



HSB BRF SEGELFLYGAREN ÅRSREDOVISNING 2019



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
Tisdagen den 30/6 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
Styrelsen föreslår att punkt 15-24 kan anstå till fortsatt stämman.
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 15 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

2019-01-01 - 2019-12-31

msg



Förvaltningsberättelse för HSB brf Segelflygaren i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Ballongen 1
Glidflykten 1
Segelflygaren 2
Segelflygaren 3
Uppvinden 1

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

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	374	29 435
Hysesrätter	5	488
Lokaler	6	7 471
Parkeringar och garageplatser	231	

I ytorna för lokaler ingår ytor för garage.

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 sopnedkast- och bortforslingssystemet). Till den hör även återvinning av grovsopor inom Skarpnäck.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller ones.



Förvaltningsberättelse för HSB brf Segelflygaren i Stockholm

Genomfört planerat underhåll

Uppsättning av gemensamma postlådor i trapphusen
Skyddsrumrenovering
Utökat taggsystem i gemensamma utrymmen
Brandskyddsåtgärder
Spolning av avloppsstammar
Vattenvarnare i köksavlopp
Säkring av lekplatserna
Trädbeskärning
Nya golv i tre trapphus
Ställt i ordning cykelrum i garaget
Skyddsåtgärder på taken
Fläktar i tvättstugorna
Lagning av tak mellan balkonger

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Utemiljö	Markprojektet etapp 1 kommer att påbörjas med upprustning av marken utanför portarna som vetter mot utsidan.
2020	Ventilation	Utökad ventilation på vindarna.
2020	Garage	Renovering av golv i garaget
2021	Utemiljö	Grindar till innegårdar
2021	Tak	Målning av trädelar på yttertak

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 tätningslister samtliga fönster
2017	Byggnad	Tätning av golv på uteterrasser
2016	Avloppsrör	Avloppsrensning
2014-2015	Tvättstugor	Totalrenovering tvättstugor

Övriga väsentliga händelser

Omvandling av grovtvättstugorna till två lägenheter har genomförts och är nu klar. Under året har även ombyggnaden av den gamla styrelselokalen på Glidflyktsgatan 1 påbörjats. Den beräknas bli klar under 2020. Under året har kontroll och uppföljning av brandskyddet på loftgångarna genomförts. Brandfarliga föremål har rensats bort.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08. Vid stämman deltog 55 röstberättigade medlemmar. Årstämman beslutade att anta nya stadgar i en andra läsning.

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2019-01-01 - 2019-05-08 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Anna Svantesson
Erik Koskelainen
Gunilla Holland
Leif Sjölund
Maggie Lindfors
Magnus Brattström
Marita Heiligers
Martin Aderstedt
Tamas Kark
Attila Kriss

Roll

Ekonomiansvarig
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ordförande
Vice ordförande
HSB-ledamot
Ledamot
HSB-suppleant



Förvaltningsberättelse för HSB brf Segelflygaren i Stockholm

Under perioden 2019-05-08 - 2019-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Anna Svantesson
Erik Koskelainen
Gunilla Holland
Leif Sjölund
Maggie Lindfors
Magnus Brattström
Marita Heiligers
Martin Aderstedt
Oscar Andrén

Roll

Ekonomiansvarig
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ordförande
Vice ordförande
HSB-ledamot
Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Magnus Brattström, Maggie Lindfors och Oscar Andrén.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

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

Revisorer

Eva Tillman	Föreningsvald ordinarie
Lars Gonzalez Carlson	Föreningsvald ordinarie
Göran Ahlin	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningen har inte haft någon representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

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

Underhållsplan

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

Stadgänsliq fastighetsbesiktning genomfördes 2019-09-17.

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.



Förvaltningsberättelse för HSB brf Segelflygaren i Stockholm

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 499 (498) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 28 (24) 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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	797	797	797	796	797
Totala intäkter kr/kvm	831	826	835	821	825
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	303	336	359	308	-17
Belåning, kr/kvm	4 240	4 341	4 445	4 612	4 746
Räntekänslighet	7%	7%	7%	7%	8%
Drift och underhåll kr/kvm	467	421	418	426	419
Energikostnader kr/kvm	146	125	123	128	118

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. 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink.



Förvaltningsberättelse för HSB brf Segelflygaren i Stockholm

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.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	30 570	30 856	30 941	30 710	30 853
Resultat efter finansiella poster	4 309	4 580	7 108	6 066	-12 174
Soliditet	24%	22%	20%	17%	14%

(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	31 074 285
Rörelsekostnader	- 25 540 551
Finansiella poster	- 1 225 154
Årets resultat	4 308 580
Planerat underhåll	+ 4 345 052
Avskrivningar	+ 2 664 544
Årets sparande	11 318 175
Årets sparande per kvm total yta	303

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 929 356	1 023 618	1 288 889	18 609 079	4 580 040
Reservering till fond 2019			3 179 000	-3 179 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-4 345 051	4 345 051	
Balanserat i ny räkning				4 580 040	-4 580 040
Årets resultat					4 308 580
Belopp vid årets slut	21 929 356	1 023 618	122 838	24 355 170	4 308 580

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	23 189 119
Årets resultat	4 308 580
Reservering till underhållsfond	-3 179 000
Ianspråktagande av underhållsfond	4 345 051
Summa till stämmans förfogande	28 663 750

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	28 663 750
-------------------------	-------------------

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

Handwritten signatures and initials:
CMT
GTH
MS
MS
MS

**HSB brf Segelflygaren i Stockholm**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	30 569 880	30 856 041
Övriga rörelseintäkter	Not 2	504 405	23 367
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-21 822 209	-21 024 541
Övriga externa kostnader	Not 4	-556 648	-835 777
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-497 149	-521 074
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 664 544	-2 696 744
Summa rörelsekostnader		-25 540 551	-25 078 136
Rörelseresultat		5 533 734	5 801 272
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	55 892	44 353
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 281 046	-1 265 584
Summa finansiella poster		-1 225 154	-1 221 232
Årets resultat		4 308 580	4 580 040

MA
GTH
AP
MB

**HSB brf Segelflygaren i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	194 015 969	196 680 513
Inventarier och maskiner	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 10	1 988 429	1 705 590
		<u>196 004 398</u>	<u>198 386 103</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>196 004 898</u>	<u>198 386 603</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		300 686	324 003
Övriga fordringar	Not 12	5 403 471	5 401 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 720 269	2 122 230
		<u>7 424 425</u>	<u>7 847 916</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	13 500 000	10 000 000
Kassa och bank	Not 15	106 006	115 692
Summa omsättningstillgångar		<u>21 030 432</u>	<u>17 963 607</u>
Summa tillgångar		<u>217 035 330</u>	<u>216 350 210</u>

7

mm

GA

ku

HSB

no

**HSB brf Segelflygaren i Stockholm**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	22 952 974	22 952 974
Yttre underhållsfond	122 838	1 288 889
	<u>23 075 812</u>	<u>24 241 863</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	24 355 170	18 609 079
Årets resultat	4 308 580	4 580 040
	<u>28 663 750</u>	<u>23 189 119</u>
Summa eget kapital	<u>51 739 561</u>	<u>47 430 982</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>157 737 760</u>	<u>161 537 760</u>
	157 737 760	161 537 760
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 800 000	800 000
Leverantörsskulder	1 796 981	2 003 766
Skatteskulder	153 670	53 217
Övriga skulder	Not 18 536 163	506 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>4 271 195</u>	<u>4 017 866</u>
	7 558 009	7 381 468
Summa skulder	<u>165 295 769</u>	<u>168 919 228</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>217 035 330</u>	<u>216 350 210</u>

UME
CWA
He
AP
MB
me

**HSB brf Segelflygaren i Stockholm**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	4 308 580	4 580 040
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 664 544	2 696 744
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 973 124	7 276 784
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	429 328	-21 971
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	176 541	-1 351 426
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 578 992	5 903 387
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-282 839	-1 650 928
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-282 839	-1 650 928
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-3 800 000	-2 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 800 000	-2 600 000
Årets kassaflöde	3 496 153	1 652 459
Likvida medel vid årets början	15 513 006	13 860 546
Likvida medel vid årets slut	19 009 159	15 513 006

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

msg
G
h Gth
H
M



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.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 4% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "GH" and "K. A."

**HSB brf Segelflygaren i Stockholm**

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	23 451 276	23 451 276
Årsavgifter el	914 063	1 631 178
Hyrer	5 313 771	4 965 584
Bredband	561 372	561 000
Övriga intäkter	367 962	315 333
Bruttoomsättning	30 608 444	30 924 371
 Avgifts- och hyresbortfall	-37 908	-66 299
Hyresförluster	-656	-2 031
	30 569 880	30 856 041
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Ersättning försäkringsbolag	504 405	23 367
	504 405	23 367
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	1 848 394	1 797 419
Reparationer	3 541 390	2 271 708
El	2 401 960	2 287 500
Uppvärmning	3 301 592	3 324 097
Vatten	678 276	693 097
Sophämtning	955 513	743 721
Fastighetsförsäkring	312 772	429 470
Kabel-TV och bredband	566 425	570 877
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	927 883	812 723
Förvaltningsarvoden	1 011 750	909 801
Tomträttsavgäld	1 855 500	1 855 500
Övriga driftkostnader	75 702	53 294
Planerat underhåll	4 345 052	5 275 334
	21 822 209	21 024 541

mg
GA
CA
me
AH
H

**HSB brf Segelflygaren i Stockholm**

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	143 170	253 075
Hyror och arrenden	9 357	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	65 674	108 605
Administrationskostnader	154 119	159 781
Extern revision	75	28 838
Konsultkostnader	135 113	236 338
Medlemsavgifter	49 140	49 140
	556 648	835 777
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	338 625	358 175
Revisionsarvode	23 250	22 750
Övriga arvoden	46 500	34 125
Sociala avgifter	88 774	102 024
Övriga personalkostnader	0	4 000
	497 149	521 074
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 497	1 822
Ränteintäkter HSB placeringskonto	4	164
Ränteintäkter HSB bunden placering	51 370	39 684
Övriga ränteintäkter	2 020	2 683
	55 892	44 353
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 276 079	1 262 765
Ränteswap kostnader	0	2 819
Övriga räntekostnader	4 967	0
	1 281 046	1 265 584

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Guth", "H", and "M".

**HSB brf Segelflygaren i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	250 952 554	250 952 554
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	250 952 554	250 952 554
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-54 272 041	-51 575 297
Årets avskrivningar	-2 664 544	-2 696 744
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 936 585	-54 272 041
Utgående redovisat värde	194 015 969	196 680 513
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	298 000 000	258 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	22 800 000	19 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	201 000 000	134 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	17 800 000	11 600 000
Summa taxeringsvärde	539 600 000	422 600 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 132 277	1 132 277
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 132 277	1 132 277
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 132 277	-1 132 277
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 132 277	-1 132 277
Bokfört värde	0	0
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 705 590	54 662
Årets investeringar	282 839	1 650 928
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 988 429	1 705 590
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	319	0
Avräkningskonto HSB Stockholm	5 398 661	5 392 829
Placeringskonto HSB Stockholm	4 490	4 486
Övriga fordringar	0	4 368
5 403 471	5 401 682	
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 644 151	1 513 380
Upplupna intäkter	76 118	608 850
1 720 269	2 122 230	

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "me", "Gut", "H", "M", and "H".

**HSB brf Segelflygaren i Stockholm**

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
Not 14	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	13 500 000	10 000 000			
		13 500 000	10 000 000			
Not 15	Kassa och bank					
	Handelsbanken	34 700	36 250			
	Nordea	0	3 642			
	Nordea plusgiro	0	4 493			
	Swedbank	71 306	71 306			
		106 006	115 692			
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	208930	0,86%	2020-01-30	33 425 000	0
	Stadshypotek	279935	0,85%	2021-03-01	8 609 584	800 000
	Stadshypotek	356155	0,63%	2021-03-08	30 500 000	0
	Stadshypotek	396168	0,75%	2022-10-30	27 400 104	0
	Stadshypotek	396169	0,75%	2022-10-30	10 472 072	0
	Stadshypotek	67625	0,85%	2020-12-01	31 131 000	0
	Stadshypotek	81783	0,85%	2021-03-01	17 000 000	0
					158 537 760	800 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					157 737 760
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					154 537 760
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				231 473 000	231 473 000
Not 17	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				800 000	800 000
					800 000	800 000
Not 18	Övriga skulder					
	Momsskuld				51 109	19 996
	Inre fond				407 460	408 298
	Källskatt				77 595	73 825
	Övriga kortfristiga skulder				0	4 500
					536 163	506 619
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				105 192	80 808
	Förutbetalda hyror och avgifter				3 107 703	2 716 310
	Övriga upplupna kostnader				1 058 300	1 220 748
					4 271 195	4 017 866
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 20	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

img
GA Gutt
lu An WB HX



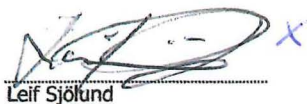
HSB brf Segelflygaren i Stockholm

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Stockholm, den 11/4-2020


Anna Svantesson
Erik Koskelainen
Gunilla Holland
Leif Sjölund
Maggie Lindfors
Magnus Brattström
Marita Heiligers
Martin Aderstedt
Oscar Andrén

Vår revisionsberättelse har 2020-04-15 lämnats beträffande denna årsredovisning


Eva Tillman
Lars Gonzalez Carlson
Martin Fredriksson

Av föreningen vald revisor

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

x Leif Sjöbloms underskrift är
en kopia av underskriften. Leif
sitter i karantän i Spanien.

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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

int

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse fanns inte styrelseledamoten Leif Sjölungs underskrift i original på grund av coronakarantän.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 15 / 4 2020



Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Eva Tillman
Av föreningen vald revisor



Lars Gonzalez Carlson

Valberedningens förslag till ordinarie stämma 2020.

Antal ledamöter till styrelsen, 10 varav en HSB representant. Antal suppleanter 0
(Jämfört med 2019 utökas styrelsen med en ledamot.)

Ledamot styrelsen	Nyval/Omval/Sittande	Vald/Väljs till ordinarie stämma
Maggie Lindfors	Omval	2022
Magnus Brattström	Omval	2022
Iwona Preis	Nyval	2022
Ludvig Norman	Nyval	2022
Erik Koskelainen	Sittande	2021
Gunilla Holland	Sittande	2021
Marita Heiligers	Sittande	2021
Anna Svantesson	Sittande	2021
Leif Sjölund	Sittande	2021
Ordförande styrelsen		
Magnus Brattström	Omval	2021

Antal revisorer, 2 ordinarie och 1 suppleant (Oförändrat jämfört med 2019.)

Revisorer ordinarie	Nyval/Omval	Väljs till ordinarie stämma
Lars Gonzales Carlsson	Omval	2021
Mahtab Sayady	Nyval	2021
Revisors suppleant		
Göran Ahlin	Omval	2021

Antal ledamöter i valberedningen, 3 (Oförändrat jämfört med 2019.)

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 2019 vad avser antal prisbasbelopp.)

Styrelsen

7 prisbasbelopp enligt 2020 års nivå att fördela inom sig.

Revisorer

0,5 prisbasbelopp enligt 2020 års nivå att fördela inom sig.

Valberedningen

0,25 prisbasbelopp enligt 2020 års nivå till respektive person som ingår i valberedning.

Motioner till årsstämman 2020

Motion 01 Angående trapphus och uteplatser mot innergård

1. Det är trevligt att läsa om projektet att göra vår omgivning trivsamt och välkomnande. Det jag också undrar är om det finns någon planering för underhåll av trapphusen. Jag bor på Segelflygsgatan 35. Det som möter när man ska gå in är att fönstret till höger om dörren är repad med något hårt föremål, när man ska ta hissen upp är spegeln och hissdörrarnas färg repade. I trapphuset är trappräckenas färg bortnötta och trappsteg trasiga. Att åtgärda detta är också en viktig prioritering för att känna trivsel och för värderingen av våra lägenheter.
2. Det är också viktigt för trivseln att bottenvåningarnas uteplatser mot innergården sköts samt att man inte använder det som förråd.

Ingela Jonstrup Sidefors

Styrelsen bifaller motionen:

- 1 samtliga trapphus kommer besiktigas för att se över renoveringsbehovet.
- 2 styrelsen jobbar kontinuerligt med denna fråga och anmodar de som inte följer de ordningsregler som finns

Motion 02 Angående månadsavgiften och solceller

- 1.Vi önskar att månadsavgiften sänks. Detta skulle gynna alla bostadsrättsägare, både de som vill sälja och de som bor kvar.
2. Vid nästa takrenovering, eller om det finns ekonomiskt utrymme, vore det fint att investera i solceller på taken.

Med vänlig hälsning
Cristina och Gunnar Viksten

Del 1 av motionen är inte en fråga för årsstämman att besluta om enligt stadgarna paragraf 11:...Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek.

Styrelsen bifaller del 2 av motionen Frågan om solceller är under utredning.

Motion 03 Enhetlig skyltning av rökförbud

I trapphusen sitter anslag att det är förbjudet att röka i trapphus och på loftgångar. Anslagen ser olika ut och behöver därför göras enhetliga. På utsidan av en del portar finns gammal text (i vitt) att man inte ska slänga fimpar på marken utan slänga dem i soporna... Denna text syns inte och de som röker "tappar" eller slänger medvetet sin fimp på marken ändå.

Sverige kommer att vara rökfritt 2025 så det är bra om föreningen föregår med gott exempel så därför föreslås:

1. Inventering av styrelsen bör ske för att se hur anslagen ser ut och sedan ska enhetlig och tydlig information anslås om att rökning är förbjuden i trapphus och loftgångar samt även utanför portar och entréer eftersom det är precis utanför en port som folk står och röker. Fimparna ligger "inbjudande" kvar på marken och vi som bor på nedre botten plockar upp skräpet.

Vänligen

Leena Backmark, Glidflyktsgatan 6 A

Kamilla Johansson, Glidflyktsgatan 6 B

Styrelsen bifaller motionen

Motion 04 Låst grind på G4-G6

Då vi ofta får oönskat besök av okända personer som röker både vanliga cigaretter och marijuana utanför vår port och ytterdörrar och fönster vid alla tidpunkter på dygnet samt även har fått saker (som t.ex. cyklar) stulna föreslås, se punkt 1 och 2:

Vi vill ha en tryggare utemiljö på vår gård! Vi har tröttnat på att plocka fimpar och skyltarna som har satts upp i parken (Tågparken) att rökning är förbjuden verkar de inte kunna läsa. Att säga till dem som sitter där hjälper inte. Att säga att grindar inte hjälper och att de endast klättrar över är inte relevant. De går raka vägen fram till bänkarna eller portarna (under tak) eftersom det inte finns någon grind mellan G4 och G6 och de skulle välja ett annat ställe att hänga på om det var en låst grind att ta sig över.

1. Att en låst grind sätts upp i utrymmet Glidflyktsgatan 4 och 6.
2. Inventering bör även ske av styrelsen för att ta reda på om det ska finnas låsta grindar på fler platser i föreningen.

Vänligen

Leena Backmark, Glidflyktsgatan 6 A

Kamilla Johansson, Glidflyktsgatan 6 B

Styrelsen bifaller motionen

Motion 05 Staket på innergårdar

När innergårdarna ska göras om behöver även staketen på innergårdarna framför ytterdörrar bytas ut så att inte de förstör intrycket av renoverade och uppfräschade innergårdar. Just nu är det inte snyggt och det är dessutom oklart vem som ska stå för kostnaden för detta – *ett förtydligande gällande detta önskas!*

Då murarna med staketen på utsidorna av gårdarna har renoverats och blivit snygga och enhetliga föreslås:

1. En inventering bör ske av styrelsen av de staket som finns på innergårdarna. Flera staket framför ytterdörrarna på en del gårdar är helt eller delvis trasiga. Tyvärr håller sådana här staket inte i all evighet.
2. De staket som idag är trasiga behöver snarast bytas ut så att inte någon person inklusive barn skadas på dessa.

Vänligen

Leena Backmark, Glidflyktsgatan 6 A

Kamilla Johansson, Glidflyktsgatan 6 B

Styrelsen bifaller del 1 av motionen Inventering kommer ske, vid behov av nya staket står föreningen för denna kostnaden.

Styrelsen bifaller del 2 av motionen Staket som medför fara kommer bytas ut.

Motion 06 Postboxar

Motion

Ett par av de stora fördelarna i denna förening har varit sopnedkast på våningsplanet och brevinkast i lägenhetsdörren.

Förra året fick alla brevtudelingen ändrad till ett skåp på bottenplanet. Detta motiverades med att det var problem utdelningen på några ställen och att det skulle bli mindre spring i trapphusen om posten kom till ett ställe. Det skulle också bli mindre arbete för brevbärarna.

Kvalitetsförsämringen för många boende berördes inte närmare.

Att försämrings på några ställen för att det finns problem på andra är diskriminerande.

Att det skulle bli mindre spring av ett dussin boende som ser om det kommit post än av en brevbärare som delar ut den behöver förklaras mer pedagogiskt.

Att vi boende tar över delar av brevbärarnas uppgifter gör det sannolikt enklare för dem. Kanske blir några arbetslösa.

Förutom nackdelen med utebliven utbärning har i åtminstone några trappuppgångar boxarna placerats där de är mest i vägen, med motiveringen att det inte går att sätta dem på gipsväggar. Det är nog ett påstående som inte omfattas av alla byggnadskunniga.

Yrkande:

Låt varje trappuppgång avgöra om boxarna ska vara kvar eller om de ska avlägsnas och postutbärningen återgå till lägenheterna.

Magnus Mogensen

Styrelsen avslår motionen.

Motion 07 Postboxar

Postboxar i trapphusen...

Under vecka 32-34 kommer föreningen att sätta upp postboxar vid samtliga entreer. Detta görs för att det ska bli mindre spring i trapphusen, underlätta för brevbärarna och när information behöver delas ut från styrelsen till hushållen. Det kommer även finnas möjlighet för mindre försändelser att läggas direkt i postfacket.

Detta kommer att medföra oljud när det behöver borrar i väggarna vid entreerna.

BRF Segelflygarens styrelse sponsrade PostNord mot medlemmarnas vilja med 350.000 kr. Styrelsen hoppade över vissa regler vid beslutet om boxar. Nu är det bevisat att styrelsens alla skäl till boxar inte stämmer nu när boxarna nu har varit på plats i nästan 3 månader.

Styrelsen skäl 28 juni 2019

1 Mindre spring. Nu Mer spring då 12 personer ska se om posten kommit. Flertalet flera gånger per dag.

2 Underlätta för brevbärarna. Nu Brevbärarna arbetsmiljö är PostNords ansvar och inte vårt. Däremot kan brevbärarna få problem med ryggen och knän då boxarna placeras mot reglerna. De sitter för lågt. Enlig brevbäraren på Uppvindsgatan 4 står han på knä när han delar ut post i de lägre boxarna.

3 När information behöver delas ut av styrelsen. Nu Ingen information har delats ut av styrelsen i boxarna under de nästan 3 månader vi haft dem. Information om stopp i sop sug borde ha varit ett lämpligt tillfälle att informera ALLA. Information om stoppet lade sent ut på hemsidan och ännu senare på sopnedkastluckan när vredet tagits bort.

Vi begär att årsstämman beslutar att styrelsen undersöker att sälja boxarna medans vi kan få tillbaks en del av våra pengar.

Ulla och Tommie Hansson

Uppvindsgatan 4

Styrelsen avslår motionen.

1. De flesta hushållen har ingång från en loftbalkong, vilket innebär att postudelaren passerar i snitt 3 köksfönster på varje våningsplan.
2. PostNord har ingen möjlighet att i dag tvinga fastighetsägare att monter upp postboxar nere på entreplan. Om fastighetsägaren ändå sätter upp postboxar måste PostNord godkänna monteringen när det gäller vilken höjd boxarna placeras på.

Motion 08 Läskvitto

När man mailat till styrelsen och begärt ett läskvitto så har man inte fått det, jag tolkar det som hela styrelsen satt i system att inte lämna det begärda läskvittot. Det är viktigt att man får ett läskvitto eller liknande av mottagaren av maillet.

Det är viktigt att få vetskap att ens mail kommit fram till rätt mottagare. Mailen kan gälla synpunkter som styrelsen begärt att få in. Det kan även gälla när man klagar på en störande granne eller liknade.

Även när handlingar måste vara inne inom en visstid. Får avsändaren av maillet ett läskvitto av mottagaren av maillet att det kommit fram och slipper oroa sig eller maila på nytt.

Begär härmed att årsstämman ska besluta om att styrelsen ska lämna läskvitto om avsändaren begär sådant i sitt mail. Har inte mottagaren den möjligheten att lämna läskvitto i sitt mailprogram så ska mottagaren maila ett bekräftelsemail till avsändaren.

Ulla och Tommie Hansson
Uppvindsgatan 4

Styrelsen avslår motionen, styrelsen undersöker möjlighet till mottagarkvitto istället.

Motion 09 Fågelspillning i garage

Fågelspillning mm finns fortfarande kvar i garage trots flera års motioner om sanering.

Bild från februari 2020 bifogas.

Eftersom det är skitigt, snuskigt, äckligt och smittsamt samt att styrelsen inte följt årsstämmans beslut från 2019 så blir denna motion enligt tidigare motioner från 2018 och 2019 och finns nedan. Det är tredje året i rad som vi lämnar in motion om sanering efter fåglar utan att styrelsen följer årsstämmans beslut. Papegojasjukan kan orsakas av fågelspillning, fjädrar mm. Papegojasjukan är inte lika farlig som Corona smittan men inte roligt om man drabbas av den.

Vi begär härmed att årsstämman beslutar om att ge styrelsen i uppdrag att beställa en fullständig sanering efter fåglarna i garaget.

20200229

Ulla och Tommie Hansson
Uppvindsgatan 4

Styrelsen avslår motionen, arbetet (sanering) är utförd.

Motion 10 Fem frågor från Björn Östman

Det här en motion med 5 stycken delsaker till Brf. Segelflygarens årsstämma den 6 maj 2020.

Jag saknar en allmän information och diskussion med medlemmarna för rubricerade fem motionssaker, innan styrelsen hade tagit ett beslut om det som avsågs att ske för de sakerna.

Då jag såsom trappombud, och de flesta medlemmar nog inte heller, blivit informerad om det som styrelsen hade tänkt sig att genomföra i slutet av år 2019 och i början av 2020, finner jag att en motion härför behöver framställas då sakerna rör oss också privat. Därmed är tanken att medlemmarna i framtiden också ska i god tid få kännedom om allt viktigt, som styrelsen då avser att bestämma för dylika nya saker under året i fråga.

Jag vill därför att styrelsen tar till sig det som sägs i fem motionspunkter nedan, ger svar över vad den tänker att göra nu i efterhand och vilka lämpliga åtgärder som den tänker sig.

Sakerna och skälen för motionerna nr 1-5 och mina förslag är följande.

1. Under 2019 kom städningen av garaget att ske den 8 maj, samma dag som årsstämman bestämts att skulle ske. Då garaget ska städas får inga fordon finnas kvar. Jag brukar därför att resa bort till min fritidsstuga, för att vara säker på att dels ha min bil ute ur garaget dels undslippa att få parkeringsböter vid parkering utanför garaget. Det nu dumma var att jag 2019 därför inte alls kunde delta vid årsstämman.
Vid två tidigare tillfällen (när Leif Sjölund var ordförande) blev det trots en min tidig påminnelse till styrelsen om att städning behövde bestämmas så illa, att ingen tid ändå bestämdes (cirka) en månad i förväg. Det blev i stället ett par veckor före. Likartat var det året efter, vilket ledde till att för 2019 städningen inte utfördes ens två veckor före stämman utan samma dag för dem bägge. Det bör därtill finnas viss tid före stämman för att eventuellt kunna klaga på utförd städning.
För att städdagen nu 2020 och framöver ska ske långt före stämmodagen behövs tydligen den här motionen, vilket jag därför motionerar om.
2. Jag har vid flera tillfällen muntligen tagit upp med styrelsen (:.....) vid två års tillfällen) att blomman lobelia inte trivs utan vissnar efter bara några veckor. Pelargonerna växer däremot bra. Det blev ändå så att både 2018 och 2019 beställdes ändå lobelia.
Jag föreslår igen nu men skriftligen att inga lobeliablommor köps in framöver. Det finns ju ingen anledning att köpa in annat än tåliga blommor till täppan i fråga. Vissna blommor leder i onödan till att också människorna blir uttråkade och vissna.
Lämpligt är att köpa in pelargoner och exempelvis en lavendel, som jag vet att är mycket tålig. Det är mitt förslag nu.
3. Under 2019 har styrelsen utan medlemmarnas fulla vetskap beslutat om att all brevpост ska levereras till nyinköpta brevböxar. De har placerats i entréplanet. Jag frågade (:.....) under hösten om varför styrelsen (enligt hemsidan) utredde om brevböxar skulle installeras eller ej, men jag fick inte några precisa svar om varför dessa utreddes och monterades på plats under hösten 2019.
I och med denna åtgärd har medlemmarnas brevsäkerhet klart försämrats. En medlem sade att det går lätt att bryta sig in i boxen med en skruvmejsel och ta ut post. Det går inte att göra med ytterdörren. Även nyckeln till boxen är av enkelt

och osäkert slag. Den medlem som är handikappad kanske inte kan själv hämta posten i entrén. Det var inte rätt av styrelsen att besluta så här.

Varför blev det så här är därför en fråga?

En annan fråga är vad styrelsen avser att göra åt detta?

4. Styrelsen har 2019 beslutat om att avloppsrören i lägenheterna ska rensas från slam m.m. Det var fyra år sedan senast. Det skedde för min bostadsrätt i slutet av november 2019.

I samband med det arbetet byttes anslutningsenheterna (trattar och rördelar) under diskbänken ut, varvid dessa och vattenlåset (till det vertikala avloppsröret ned till golvröret) byttes ut från cirka 60 till 30 mm yttre rördiameter.

Dessas inre area minskas därmed med nästan 80 %. Det minskar i sin tur genomströmningen från diskbänks-lådorna kraftigt. Det medför vidare att det horisontella (i golvbjälklaget ingjutna) golvröret inte rensar sig själv som förut. Det gick förut att göra själv rensa och få bort ett litet stopp, genom att hålla en hink med varmt vatten i diskbänkshon, varvid inte bara det horisontella röret utan även rören längre ner i huset rensades. Ibland kunde jag använda en bälgpump för att rensa än mer. Den gör ingen nytta längre.

Det här rörbytet lär också minska tiden mellan de inköpta avloppsrensningarna och kostnaderna för rensning därmed öka. Det var naturligtvis inte bra att minska diametern för de nya rören, för nu kan det komma att bli så illa att avloppsledningarna behöver rengöras oftare än som f.n. vart 4:e år (och förr var t 6:e år).

Jag frågade styrelsens (:.....) om varför anslutningarna till diskbänken byttes ut till de här nya dito, men jag fick inga förklaringar och inget direkt svar.

Jag vill också få veta vad styrelsen avser att göra åt de här dåliga utbytena och efterlyser därför nu sådana svar.

5. Ett vattenlarm (Dropstop 600) installerades också när avloppsrensningen företogs nu. Det medföljde dock ingen information för hur larmet fungerar. En pappersask lämnade kvar men utan att funktionen förklarades ordentligt. Det har inte sagts något om vad den boende bör bevaka och kontrollera. Ingen förklaring finns på bolagetshemsida heller.

Jag frågade (:.....) om hur funktionen är och vad vi boende ska göra. Han kunde inte ge mig ett svar men skulle återkomma. Så har dock ej skett.

Jag vill därför att styrelsen ger mig och medlemmarna ett klart svar för de här sakerna.

Med vänliga hälsningar

Björn Östman

Styrelsen ställning i de 5 frågorna:

- 1) Bifalles:** styrelsen kommer framöver lägga städdatum av garaget ca 1 månad före stämman.
- 2) Avslås** Styrelsen har stort förtroende för att markgruppen vet vad dom gör när det gäller växtligheten.
- 3) Avslås** Styrelsen avser inte att göra något åt saken.
- 4) Avslås:** bristfälliga och skadade vattenlås har bytts ut. De nya vattenlåsen är enligt dagens standard och konstruerade för god funktion.
- 5) Bifalles:** instruktion är utdelad.

Motion 11 Angående gröna påsar

Återinför distribution av gröna matavfallspåsar i källsorteringsrummet

Sedan de gröna påsarna för matavfall började distribueras på ICA så finns de sällan att tillgå vilket av miljöskäl är synd.

Förslag och motivering

Förslaget är att återigen distribuera de gröna matavfallspåsarna i föreningens källsorteringsrum. Min uppfattning är att påsarna räckte längre när det var organiserat på det här sättet.

Jag föreslår därför att **besluta om**:

Att distribuera de gröna matavfallspåsarna i föreningens källsorteringsrum.

Rahel Boëthius

Styrelsen informerar: Denna fråga sköts av sopsugs samfälligheten Sopsam.

Motion 12 Hållbart Skarpnäck

Till årsstämman i maj 2020 i HSB BRF Segelflygaren i Stockholm.

För Ett hållbart Skarpnäck/Segelflygaren.

Vart är vi på väg?

Larmen duggar tätt. Allt fler känner klimatångesten krypa in innanför skinnet.

Ett bra sätt att motverka obehaget är att bli handlingskraftig och vara delaktig i den omställning vi står inför.

Man kan inte rädda världen ensam, man kan inte ens rädda Skarpnäck ensam. Men kan vi gå samman och se vad vi kan göra tillsammans och börja med Segelflygaren?

Vi efterlyser medlemmar som vill vara med i att bilda en klimat/miljögrupp.

Vi tänker oss att denna grupp skulle kunna se över vad som behöver göras för att vår förening ska bli mer miljömedveten. För att sedan sprida våra erfarenheter vidare i stadsdelen. Kanske också inspirera andra stadsdelar att göra något liknande. Vi tänker oss ett samarbete med Samverkansgruppen i Skarpnäck och med Magnus Thesen ordförande i SKARPNÄCK SAMFÄLLIGHETSFÖRENING (Sopsug) Vi kan nog hitta kommuner som kommit mycket långt i sin sophantering som vi kan lära oss från.

Hur gör vi med våra sopor? Skulle vi kunna sätta upp solceller i området? Använder vi bästa metoderna för att sopa bort löv. Kan vissa gräsmattor bli ängar? Ska det förtätas mer? Behöver de boende utbildning i var våra sopor kommer ifrån och vart de ska.

Detta i hopp om att man minskar sina sopor och blir mer medveten om sin egen roll i sophanteringen.

Det finns säkert ekonomi i detta som gagnar föreningen.

Vi lever i en komplex tid med komplexa frågeställningar. Svaren är sällan enkla utan hänger ihop på sätt som kan vara svåra att se. I ett svar finns oftast nya frågor.

Tillsammans kan vi formulera våra frågor och komma en bit på väg i en hållbarare livsstil genom att söka svar på dessa. Det är viktigt för kommande generationer att vi redan nu börjar bli medvetna om vår livsstil och att kommande generationer känner att vi bryr oss.

Vi föreslår att brf Segelflygarens styrelse anslår denna önskan att bilda en grupp för att säkerställa att vår sophantering m.m. inom föreningen sköts på ett hållbart sätt.

Elisabeth Lundqvist

Lars Gonzales Carlson

PS. Lyssna på Johan Rockströms vinterprat, 2019

Styrelsen bifaller motionen, styrelsen kan anslå denna önskan men utan krav på att delta i gruppen.

Motion 13 Extra stämma om ekonomin

Bakgrund: Föreningen står inför flera stora kostnader inom de kommande åren, som garagets upprustning, uppgradering av säkerheten av våra hissar, upprustning av våra trädgårdar samt på sikt nya avloppsstammar. Under de 13 år som jag bott i föreningen har avgiften sänkts istället för att amortera på våra lån för att öka låneutrymmet den dag då stora underhållskostnader ska betalas.

Till årsstämman 2019 hade HSB gjort en beräkning av hur många procent avgiften måste höjas om låneräntorna höjdes, har styrelsen tagit detta i beaktande?

Yrkande: Jag föreslår att årsstämman ger styrelsen i uppdrag att utreda med ett fem- respektive ett tioårsperspektiv kostnaderna noga och att presentera resultatet på en extra föreningsstämma under 2020 och konsekvenser för avgiften.

Gunnar Maxe

Styrelsen avslår motionen,

Föreningen har god ekonomi. Styrelsen har kontroll på kostnader för framtida underhåll. Genom HSB har föreningen en underhållsplan där framtida underhåll beaktas över 50 års tid. Föreningen har god likviditet och högt sparande. Av bokslut och av HSB framtagna nyckeltal framgår att föreningen har ett högt sparande per kvadratmeter. Under 2019 låg sparandet på 303 kr per kvadratmeter. Vid en höjning av räntorna till 3 % skulle sparande sjunka till 214 kr per kvadratmeter. Även detta är ett sparande på tillfredsställande nivå. Det är bra att ha ett högt sparande, vi är då väl rustade för ett framtida underhåll.

Riktvärden för sparande:

Högre än 251 kr/kvm = högt sparande

Mellan 171-250 kr/kvm = Normalt sparande

Mellan 101-170 kr/kvm = Lågt till måttligt sparande

Under 100 kr/kvm = Lågt sparande

Sedan 2009 har föreningen amorterat 25 mkr på fastighetslånen. Lånen är bundna med räntor på mellan 0,63 % och 0,86 %. Årsavgifterna sänktes 2009 med 3 % och 2010 med 2 %. Sedan dess har årsavgifterna legat oförändrade.

Motion 14 Sex punkter från Karin Hammarberg

Punkt 01

Jag ser fram emot att föreningen installerar elkontakter i förrådskorridorerna så möjlighet finns att dammsuga i sitt förråd.

Punkt 02

Att det under den mörka årstiden finns belysning som tänds när man öppnar dörren till loftgången och ska gå fram till sin ytterdörr, tända sin loftgångslampa lampan för att kunna sätta in nyckeln i låset.

(I trapphuset är lamporna tända men loftgången är kolsvart vilket gör att man stöter i de föremål som förvaras där och halkar på det som ligger på golven.

Jag föreslår en lampa som tänds när dörren öppnas och släcks efter någon minut så att man hinner tända sin egen loftgångslampa och därmed låsa upp sin egen ytterdörr.)

Punkt 03

Att de svarta sopsäckar som en del förvarar på loftgångarna är i sådant material att fåglarna inte kan

hacka sönder dem eller att de förvaras i en yttre behållare som är i ett sådant material att det står emot fåglarnas attacker och förhindrar att innehållet sprids över hela loftgången.

Fåglarna medför en ökad risk för att sprida sjukdomar och därmed utsätta andra boende för fara.

Punkt 04

Föreslår att det inom en snar framtid sker en upprustning av loftgångarna, de är slitna.

Punkt 05

Föreslår att föreningen satsar på ren energi t.ex. solceller eller jordvärme för en bättre elförsörjning.

Punkt 06

Föreslår att föreningen har "öppet hus" minst en gång i månaden för boende och möjlighet finns för enskilt samtal med en styrelseledamot.

Karin Hammarberg

Styrelsen ställning i de 6 punkterna:

- 1) **Avslås**
- 2) **Avslås** Det går att lämna sin egna loftgångslampa tänd när man går ut sent.
- 3) Sopor får överhuvudtaget inte förvaras på loftgång.
- 4) **Avslås:** åtgärder utförs då behov finns men någon generell upprustning är i dagsläget inte aktuellt.
- 5) **Avslås:** Utredning gällande solceller pågår
- 6) **Bifalles:** Men under rådande omständigheter (Covid-19) kommer det inte vara möjligt. Mail, telefon eller brev är i dagsläget det som rekommenderas.

Motion 15 Portlåssystemet

Hej!

Jag och många grannar jag pratat med vill byta portlåssystem. Nuvarande system är inte tryggt för barnfamiljer och invalidiserade individer. Jag föreslår systemet andra föreningar i Skarpnäck använder sig av (se bifogad bild) där man kan ringa vederbörandes mobil och bli insläppt. Systemet nu med tillfälliga koder är allt för inflexibelt och omständigt.

Jag har två barn 7 och 9 år gamla och när de går ut å leker på gården och glömmar sina nycklar och jag tex är å handlar så finns det ingen möjlighet för dem att komma in. Otaliga gånger har min son blivit utestängd och gråtandes fått vänta tills jag är tillbaka. Sedan är det svårt bär barnens kompisar vill ringa på spontant vilket begränsar deras sociala liv.

Ett annat exempel var när min granne ramlat och blivit tillfälligt invalidiserad. Hennes familj turades om att hjälpa henne. Men tyvärr kunde hon inte öppna när de kom vilket krånglade till hennes vardag i onödan.

Jag vet att det har varit problem med ungdomar i trapphusen tidigare men ser ingen orsak till att föreslaget system skulle ge incitament för liknande problem igen. Ett tips är att höra oss för hur de andra föreningarna i Skarpnäck har det efter att ha installerat dylikt.

Erik Carlsson

Styrelsen avslår motionen, för att komma in i portarna används aktiverad kod eller bricka.

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 omsättnings-tillgångar 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.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättnings-tillgångar 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.

TOMTRÄTT

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

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.



HSB – där möjligheterna bor