "ansiktet utåt". Det är ju lika mycket ett ansikte utåt även där ytorna inte sköts av föreningen. Konstigt nog är grönyrtorna iordninggjorda där det inte bor någon, dvs de utanför garaget på Ballonggatan-Segelflygsgatan.

Leif Persson

Lgh 230

Glidflyktsgatan 3

2021-02-24

**Styrelsen avslår motionen när det gäller den gemensamma uteplatsen, är det upp till tramp ombudet och de boende att ordna med. Styrelsen bifaller förfrågan om att styrelsen tar kontakt med stadsdelsförvaltningen.**

## Motion 07 ang cykelpool

Vi skulle önska att Brf Segelflygaren bildade en cykelpool med lådcyklar som vi äger tillsammans och kan boka, ungefär som med tvättstugan. Vi har erfarenhet av cykelpool från vårt tidigare boende, och det var en praktisk och väl utnyttjad resurs.

En cykelpool har flera fördelar:

- Smidigt för många ändamål: Ta barnen till Flaten eller Söderbysjön, ärenden på handelsträdgården, frakta saker man köpt lokalt utmed linje 17. I närområdet rör man sig ofta enklare till fots och cykel än med bil.
- Miljön. Fler cykelturer och färre bilresor.
- Cykla året runt. Med elcyklar blir det lätt att ta cykeln även på vintern.
- Det är roligt! Barn tycker om att åka lådcykel.
- Det gör vår förening mer attraktiv.

Vi tror att det är bäst om boende med längre erfarenhet i föreningen är med och utformar hur en cykelpool skulle fungera i just vår förening, men självklart är vi gärna med och startar en cykelpool. Om intresse finns kan vi bilda en cykelgrupp.

Vi vill därför föreslå

- att styrelsen ges i uppdrag att utreda inköp och organisering av en cykelpool.

Nyinflyttade Martin Svalin och Åsa Gustafsson

**Styrelsen avslår motionen pga ekonomi, administration, ansvarsfrågan och försäkringsproblem.**



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**