



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Segelflygaren i Stockholm



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

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Ballongen 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2034-04-01	1985
Glidflykten 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2033-10-01	1985
Segelflygaren 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2033-10-01	1984
Segelflygaren 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2033-10-01	1984
Uppvinden 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2033-10-01	1985
Totalt 5 objekt				

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar 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.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Hangaren GA:1	G:A	716420-8295	30987/27023 53	Sopsuganläggning omfattande mottagningsstation, Soptransportrör, Markinkast, Mm, Grovsopphanteringen, Containerar som utplaceras, Bygelvagn för transport av de fyllda containrarna

Totalt 1 objekt

Samfällighet/ gemensamhetsanläggning

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ludvig Norman	Ordförande	2023-05-25	
Anna Svantesson	Ledamot	2011-05-17	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 ytskick 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 Segelflyktsgatan 22, Uppvindsgatan 2) Målning av plåtar och räcken på loftgångarna på kvarteret Uppvinden har genomförts. Sju balkongtak har förstärkts. Gården till förskolan på Ballongens gård har utökats och fått ny barnvagnsparkering. Cirka 50 spaljéer på murar som omgärdar 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 elbilsaddning 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

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	22 113 219	0	0	22 113 219
Upplåtelseavgifter, kr	11 129 755	0	0	11 129 755
Underhållsfond, kr	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

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

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

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	213 843 631	190 704 441
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	3 750 000	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		217 593 631	190 704 441
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		217 594 131	190 704 941
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
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
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		12 055 347	9 597 135
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	16 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	16 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	1 199	9 957 660
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 199	9 957 660
Summa Omsättningstillgångar		12 056 546	36 054 795
Summa Tillgångar		229 650 676	226 759 736

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
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
<i>Fritt eget kapital</i>			
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

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	97 112 760	101 306 760
Summa Långfristiga skulder		97 112 760	101 306 760
<i>Kortfristiga skulder</i>			
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

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
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 378 205	2 590 045
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	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
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-722 344	636 661
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-575 547	-1 211 890
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-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

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 möta 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	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	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
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	36 457 831	34 913 527
	Avgiftsbortfall	-1	0
	Hyresbortfall	-1 585 138	-191 080
	<i>Summa</i>	-1 585 139	-191 080
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	34 872 692	34 722 447
		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	219 158	43 636
	Övriga sekundära intäkter	729	3 905
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	219 887	47 541

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	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
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-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
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	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
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-535 201	-688 739

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

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	172 336	80 820
	Ränteintäkter placeringar	143 233	778 677
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	119 704	6 821
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	435 273	866 318
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 162 473	-3 954 569
	Övriga räntekostnader	-35 804	-1 257
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-4 198 277	-3 955 826
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	260 788 298	260 788 298
	Årets investeringar	27 517 395	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	288 305 693	260 788 298
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-70 083 857	-67 493 813
	Årets avskrivningar	-4 378 205	-2 590 045
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-74 462 062	-70 083 857
	<i>Utgående redovisat värde</i>	213 843 631	190 704 441
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	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
	<i>Summa</i>	704 600 000	681 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	231 473 000	231 473 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	231 473 000	231 473 000

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar	31 267 395	0
	Omklassificering till byggnad	-27 517 395	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	3 750 000	0
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	10 253 396	8 413 487
	Övriga fordringar	91 945	90 665
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	10 345 341	8 504 152
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	104 041
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 610 276	925 647
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 610 276	1 029 688
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	0	463 054
	Bankkonto 3	0	75 326
	Bankkonto 7	1 199	9 419 280
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 199	9 957 660
Not 14	Medlemsinsatser	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	22 113 219	22 113 219
	Upplåtelseavgifter	11 129 755	11 129 755
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	33 242 974	33 242 974

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
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
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	36 065	-21 060
	Källskatt	97 749	95 253
	Inre fond	379 769	379 769
	Övriga kortfristiga skulder	49 294	36 094
	<i>Summa Övriga skulder</i>	562 876	490 056
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	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
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	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. Risker 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.



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



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Segelflygaren i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557579016878**

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. **Dokument-id: 09222115557579048901**

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

