





Årsredovisning 2025

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.

Kallelse till Årsstämma i

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING SEGELFLYGAREN NR 143 I STOCKHOLM

onsdagen den 10 juni 2026 kl. 19.00 i Kyrkan på Skarpnäcks allé 31-33

Kaffe serveras med början kl. 18:30 då även styrelsen finns på plats.

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Närvarorätt på stämman
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte stämmoordföranden 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 för förtroendevalda
16. Beslut om antal styrelseledamöter
17. *V*al 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 9 som bifogas handlingarna
25. Stämmans avslutande

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Segelflygaren i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-7939 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Ballongen 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	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 Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
6	lokaler (hyresrätt)	2 029
379	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	29 664
5	lägenheter (hyresrätt)	488
228	garageplatser	5 735
1	Styrelserum/gästrum	147
Totalt 619 objekt		**38 063**

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

Dokument-ID 092221155557579016878 Signerat LN, MA, SO, GAD, AF, JD, MSM, GH, EK, LCG, MST, OO

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Hangaren GA:1	G:A	716420-8295	30987/2702353	Sopsuganläggning omfattande mottagningsstation, Soptransportrör, Markinkast, Mm, Grovsophanteringen, Containrar som utplaceras, Bygelvagn för transport av de fyllda containrarna

Totalt 1 objekt

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ludvig Norman	Ordförande	2023-05-25	
Anna Svantesson	Ledamot	2011-05-17	2025-05-27
Erik Koskelainen	Ledamot	2014-05-13	
Gunilla Holland	Ledamot	2018-08-01	
Miguel Segura Maldonado	Ledamot	2023-05-25	
Günther Andreas Dienel	Ledamot	2024-06-03	
Martin Aderstedt	Ledamot	2018-10-24	
Alma Ferizovic	Ledamot	2024-06-03	
Sara Olsson	Ledamot	2025-05-27	
Josefin Dalgren	Ledamot	2024-06-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ludvig Norman, Alma Ferizovic, Josefin Dalgren och Andreas Dienel.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Erik Koskelainen, Ludvig Norman, Alma Ferizovic och Josefin Dalgren.

Revisorer har varit: Mahtab Sayady Takhtehkar och Lars Gonzalez Carlsson 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 Bäfverfeldt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar, varav 1 med fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året ökat med 5 % och kommer att öka med ytterligare 2,5 % from 2026.

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

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

- Renovering av föreningens garage inklusive garagets hiss samt målning av ytskickt i garaget och installation av ny belysning.

I föreningen har inga större åtgärder genomförts under löpande underhåll.

Årtal	Åtgärd
2024	Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret Upphandling och inledande projektering av garagerenoveringen har genomförts. Fyra hissar har renoverats (Glidflyktsgatan 2, 3 och Segelflygtsgatan 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 trapplotter har bytts ut.
2023	Renovering av två atriumgårdar. Byte av samtliga elmätare. Fortsatt installation av gårdsgrindar. Radonmätning. Installation av kameror i garaget. Stamspolning i lägenheter och lokaler. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
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. Inrett cykelrum och mopedrum i garaget. Förbättring av skyddsanordningar på yttertaken, stegar och räcken. Markrenovering påbörjad med entrélotter. Renovering av sopsugen påbörjad. Utbyte av ventilation på förskolan Ballongen. Gästlägenheten har tagits i bruk, energideklaration 2020. Renoverat och ställt iordning skyddsrummen i garaget Nya innerportar i garaget. Grindar samt staket utanför alla lägenheter med entré från markplan. Byte av ventiler i tvättstugorna samt i alla trapphus. 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.
2017/ 2018	Byte av tätningslister på samtliga fönster, målning av spaljéer på murar i hela föreningen. Samtliga murar lagade, tvättade och plåtskodda. Tätning av golv på uteterrasser. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

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

* Installation av ytterligare platser i garaget för laddning av elbil (2026).
* Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) (2026)
* Fortsatt renovering av hissar (2026-) (2-3 per år).
* Renovering av garagets tak för att motverka vattenintrång (2026)
* Rengöring och ommålning av loftgångsräcken.
* Renovering av atriumgårdar.
* Underhåll av staket och spaljéer.

Medlemsinformation

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 509 och under året har det tillkommit 29 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 513.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	277	266	234	339	383
Skuldsättning, kr/kvm	3 824	3 855	3 889	4 687	4 731
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 827	4 867	4 910	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	255	277	244	169	167
Årsavgifter, kr/kvm	973	922	881	794	793
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	80	78	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	922	913	891	1 246	929
Nettoomsättning, tkr	34 873	34 722	32 986	30 896	31 162
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 588	3 029	728	12 253	-12 544
Soliditet, %	34	32	31	30	26

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	22 113 219	0	0	22 113 219
Upplåtelseavgifter, kr	11 129 755	0	0	11 129 755
Underhållsfond, kr	15 926 450	0	316 097	16 242 547
S:a bundet eget kapital, kr	**49 169 424**	**0**	**316 097**	**49 485 521**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	19 937 680	3 028 835	-316 097	22 650 418
Årets resultat, kr	3 028 835	-3 028 835	4 588 841	4 588 841
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**22 966 515**	**0**	**4 272 744**	**27 239 259**
S:a eget kapital, kr	**72 135 939**	**0**	**4 588 841**	**76 724 780**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 723 350 kr samt ianspråktagande skett med 1 407 253 kr

Dokument-ID 092221155557579016878 Signerat LN, MA, SO, GAD, AF, JD, MSM, GH, EK, LCG, MST, OO

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	22 966 515
Årets resultat, kr	4 588 841
Reservation till underhållsfond, kr	-1 723 350
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 407 253
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**27 239 259**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**27 239 259**

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

Dokument-ID 09222115557579016878 Signerat LN, MA, SO, GAD, AF, JD, MSM, GH, EK, LCG, MST, OO

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	34 872 692	34 722 447
Övriga rörelseintäkter	Not 3	219 887	47 541
Summa Rörelseintäkter		**35 092 579**	**34 769 988**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-21 153 251	-24 701 610
Övriga externa kostnader	Not 5	-535 201	-688 739
Personalkostnader	Not 6	-674 077	-671 251
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 378 205	-2 590 045
Summa Rörelsekostnader		**-26 740 734**	**-28 651 645**
Rörelseresultat		**8 351 845**	**6 118 343**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	435 273	866 318
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-4 198 277	-3 955 826
Summa Finansiella poster		**-3 763 003**	**-3 089 508**
Resultat efter finansiella poster		**4 588 841**	**3 028 835**
Resultat före skatt		**4 588 841**	**3 028 835**
Årets resultat		**4 588 841**	**3 028 835**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	213 843 631	190 704 441
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	3 750 000	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**217 593 631**	**190 704 441**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**217 594 131**	**190 704 941**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		99 730	63 295
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	10 345 341	8 504 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 610 276	1 029 688
Summa Kortfristiga fordringar		**12 055 347**	**9 597 135**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	16 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		**0**	**16 500 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 199	9 957 660
Summa Kassa och bank		**1 199**	**9 957 660**
Summa Omsättningstillgångar		**12 056 546**	**36 054 795**
Summa Tillgångar		**229 650 676**	**226 759 736**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	Not 14	33 242 974	33 242 974
Fond för yttre underhåll		16 242 547	15 926 450
Summa Bundet eget kapital		**49 485 521**	**49 169 424**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		22 650 418	19 937 680
Årets resultat		4 588 841	3 028 835
Summa Fritt eget kapital		**27 239 260**	**22 966 515**
Summa Eget kapital		**76 724 781**	**72 135 939**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	97 112 760	101 306 760
Summa Långfristiga skulder		**97 112 760**	**101 306 760**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	48 425 000	45 431 000
Leverantörsskulder		1 283 462	1 950 279
Skatteskulder		273 928	70 438
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	562 876	490 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	5 267 869	5 375 264
Summa Kortfristiga skulder		**55 813 135**	**53 317 037**
Summa Skulder		**152 925 895**	**154 623 797**
Summa Eget kapital och skulder		**229 650 676**	**226 759 736**

Dokument-ID 09222115557579016878 Signerat LN, MA, SO, GAD, AF, JD, MSM, GH, EK, LCG, MST, OO

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	8 351 845	6 118 343
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 378 205	2 590 045
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**4 378 205**	**2 590 045**
Erhållen ränta	539 314	871 724
Erlagd ränta	-4 120 631	-4 086 310
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**9 148 733**	**5 493 802**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-722 344	636 661
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-575 547	-1 211 890
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-1 297 891**	**-575 230**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**7 850 842**	**4 918 572**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-31 267 395	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-31 267 395**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 200 000	-1 300 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 200 000**	**-1 300 000**
Årets kassaflöde	**-24 616 553**	**3 618 572**
Likvida medel vid årets början	**34 871 147**	**31 252 575**
Likvida medel vid årets slut	**10 254 595**	**34 871 147**

Dokument-ID 09222115557579016878 Signerat LN, MA, SO, GAD, AF, JD, MSM, GH, EK, LCG, MST, OO

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	20-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	27 375 188	26 071 624
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 407 607	1 734 361
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	568 500	568 500
	Hyror lokaler	4 494 208	4 427 210
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 086 961	1 464 115
	Hyror förbrukningsbaserad	185 762	309 530
	Hyror övrigt	0	6 600
	Övriga primära intäkter	339 605	331 587
	Summa Bruttoomsättning	**36 457 831**	**34 913 527**
	Avgiftsbortfall	-1	0
	Hyresbortfall	-1 585 138	-191 080
	Summa	**-1 585 139**	**-191 080**
	Summa Nettoomsättning	**34 872 692**	**34 722 447**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	219 158	43 636
	Övriga sekundära intäkter	729	3 905
	Summa Övriga rörelseintäkter	**219 887**	**47 541**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-3 056 441	-3 194 179
	Snö och halk-bekämpning	-166 121	-419 813
	Reparationer	-2 029 882	-1 855 901
	Planerat underhåll	-1 407 253	-3 582 625
	Försäkringsskador	-774 834	-981 642
	El	-2 782 082	-3 208 494
	Uppvärmning	-4 273 684	-4 158 023
	Vatten	-1 513 604	-1 269 909
	Sophämtning	-1 040 826	-947 258
	Fastighetsförsäkring	-388 847	-379 321
	Kabel-TV och bredband	-642 325	-694 990
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 246 218	-1 025 920
	Tomträttsavgäld	-1 781 800	-2 786 475
	Övriga driftkostnader	-49 335	-197 059
	Summa Driftskostnader	**-21 153 251**	**-24 701 610**

I tomträttsavgälden 2025 saknas kostnader för q1 som har hamnat i 2024.

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-781	-625
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-92 763	-77 001
	Administrationskostnader	-100 213	-291 656
	Extern revision	-41 000	-38 750
	Konsultkostnader	-11 250	0
	Medlemsavgifter	-50 690	-50 140
	Föreningsverksamhet	-24 179	-22 212
	Övriga förvaltningskostnader	-214 325	-208 355
	Summa Övriga externa kostnader	**-535 201**	**-688 739**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-29 088	-28 963
	Övriga arvoden	-517 606	-521 325
	Sociala avgifter	-127 383	-120 963
	Summa Personalkostnader	**-674 077**	**-671 251**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	172 336	80 820
	Ränteintäkter placeringar	143 233	778 677
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	119 704	6 821
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**435 273**	**866 318**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 162 473	-3 954 569
	Övriga räntekostnader	-35 804	-1 257
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-4 198 277**	**-3 955 826**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	260 788 298	260 788 298
	Årets investeringar	27 517 395	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**288 305 693**	**260 788 298**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-70 083 857	-67 493 813
	Årets avskrivningar	-4 378 205	-2 590 045
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-74 462 062**	**-70 083 857**
	Utgående redovisat värde	**213 843 631**	**190 704 441**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	428 000 000	393 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	42 000 000	22 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	218 000 000	248 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	16 600 000	17 200 000
Summa	**704 600 000**	**681 000 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	231 473 000	231 473 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**231 473 000**	**231 473 000**

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar	31 267 395	0
	Omklassificering till byggnad	-27 517 395	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**3 750 000**	**0**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	10 253 396	8 413 487
	Övriga fordringar	91 945	90 665
	Summa Övriga fordringar	**10 345 341**	**8 504 152**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	0	104 041
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 610 276	925 647
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 610 276**	**1 029 688**

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto 1	0	463 054
	Bankkonto 3	0	75 326
	Bankkonto 7	1 199	9 419 280
	Summa Kassa och bank	**1 199**	**9 957 660**

Not 14	Medlemsinsatser	2025-12-31	2024-12-31
	Medlemsinsatser		
	Medlemsinsatser	22 113 219	22 113 219
	Upplåtelseavgifter	11 129 755	11 129 755
	Summa Medlemsinsatser	**33 242 974**	**33 242 974**

Dokument-ID 092221155557579016878 Signerat LN, MA, SO, GAD, AF, JD, MSM, GH, EK, LCG, MST, OO

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	4,36%	2027-10-30	8 172 072	1 200 000
Stadshypotek AB	3,54%	2028-03-01	28 100 000	0
Stadshypotek AB	3,57%	2027-03-01	6 209 584	0
Stadshypotek AB	2,50%	2027-09-30	27 400 104	0
Stadshypotek AB	2,30%	2026-01-30	15 800 000	0
SBAB Bank AB	3,87%	2026-03-17	31 425 000	0
Stadshypotek AB	3,02%	2029-12-01	28 431 000	0
			145 537 760	**1 200 000**

Långfristig del	97 112 760
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	47 225 000
Kortfristig del	48 425 000
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	3,23%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	4,36%	2027-10-30	8 172 072	1 200 000
Stadshypotek AB	3,54%	2028-03-01	28 100 000	0
Stadshypotek AB	3,57%	2027-03-01	6 209 584	0
Stadshypotek AB	2,50%	2027-09-30	27 400 104	0
Stadshypotek AB	2,30%	2026-01-30	15 800 000	0
SBAB Bank AB	3,87%	2026-03-17	31 425 000	0
Stadshypotek AB	3,02%	2029-12-01	28 431 000	0
			145 537 760	**1 200 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	47 225 000
Kortfristig del	48 425 000

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	36 065	-21 060
	Källskatt	97 749	95 253
	Inre fond	379 769	379 769
	Övriga kortfristiga skulder	49 294	36 094
	Summa Övriga skulder	**562 876**	**490 056**

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	3 802 728	3 541 859
	Upplupna räntekostnader	230 604	152 958
	Övriga upplupna kostnader	1 234 537	1 680 447
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**5 267 869**	**5 375 264**

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-05-22. 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 Bostadsrättsförening Segelflygaren i Stockholm

Org.nr 716416-7939

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Segelflygaren i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Segelflygaren i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2025 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt De förtroendevalda revisorernas 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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 förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

Dokument-ID 09222115557579048901 Signerat LCG, MST, OO

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 Bostadsrättsförening Segelflygaren i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ola Olsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Carlson Gonzalez
Förtroendevald revisor

Mahtab Sayady Takhtehkar
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557579048901 Signerat LCG, MST, OO

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-05-25 kl. 18:19:01

Martin Aderstedt
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 18:54:13

Sara Olsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 17:59:40

Günther Andreas Dienel
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 18:30:25

Alma Ferizovic
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 18:16:06

Josefin Dalgren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 18:26:40

Miguel Segura Maldonado
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 19:16:35

Gunilla Holland
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 21:20:43

Erik Koskelainen
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 16:45:17

Lars Carlson Gonzalez
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 08:39:30

Mahtab Sayady Takhtehkar
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 23:38:02

Ola Olsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 17:47:58

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-05-26 kl. 08:41:29

Mahtab Sayady Takhtehkar
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 23:38:43

Ola Olsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 17:47:12

Valberedningens förslag för arvoden till förtroendevalda till ordinarie stämma 2026

Arvoden föreslås vara oförändrade jämfört med beslutet på ordinarie stämma 2025 vad avser antal prisbasbelopp.

Att basbeloppen föreslås delas upp på två olika års basbelopp är för att spegla de månader som de förtroendevalda faktiskt är aktiva då stämman normalt hålls i maj, 7/12 avser juni-december 2026 och 5/12 avser januari-maj 2027.

Förslaget avser hur arvodena ska beräknas, inte när de ska utbetalas.

Valberedningen föreslår till ordinarie stämma 2026 följande arvoden att gälla för perioden juni 2026 till och med maj 2027.

Styrelsen
7/12 av 8 prisbasbelopp enligt 2026 års nivå att fördela inom styrelsen.
5/12 av 8 prisbasbelopp enligt 2027 års nivå att fördela inom styrelsen.

De föreningsvalda revisorerna
7/12 av 0,5 prisbasbelopp enligt 2026 års nivå att fördela mellan revisorerna.
5/12 av 0,5 prisbasbelopp enligt 2027 års nivå att fördela mellan revisorerna.

Valberedningen
7/12 av 0,25 prisbasbelopp enligt 2026 års nivå till respektive person som ingår i valberedningen.
5/12 av 0,25 prisbasbelopp enligt 2027 års nivå till respektive person som ingår i valberedningen.

Valberedningens förslag till val av förtroendevalda vid ordinarie stämma 2026

Antal ledamöter till styrelsen, högst 10 varav en utses av HSB. Antal suppleanter 0.
Det är en ledamot mer jämfört med 2025.

Ledamot styrelsen	**Nyval/Omval/Fyllnadsval/Sittande**	**Vald/Väljs till ordinarie stämma**
Sara Olsson	Sittande	2027
Erik Koskelainen	Sittande	2027
Miguel Segura	Sittande	2027
Gunilla Holland	Sittande	2027
Ludvig Norman	Omval	2028
Alma Ferizovic	Omval	2028
Andreas Dienel	Omval	2028
Liisa Dahlin	Nyval	2028
Katarina Millelander	Nyval	2028

Ordförande styrelsen

Ludvig Norman	Omval	2027

Antal föreningsvalda revisorer, högst 2 ordinarie och 0 suppleanter.
Det är oförändrat jämfört med 2025.

Revisorer ordinarie	**Nyval/Omval**	**Väljs till ordinarie stämma**
Lars Gonzalez Carlson	Omval	2027
Mahtab Sayadi	Omval	2027

Antal ledamöter i valberedningen, högst 3.
Det är en valberedare mindre jämfört med 2025.

Valberedare	Nyval/Omval	**Väljs till ordinarie stämma**
Karin Risberg	Omval	2027
Monica Bäfverfeldt	Omval	2027
Ingela Thorsson	Nyval	2027

Ordförande valberedning
Monica Bäfverfeldt

Ombud, ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB

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

Motioner brf Segelflygarens stämma 2026

I detta dokument återfinns samtliga nio motioner som inkommit inför ordinarie föreningsstämma för brf Segelflygaren, 2026. I dokumentet återfinns också styrelsens förslag på svar från stämman. Under de motioner där styrelsens föreslår avslag så har en motivation för detta inkluderats.

Motion 01

Jag föreslår att cykelrummen i garaget flyttas till den yta där motorcyklarna idag står, och att motorcykelplatserna istället placeras där cykelrummen nu är. Nuvarande placering av cykelrummen är svåråtkomlig och kan vara särskilt besvärlig för äldre och personer med nedsatt rörlighet, vilket sannolikt bidrar till att utrymmena nyttjas i låg grad. Samtidigt står motorcykel platserna relativt outnyttjade. En omdisponering skulle kunna förbättra tillgängligheten, öka nyttjandegraden och möjliggöra bättre användning av befintliga ytor, exempelvis genom uthyrning eller fler platser.

Jag yrkar att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att utreda en sådan omplacering.

Vänliga hälsningar,
David Flygar, Lgh 204

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen

Motion 02

Jag föreslår att föreningen placerar ut låsbara förvaringslådor för leksaker vid sandlådorna på föreningens fyra gårdar.

Syftet är att göra det enklare för barn att leka ute spontant och skapa en mer levande och social utemiljö. När leksaker finns nära till hands ökar användningen av gårdarna och bidrar till trivsel, möten mellan boende och en mer inkluderande gårdsmiljö. Samtidigt minskar risken att leksaker lämnas framme och försvinner under kvällar och nätter.

Lådorna kan förses med kodlås och fyllas antingen genom föreningens försorg eller genom frivilliga bidrag från boende, beroende på vad styrelsen bedömer mest lämpligt.

Yrkande:

Jag yrkar att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att utreda och införa leksakslådor vid sandlådorna på gårdarna.

Vänliga hälsningar,
David Flygar, Lgh 204
Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen

Enskilda medlemmar kan dock, förslagsvis i samråd med trappombud, göra gemensamt inköpta leksaker tillgängliga på föreningens lekplatser.

Motion 03

Jag föreslår att föreningen inför individuella, personliga koder till port och grind som gäller kontinuerligt, istället för dagens lösning där en ny tillfällig kod måste skapas via appen vid varje tillfälle.

Nuvarande system innebär ett extra moment varje gång man behöver ge sig själv eller någon annan tillträde, vilket upplevs som krångligt i vardagen och skapar onödig administration för boende.

Ett system med individuella koder skulle:
– förenkla vardagen för de boende
– minska behovet av att generera tillfälliga koder
– fortfarande ge god säkerhet eftersom varje kod kan kopplas till en specifik lägenhet/person
– göra det lättare att spärra en kod vid behov (t.ex. vid utflytt)

Jag föreslår därför att styrelsen utreder möjligheten att införa ett system med personliga koder för port och grind som fungerar tills de aktivt ändras eller spärras.

Yrkande:
Att föreningen utreder och, om möjligt, inför individuella personliga koder för port och grind istället för dagens tillfälliga kodsystem.

Datum: 4 februari 2026
Namn: Sophie Österberg
Lgh: 1104

Med varma hälsningar / With warm regards,
Sophie

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Styrelsens bedömning är att löpande administration av enskilda koder till samtliga 379 hushåll skulle innebära en alltför stor administrativ börda för

föreningen. Den nuvarande lösningen med kombination av låsbrickor och tillfälliga koder bedöms i stort fungera.

Motion 04

Hej, jag föreslår att de WC som ligger i anslutning till gemensamhetslokalerna på plan 4 i en del trapphus sätts i drift.

I föreningen har vi ett antal gemensamhetslokaler vilka är en stor resurs för oss boende. I anslutning till dessa ligger även en WC. I de gemensamhetslokaler som ligger på våning 4 i trapphusen Segelflygsgatan 39 och 43 (och gissningsvis i ytterligare 6 trapphus i föreningen) är toaletten avstängd. Detta minskar lokalens användbarhet. Om toaletterna är avstängda för att förebygga läckor eller liknande bör något system kunna upprättas för att undvika detta.

Dessa gemensamhetslokaler är stora, ljusa och har en stor terrass. Att inte göra det mesta möjliga av denna exklusiva resurs tycker jag är slöseri. Att det ligger en fungerande toalett i anslutning till gemensamhetslokalen var rimligt och fullt möjligt när byggnaderna byggdes för 40 år sedan och det är det fortfarande.

Jag föreslår att dessa toaletter sätts i drift.

Allt gott!
Johan Ahl Eliasson, Segelflygsgatan 39

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Huvudskälet till att dessa toaletter stängdes och plomberades var ett återkommande vattenskador som föreningen fick stå för. Styrelsen gör bedömningen att boende som nyttjar gemensamma utrymmen såsom takterrasser kan använda toalett i sina respektive lägenheter.

Motion 05

Jag har tidigare lagt in motion om vårt trapphus på Segelflygsgatan 35. Det jag vill framföra är betydelsen av vad som möter när man går in i trapphuset. Färg på golv- och dörrlister är avskavd, färg på trappräcke är avsliten, på hissdörrarna är det ritat och färg bortsliten, trappsteg är trasiga samt takskivor delvis skadade. Allt detta påverkar värdet av våra lägenheter. Just nu gör det ett intryck av en bostadsförening

som inte sköter sin fastighet. Därför tycker jag att det är hög tid att renovera trapphusen.

Ingela Jonstrup Sidefors

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen

Det är styrelsens bedömning att en framtida renovering av ytskikt i trapphusen måste vägas mot andra större utgifter som föreningen står inför samt löpande kostnadsökningar som påverkar föreningens ekonomi. I detta sammanhang är det styrelsens bedömning att en omfattande ytskiktsrenovering inte är högprioriterad i nuläget.

Motion 06

1. Tvättstugans dörr är tung och besvärlig att öppna med en hand när man har tvätt i den andra. Går det att göra någon lösning så man kommer ut lättare med sin tvätt?

Ingela Jonstrup Sidefors

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Motionen är inte en fråga för stämman utan bör gå via fastighetskötare/styrelse eller om aktuellt via ansökan om bostadsanpassning.

Motion 07

Problemformulering

Idag krävs en särskild miljörums tagg utöver ordinarie taggar, som hushållet endast har en av.

I flerpersonshushåll försvårar detta avsevärt möjligheten att slänga sopor när behov uppstår, eftersom alla boende inte kan bära med sig miljörums taggen samtidigt. I praktiken innebär det att möjligheten att källsortera korrekt blir beroende av vem som råkar ha taggen vid tillfället, om taggen är hemma, eller om den går att hitta när man behöver den.

Eftersom föreningen har höga ambitioner kring källsortering och detta är viktigt både ur miljö- och ordningssynpunkt, bör tillgången till miljörummet underlättas så mycket som möjligt. Sämre praktisk tillgång ökar risken för att avfall hanteras fel, exempelvis att sopor slängs på fel plats eller inte i miljörummet alls, vilket motverkar syftet med källsorteringen och kan skapa merarbete för föreningen.

Förslag

Föreningen bör underlätta korrekt källsortering och samtidigt minska administrationen genom att förenkla tagg hanteringen.

Beslutspunkt

Jag yrkar att stämman beslutar:

1. att ordinarie passertaggar även ska ge tillgång till miljörummet och att separat miljörums tagg därmed avvecklas, när tekniskt möjligt, eller
2. om detta inte kan genomföras: att hushåll ska kunna få fler än en miljörums tagg baserat på lägenhetsstorlek.

Mattias Hallqvist
Segelflygsgatan 31

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionens båda delar.

Systemet med en tagg per hushåll infördes för att det var vanligt att otillåtet avfall, i synnerhet byggskräp och större föremål, lämnades i återvinningsrummen. Orsaken till detta var ofta att taggar lånats ut till till exempel hantverkare och andra. Den dåvarande styrelsen införde då systemet med endast en tagg per hushåll vilket i stora delar avhjälpt problemet.

Motion 08

1. Förslag till förbättrad indelning i återvinningsrummen: pappförpackningar och plastförpackningar i ett rum och övrigt i det andra. Papp och plast är de typer av returer de flesta hushåll har mest av, ny indelning skulle underlätta sortering hemma och minska problemet med att behöva gå mellan rummen med enstaka saker som missas i påsarna man har med sig.

2. Förslag till förbättring i RCO access, låsappen: möjligheten att ta bort grindar/portar man aldrig använder eller ännu hellre att kunna ställa in en kod till flera samtidigt. Det bästa hade varit att kunna spara en grupp av dörrar och grindar och lägga in samma kod till samma tillfälle för alla portar/dörrar i gruppen. Så som det är

nu så måste jag antingen veta vilken väg besökaren tänkt ta in (och skapa två separata koder) eller lägga in fyra separata koder för ett besök.

Mvh Konrad

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionens båda delar

1) **Det är styrelsens bedömning att den nuvarande lösning är bäst anpassat till kärlens storlek och antal samt hämtningsschema.**
2) **RCO-appens funktionalitet är begränsad och det är tyvärr inte möjligt att göra förändringen.**

Motion 09

Förslag om att anordna gemensam gårdsloppis i föreningen
Jag föreslår att bostadsrättsföreningen anordnar en gemensam loppis på en (eller flera) av föreningens gårdar, exempelvis i slutet av augusti eller september.
En gemensam gårdsloppis kan bidra till ökad gemenskap mellan boende - och besökare - samtidigt som den uppmuntrar till hållbarhet och återbruk. Aktiviteten kan genomföras med låg kostnad och enkel organisering.
Jag föreslår att styrelsen möjliggör arrangemanget och att intresserade boende ges möjlighet att bilda en frivillig arbetsgrupp som, i samarbete med styrelsen, ansvarar för planering och genomförande.

Yrkande
Jag yrkar att årsstämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att möjliggöra anordnandet av en gemensam gårdsloppis i föreningen under sensommaren eller tidig höst.

Tack och allt gott,
Linnéa Axelsson Lindgren

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen

Det står fritt för trappombud eller andra sammanslutningar av föreningens medlemmar att organisera detta och då ansöka om eventuella medel som kan behövas.

Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf …..….....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) ……

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.





