



EFTER SKÖRDEN-  
Sven Lundquist 1985

# HSB BRF SEGELFLYGAREN

# ÅRSREDOVISNING 2018



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, driftskostnader 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 Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

**Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.**

*På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.*

# Kallelse till Årsstämma i

## **HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING SEGELFLYGAREN NR 143 I STOCKHOLM**

**onsdagen den 8 maj 2019 kl. 19.00 i Kyrkan på Skarpnäcks allé 31-33**

Kaffe serveras med början kl. 18.30 då även styrelsen finns på plats.

### **Dagordning**

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Fråga om närvarorätt på stämman
5. Godkännande av röstlängd
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen ledamöter
15. Beslut om arvoden
16. Beslut om antal styrelseledamöter
17. Val av styrelsens ordförande och ledamöter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor(er) och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses som ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Motioner, totalt 9 som bifogas handlingarna
25. Övriga anmälda ärenden
26. Extra Stämman 2018-06-27 beslutade i en första omgång att anta styrelsens förslag till nya stadgar. Ett andra beslut av två, gällande förslag till ändringar av stadgarna, **tas vid denna stämman.**
27. Stämmans avslutande

**\*Bostadsrättsföreningen har p.g.a. lagkrav anpassat HSBs normalstadgar för bostadsrättsföreningar av 2011 i följande bestämmelser: Förslaget finns i pappersformat vid föreningslokalen på Segelflygsgatan 18. Förslaget finns också på föreningens hemsida under <<<Senaste Nytt>>>. Ändringarna är markerade i rött**





Org Nr: 716416-7939

# Styrelsen för HSB brf Segelflygaren i Stockholm

Org.nr: 716416-7939

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Segelflygaren i Stockholm

---

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2018-01-01 - 2018-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har en hemsida med följande adress: [www.brfsegelflygaren.se](http://www.brfsegelflygaren.se)

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna

Ballongen 1  
Glidflykten 1  
Segelflygaren 2  
Segelflygaren 3  
Uppvinden 1

samtliga i Stockholms kommun. Marken till byggnaderna upplåts med tomträtt (avtalen löper tills 2023-10-01, förutom för Ballongen1 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                       |       | 7 471  |
| Parkerings- och garageplatser | 231   |        |

Föreningens byggnader är byggda 1985 med värdeår 1985.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring. Från 2019-01-01 ingår inte bostadsrättstillägg.

#### 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.

#### Genomfört och planerat underhåll

Rengöring och lagning av murar.  
Tätning av lägenhetsfönster i Segelflygaren och Ballongen.  
Ombyggnad av bastu, styrelselokal och fastighetsskötarlokal.  
Utbyte av armatur på husfasader och garagefasad.  
Brandsläckare i alla tvättstugor.  
Reparation av sopsugsanläggningen.  
Justering av entréportar.  
Handikappsramper i entréportar.  
Målning och reparation av ventilationshus i hyreslokaler.  
Fågelnät på garageportar.  
Installation av kamera i miljörummet.  
Återställt utrustning i skyddsrummen.



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Segelflygaren i Stockholm

### Pågående eller framtida underhåll

| Tidpunkt  | Byggnadsdel | Åtgärd                              |
|-----------|-------------|-------------------------------------|
| 2018-2022 | Markytör    | Markprojekt                         |
| 2019      | Låssystem   | Byte låssystem i gemensamma lokaler |
| 2019      | Garage      | Renovering golv                     |
| 2020      | Tak         | Målning av trädelar i yttertak      |
| 2020      | Balkonger   | Lagning av tak mellan balkonger     |

### Tidigare genomfört underhåll

| Tidpunkt  | Byggnadsdel | Åtgärd                                         |
|-----------|-------------|------------------------------------------------|
| 2017      | Utemiljö    | Målning av spaljeer på murar i hela föreningen |
| 2017      | Fönster     | Glidflykten och Uppvinden                      |
| 2017      | Byggnad     | Tätning av golv på uteterrasser                |
| 2016      | Avloppsrör  | Avloppsrensning                                |
| 2014-2015 | Tvättstugor | Totalrenovering tvättstugor                    |

### Övriga väsentliga händelser

Ombyggnad av lokaler på Segelflygasgatan 18

Flyttning av bastu till Ballongatan 6.

Pågående ombyggnad grovtvättstugor och lokaler på Glidflyktsgatan 1 till lägenheter. I och med detta har nya andelstal framtagits.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-02. Vid stämman deltog 54 röstberättigade medlemmar.

På en extra föreningsstämma den 2018-03-14 godkändes styrelsens förslag till ombyggnad av lokaler till lägenheter, 29 röstberättigade medlemmar deltog.

Extra föreningsstämma om ändring av stadgarna hölls 2018-06-27. 24 röstberättigade medlemmar deltog varav 1 med fullmakt.

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

#### Styrelsemedlem

Anna Svantesson  
Erik Koskelainen  
Gunilla Holland  
Henric Jacobsen (avgick i augusti 2018)  
Leif Sjölund  
Maggie Lindfors  
Magnus Brattström  
Marita Heiligers  
Martin Aderstedt  
Tamas Kark  
Attila Kriss

#### Roll

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

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

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Magnus Brattström, Marita Heiligers, Erik Koskelainen, 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



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Segelflygaren i Stockholm

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

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

### Valberedning

Valberedningen består av Pernilla Wernden, Kamilla Johansson, Ivar de La Cruz, Jens Wernden.

### Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-09-24.

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

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 498 (491) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 24 (29) 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                                        | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  | 2014  |
|--------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift, kr/kvm                                | 797   | 797   | 796   | 797   | 797   |
| Totala intäkter kr/kvm                           | 826   | 835   | 821   | 825   | 842   |
| Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm | 336   | 359   | 308   | -17   | 188   |
| Belåning, kr/kvm                                 | 4 341 | 4 445 | 4 612 | 4 746 | 4 527 |
| Räntekänslighet                                  | 7%    | 7%    | 7%    | 8%    | 7%    |
| Drift och underhåll kr/kvm                       | 421   | 418   | 426   | 419   | 440   |
| Energikostnader kr/kvm                           | 125   | 123   | 128   | 118   | 116   |

### 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.



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Segelflygaren i Stockholm

### 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 bostadsrätts andelsvärde.

### Räntekänslighet

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

### 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                  | 2018   | 2017   | 2016   | 2015    | 2014   |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|---------|--------|
| Nettoomsättning                   | 30 856 | 30 941 | 30 710 | 30 853  | 31 475 |
| Resultat efter finansiella poster | 4 580  | 7 108  | 6 066  | -12 174 | -3 161 |
| Soliditet                         | 22%    | 20%    | 17%    | 14%     | 19%    |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter                         | 30 879 408        |
| Rörelsekostnader                        | - 25 078 136      |
| Finansiella poster                      | - 1 221 232       |
| <b>Årets resultat</b>                   | <b>4 580 040</b>  |
| Planerat underhåll                      | + 5 275 334       |
| Avskrivningar                           | + 2 696 744       |
| <b>Årets sparande</b>                   | <b>12 552 118</b> |
| <b>Årets sparande per kvm total yta</b> | <b>336</b>        |

### Förändring eget kapital

|                              | Insatser   | Upplåtelse-avgifter | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|------------|---------------------|---------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång      | 21 929 356 | 1 023 618           | 3 290 223     | 9 499 381           | 7 108 363      |
| Reservering till fond 2018   |            |                     | 3 274 000     | -3 274 000          |                |
| Ianspråktagande av fond 2018 |            |                     | -5 275 334    | 5 275 334           |                |
| Balanserat i ny räkning      |            |                     |               | 7 108 363           | -7 108 363     |
| Årets resultat               |            |                     |               |                     | 4 580 040      |
| Belopp vid årets slut        | 21 929 356 | 1 023 618           | 1 288 889     | 18 609 079          | 4 580 040      |



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Segelflygaren i Stockholm

---

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat               | 16 607 745        |
| Årets resultat                    | 4 580 040         |
| Reservering till underhållsfond   | -3 274 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 5 275 334         |
| Summa till stämmans förfogande    | <b>23 189 119</b> |

#### Stämman har att ta ställning till:

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | <b>23 189 119</b> |
|-------------------------|-------------------|

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

**HSB brf Segelflygaren i Stockholm**

|                                                   |       | <b>2018-01-01</b> | <b>2017-01-01</b> |
|---------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
|                                                   |       | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
| <b>Resultaträkning</b>                            |       |                   |                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 30 856 041        | 30 940 770        |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 2 | 23 367            | 280 426           |
| Summa rörelseintäkter                             |       | 30 879 408        | 31 221 196        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                   |                   |
| Drift och underhåll                               | Not 3 | -21 024 541       | -19 275 377       |
| Övriga externa kostnader                          | Not 4 | -835 777          | -518 450          |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 5 | -521 074          | -511 108          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -2 696 744        | -2 696 744        |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -25 078 136       | -23 001 679       |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>5 801 272</b>  | <b>8 219 517</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 6 | 44 353            | 28 222            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 7 | -1 265 584        | -1 139 376        |
| Summa finansiella poster                          |       | -1 221 232        | -1 111 153        |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>4 580 040</b>  | <b>7 108 363</b>  |

**HSB brf Segelflygaren i Stockholm**

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2018-12-31</b>         | <b>2017-12-31</b>         |
|----------------------------------------------|--------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                           |                           |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                           |                           |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                           |                           |
| Byggnader                                    | Not 8  | 196 680 513               | 199 377 257               |
| Inventarier och maskiner                     | Not 9  | 0                         | 0                         |
| Pågående nyanläggningar                      | Not 10 | 1 705 590                 | 54 662                    |
|                                              |        | <u>198 386 103</u>        | <u>199 431 919</u>        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |        |                           |                           |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | Not 11 | 500                       | 500                       |
|                                              |        | <u>500</u>                | <u>500</u>                |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <u>198 386 603</u>        | <u>199 432 419</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                           |                           |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                           |                           |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     |        | 324 003                   | 235 298                   |
| Övriga fordringar                            | Not 12 | 5 401 682                 | 7 714 878                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 2 122 230                 | 2 191 485                 |
|                                              |        | <u>7 847 916</u>          | <u>10 141 661</u>         |
| Kortfristiga placeringar                     | Not 14 | 10 000 000                | 6 000 000                 |
| Kassa och bank                               | Not 15 | 115 692                   | 147 516                   |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <u>17 963 607</u>         | <u>16 289 176</u>         |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b><u>216 350 210</u></b> | <b><u>215 721 595</u></b> |

**HSB brf Segelflygaren i Stockholm**

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>2018-12-31</b>         | <b>2017-12-31</b>         |
|----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                           |                           |
| <b>Eget kapital</b>                          |                           |                           |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                           |                           |
| Medlemsinsatser                              | 22 952 974                | 22 952 974                |
| Yttre underhållsfond                         | 1 288 889                 | 3 290 223                 |
|                                              | <u>24 241 863</u>         | <u>26 243 197</u>         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                           |                           |
| Balanserat resultat                          | 18 609 079                | 9 499 381                 |
| Årets resultat                               | 4 580 040                 | 7 108 363                 |
|                                              | <u>23 189 119</u>         | <u>16 607 745</u>         |
| Summa eget kapital                           | <u>47 430 982</u>         | <u>42 850 942</u>         |
| <b>Skulder</b>                               |                           |                           |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                           |                           |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 16 161 537 760        | 164 937 760               |
|                                              | <u>161 537 760</u>        | <u>164 937 760</u>        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                           |                           |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 17 800 000            | 1 280 728                 |
| Leverantörsskulder                           | 2 003 766                 | 1 782 383                 |
| Skatteskulder                                | 53 217                    | 44 879                    |
| Övriga skulder                               | Not 18 506 619            | 503 011                   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 4 017 866          | 4 321 893                 |
|                                              | <u>7 381 468</u>          | <u>7 932 893</u>          |
| Summa skulder                                | <u>168 919 228</u>        | <u>172 870 653</u>        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b><u>216 350 210</u></b> | <b><u>215 721 595</u></b> |

**HSB brf Segelflygaren i Stockholm**

|                                                          | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> | <b>2017-01-01<br/>2017-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 |                                  |                                  |
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster                        | 4 580 040                        | 7 108 363                        |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                                  |                                  |
| Avskrivningar                                            | 2 696 744                        | 2 696 744                        |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | <u>7 276 784</u>                 | <u>9 805 107</u>                 |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | -21 971                          | -413 087                         |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | <u>-1 351 426</u>                | <u>-3 607 801</u>                |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | <u>5 903 387</u>                 | <u>5 784 220</u>                 |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                                  |                                  |
| Investeringar i fastigheter                              | <u>-1 650 928</u>                | <u>-54 662</u>                   |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | <u>-1 650 928</u>                | <u>-54 662</u>                   |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut     | <u>-2 600 000</u>                | <u>-2 738 753</u>                |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | <u>-2 600 000</u>                | <u>-2 738 753</u>                |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>1 652 459</b>                 | <b>2 990 805</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>13 860 546</b>                | <b>10 869 742</b>                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>15 513 006</b>                | <b>13 860 546</b>                |

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



## 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 1 337 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 22 % 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.

**HSB brf Segelflygaren i Stockholm**

| Noter                                                   | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>                            |                          |                          |
| Årsavgifter                                             | 23 451 276               | 23 451 276               |
| Årsavgifter el                                          | 1 631 178                | 1 665 911                |
| Hyror                                                   | 4 965 584                | 4 911 495                |
| Bredband                                                | 561 000                  | 560 855                  |
| Övriga intäkter                                         | 315 333                  | 432 267                  |
| Bruttoomsättning                                        | 30 924 371               | 31 021 804               |
| Avgifts- och hyresbortfall                              | -66 299                  | -79 853                  |
| Hyresförluster                                          | -2 031                   | -1 181                   |
|                                                         | <b>30 856 041</b>        | <b>30 940 770</b>        |
| <b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>                     |                          |                          |
| Ersättning försäkringsbolag                             | 23 367                   | 280 426                  |
| <b>Not 3 Drift och underhåll</b>                        |                          |                          |
| Fastighetsskötsel och lokalvård                         | 1 797 419                | 1 709 194                |
| Reparationer                                            | 2 271 708                | 2 555 295                |
| El                                                      | 2 287 500                | 2 261 085                |
| Uppvärmning                                             | 3 324 097                | 3 259 894                |
| Vatten                                                  | 693 097                  | 752 776                  |
| Sophämtning                                             | 743 721                  | 561 518                  |
| Fastighetsförsäkring                                    | 429 470                  | 384 650                  |
| Kabel-TV och bredband                                   | 570 877                  | 571 382                  |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift                    | 812 723                  | 804 385                  |
| Förvaltningsarvoden                                     | 909 801                  | 839 925                  |
| Tomträttsavgäld                                         | 1 855 500                | 1 855 500                |
| Övriga driftkostnader                                   | 53 294                   | 88 669                   |
| Planerat underhåll                                      | 5 275 334                | 3 631 104                |
|                                                         | <b>21 024 541</b>        | <b>19 275 377</b>        |
| <b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>                   |                          |                          |
| Bevakningskostnader                                     | 253 075                  | 233 796                  |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp                   | 108 605                  | 25 297                   |
| Administrationskostnader                                | 159 781                  | 187 404                  |
| Extern revision                                         | 28 838                   | -1 037                   |
| Konsultkostnader                                        | 236 338                  | 23 851                   |
| Medlemsavgifter                                         | 49 140                   | 49 140                   |
|                                                         | <b>835 777</b>           | <b>518 450</b>           |
| <b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>              |                          |                          |
| Arvode styrelse                                         | 358 175                  | 348 175                  |
| Revisionsarvode                                         | 22 750                   | 19 400                   |
| Övriga arvoden                                          | 34 125                   | 36 600                   |
| Sociala avgifter                                        | 102 024                  | 103 133                  |
| Övriga personalkostnader                                | 4 000                    | 3 800                    |
|                                                         | <b>521 074</b>           | <b>511 108</b>           |
| <b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                          |                          |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm             | 1 822                    | 2 280                    |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto                       | 164                      | 1 100                    |
| Ränteintäkter HSB bunden placering                      | 39 684                   | 22 304                   |
| Övriga ränteintäkter                                    | 2 683                    | 2 538                    |
|                                                         | <b>44 353</b>            | <b>28 222</b>            |
| <b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                          |                          |
| Räntekostnader långfristiga skulder                     | 1 262 765                | 1 086 456                |
| Ränteswap kostnader                                     | 2 819                    | 51 126                   |
| Övriga räntekostnader                                   | 0                        | 1 793                    |
|                                                         | <b>1 265 584</b>         | <b>1 139 376</b>         |

**HSB brf Segelflygaren i Stockholm**

| Noter                                                      | 2018-12-31         | 2017-12-31         |
|------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 8 Byggnader</b>                                     |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                     |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                       | 250 952 554        | 250 952 554        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>            | <b>250 952 554</b> | <b>250 952 554</b> |
| Ingående avskrivningar                                     | -51 575 297        | -48 878 553        |
| Årets avskrivningar                                        | -2 696 744         | -2 696 744         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                 | <b>-54 272 041</b> | <b>-51 575 297</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                            | <b>196 680 513</b> | <b>199 377 257</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                      |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                          | 258 000 000        | 258 000 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                           | 19 000 000         | 19 000 000         |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                             | 134 000 000        | 134 000 000        |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                              | 11 600 000         | 11 600 000         |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                                | <b>422 600 000</b> | <b>422 600 000</b> |
| <b>Not 9 Inventarier och maskiner</b>                      |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                     |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                 | 1 132 277          | 1 132 277          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>            | <b>1 132 277</b>   | <b>1 132 277</b>   |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>              |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                     | -1 132 277         | -1 132 277         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                 | <b>-1 132 277</b>  | <b>-1 132 277</b>  |
| <b>Bokfört värde</b>                                       | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott</b>         |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                 | 54 662             | 0                  |
| Årets investeringar                                        | 1 650 928          | 54 662             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>            | <b>1 705 590</b>   | <b>54 662</b>      |
| <b>Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>       |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                 | 500                | 500                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>            | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| Andel i HSB Stockholm                                      | 500                | 500                |
| <b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>               |                    |                    |
| Skattekonto                                                | 0                  | 1 847              |
| Avräkningskonto HSB Stockholm                              | 5 392 829          | 6 888 709          |
| Placeringskonto HSB Stockholm                              | 4 486              | 824 322            |
| Övriga fordringar                                          | 4 368              | 0                  |
|                                                            | <b>5 401 682</b>   | <b>7 714 878</b>   |
| <b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |                    |                    |
| Förutbetalda kostnader                                     | 1 513 380          | 1 584 443          |
| Upplupna intäkter                                          | 608 850            | 607 042            |
|                                                            | <b>2 122 230</b>   | <b>2 191 485</b>   |

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

**HSB brf Segelflygaren i Stockholm**

| Noter                                                                                                                                                                      | 2018-12-31                                          | 2017-12-31       |               |                    |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------|---------------|--------------------|----------------------|
| <b>Not 14</b>                                                                                                                                                              | <b>Kortfristiga placeringar</b>                     |                  |               |                    |                      |
| Bunden placering 3 månader HSB Stockholm                                                                                                                                   | 10 000 000                                          | 6 000 000        |               |                    |                      |
|                                                                                                                                                                            | <b>10 000 000</b>                                   | <b>6 000 000</b> |               |                    |                      |
| <b>Not 15</b>                                                                                                                                                              | <b>Kassa och bank</b>                               |                  |               |                    |                      |
| Handelsbanken                                                                                                                                                              | 36 250                                              | 37 500           |               |                    |                      |
| Nordea                                                                                                                                                                     | 3 642                                               | 3 642            |               |                    |                      |
| Nordea plusgiro                                                                                                                                                            | 4 493                                               | 35 067           |               |                    |                      |
| Swedbank                                                                                                                                                                   | 71 306                                              | 71 306           |               |                    |                      |
|                                                                                                                                                                            | <b>115 692</b>                                      | <b>147 516</b>   |               |                    |                      |
| <b>Not 16</b>                                                                                                                                                              | <b>Skulder till kreditinstitut</b>                  |                  |               |                    |                      |
| Låneinstitut                                                                                                                                                               | Lånenummer                                          | Ränta            | Ränteändr dag | Belopp             | Nästa års amortering |
| Stadshypotek                                                                                                                                                               | 197937                                              | 0,85%            | 2019-12-01    | 11 972 072         | 0                    |
| Stadshypotek                                                                                                                                                               | 198277                                              | 0,85%            | 2019-12-01    | 27 400 104         | 0                    |
| Stadshypotek                                                                                                                                                               | 208930                                              | 0,86%            | 2020-01-30    | 33 425 000         | 0                    |
| Stadshypotek                                                                                                                                                               | 279935                                              | 0,85%            | 2021-03-01    | 9 409 584          | 800 000              |
| Stadshypotek                                                                                                                                                               | 282043                                              | 0,50%            | 2019-03-07    | 32 000 000         | 0                    |
| Stadshypotek                                                                                                                                                               | 67625                                               | 0,85%            | 2020-12-01    | 31 131 000         | 0                    |
| Stadshypotek                                                                                                                                                               | 81783                                               | 0,85%            | 2021-03-01    | 17 000 000         | 0                    |
|                                                                                                                                                                            |                                                     |                  |               | <b>162 337 760</b> | <b>800 000</b>       |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                                                                                                                             |                                                     |                  |               |                    | 161 537 760          |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till                                                                                                        |                                                     |                  |               |                    | 158 337 760          |
| Under året har 2 600 000 kronor amorterats                                                                                                                                 |                                                     |                  |               |                    |                      |
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                                                                                                                  |                                                     |                  |               |                    |                      |
| Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut                                                                                                             |                                                     |                  |               | 231 473 000        | 231 473 000          |
| <b>Not 17</b>                                                                                                                                                              | <b>Skulder till kreditinstitut</b>                  |                  |               |                    |                      |
| Kortfristig del av långfristig skuld                                                                                                                                       |                                                     |                  |               | 800 000            | 0                    |
| Marknadsvärde swapavtal                                                                                                                                                    |                                                     |                  |               | 0                  | 1 280 728            |
|                                                                                                                                                                            |                                                     |                  |               | <b>800 000</b>     | <b>1 280 728</b>     |
| <b>Not 18</b>                                                                                                                                                              | <b>Övriga skulder</b>                               |                  |               |                    |                      |
| Momsskuld                                                                                                                                                                  |                                                     |                  |               | 19 996             | 28 750               |
| Inre fond                                                                                                                                                                  |                                                     |                  |               | 408 298            | 415 287              |
| Källskatt                                                                                                                                                                  |                                                     |                  |               | 73 825             | 58 974               |
| Övriga kortfristiga skulder                                                                                                                                                |                                                     |                  |               | 4 500              | 0                    |
|                                                                                                                                                                            |                                                     |                  |               | <b>506 619</b>     | <b>503 011</b>       |
| <b>Not 19</b>                                                                                                                                                              | <b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |                  |               |                    |                      |
| Upplupna räntekostnader                                                                                                                                                    |                                                     |                  |               | 80 808             | 74 168               |
| Förutbetalda hyror och avgifter                                                                                                                                            |                                                     |                  |               | 2 716 310          | 2 815 607            |
| Övriga upplupna kostnader                                                                                                                                                  |                                                     |                  |               | 1 220 748          | 1 432 118            |
|                                                                                                                                                                            |                                                     |                  |               | <b>4 017 866</b>   | <b>4 321 893</b>     |
| Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år. |                                                     |                  |               |                    |                      |
| <b>Not 20</b>                                                                                                                                                              | <b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>        |                  |               |                    |                      |
| Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut                                                                                                                       |                                                     |                  |               |                    |                      |



Org Nr: 716416-7939

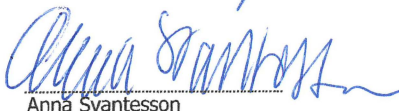
## HSB brf Segelflygaren i Stockholm

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Stockholm, den 4 april 2019

  
Anna Svantesson

  
Erik Koskelainen

  
Gunilla Holland

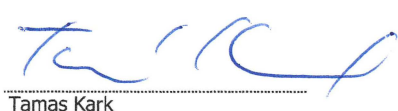
  
Leif Sjölund

  
Maggie Lindfors

  
Magnus Brattström

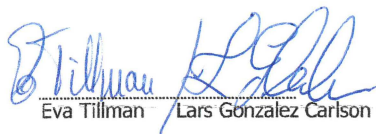
  
Marita Heiligers

  
Martin Aderstedt

  
Tamas Kark

Vår revisionsberättelse har 2019-04-04

lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Eva Tillman

Lars Gonzalez Carlson

2019-04-09  
  
Martin Fredriksson

Av föreningen valda revisorer

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

## 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 2018.

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 2018 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 för föreningen.

#### 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

*claf*

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Bostadsrättsförening Segelflygaren i Stockholm för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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

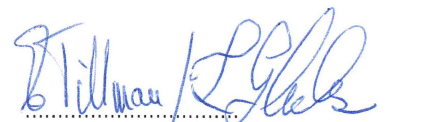
föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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 9 / 4 - 2019

  
Martin Fredriksson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

  
EVA TILLMAN/LARS GONZALES CARLSSON  
Av föreningen vald revisorer

## Valberedningens förslag till styrelseledamöter för Brf Segelflygaren till stämman den 8 maj 2019

### Omval av ledamot och Valberedningens förslag till föreningsordförande till stämman den 8 maj 2019 - mandatperiod 1 år

|                   |                   |        |
|-------------------|-------------------|--------|
| Magnus Brattström | Glidflyktsgatan 2 | (1 år) |
|-------------------|-------------------|--------|

### Sittande ledamot - kvarvarande mandatperiod 1 år

|                 |                   |        |
|-----------------|-------------------|--------|
| Maggie Lindfors | Glidflyktsgatan 4 | (1 år) |
|-----------------|-------------------|--------|

### Omval av ledamot - mandatperiod 2 år

|                 |                 |        |
|-----------------|-----------------|--------|
| Anna Svantesson | Uppvindsgatan 4 | (2 år) |
|-----------------|-----------------|--------|

|              |                  |        |
|--------------|------------------|--------|
| Leif Sjölund | Ballonggatan 7 A | (2 år) |
|--------------|------------------|--------|

|                  |                    |        |
|------------------|--------------------|--------|
| Marita Heiligers | Skarpnäcks Allé 35 | (2 år) |
|------------------|--------------------|--------|

|                  |                |        |
|------------------|----------------|--------|
| Erik Koskelainen | Ballonggatan 3 | (2 år) |
|------------------|----------------|--------|

|                 |                   |        |
|-----------------|-------------------|--------|
| Gunilla Holland | Glidflyktsgatan 9 | (2 år) |
|-----------------|-------------------|--------|

### Ny ledamot - mandatperiod 1 år

|              |                |        |
|--------------|----------------|--------|
| Oscar Andrén | Ballonggatan 7 | (1 år) |
|--------------|----------------|--------|

### Valberedningens förslag till revisor och revisorssuppleant till stämman den 8 maj 2019

#### **Revisorer:**

|             |                    |
|-------------|--------------------|
| Eva Tillman | Segelflygsgatan 22 |
|-------------|--------------------|

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Lasse Gonzalez Carlson | Segelflygsgatan 29 |
|------------------------|--------------------|

#### **Revisorssuppleant:**

|             |                    |
|-------------|--------------------|
| Göran Ahlin | Segelflygsgatan 29 |
|-------------|--------------------|

### Förslag till prisbasbelopp:

Styrelsen - 6 prisbasbelopp att fördela till styrelsen + 1 prisbasbelopp att fördela till externa projektarbeten och konsultationer. Underlag och kvitton för detta ska redovisas till nästa årsstämma.

Revisorer - 0,25 prisbasbelopp per revisor

Valberedningen – 0,25 prisbasbelopp per person som är med i Valberedningen

## Motion 01

### Motion till Brf Segelflygarens årsmöte 2019

När man går runt i föreningen och studerar bostäder i markplanet med en uteplats, noterar man att många har annekterat marken utanför sin lägenhet. Annekteringen omfattar inte sällan delar av den gemensamma trappplotten och sträcker sig fram till tegelmuren som avgränsar huset mot gatan. Det kan inte vara rimligt att övriga medlemmar i föreningen skall betala arrendet för marken och samtidigt vara utestängda från den.

Jag yrkar på att samtliga stängsel/plank rivs samt att uteplatserna görs lika stora som balkongerna ovanför dem. Kostnaderna för återställandet av marken skall belasta respektive lägenhet som lagt beslag på marken.

Skarpnäck 190225

Gunnar Maxe

Lägenhet 102

***Styrelsen rekommenderar avslag till denna motion med följande motivering:***

***Styrelsen har tagit fram ett skötselavtal till de som har marklägenheter samt att i samband med markprojekt görs en översyn.***

## Motion 02

Most of the residents of the building located at Ballonggatan 10 have gathered in January to talk about the use of the common spaces in the building, and have collectively proposed a motion regarding the use of the terrasse.

We would like to allow gas and electrical barbecues and grills on the common terrasse of the 4th floor. Charcoal grills, or any type of grill in the private balconies, would still be prohibited.

We have acknowledged that an air take for the apartments ventilation is located not far from this terrasse, but we have considered that the terrasse is large and aerated enough to not cause any inconvenience to the residents.

Here is the list of the residents that have approved the motion yet (no voice against it so far, but a few answers are missing):

Emilie Olofsson & Linus Johannesson

Karin Jacobson

Sofia He

Peter Pettersson

Mathieu Degas & Marion Degas

Yiqiang Zhan

Eva Dimoula & Constantinos Giannoulis

Thank you for taking this motion to the next meeting agenda.

Best regards,

Mathieu Degas

***Styrelsen rekommenderar att motionen avslås. Föreningen har gemensamma regler för grillning. Samma regler för alla boende. Frågan om grillningsförbud är en fråga som styrelsen förfogar över. P.g.a brandrisk och att rök och matos kan uppfattas som störande dels direkt genom fönster och balkonger och dels genom intag i ventilationssystemet, är det enbart tillåtet att grilla på anvisad plats på respektive gård. I övrigt är det inte tillåtet att grilla på andra ställen. Man får således inte heller grilla på uteplatser, balkonger, terrasser eller loftgångar. För boende på Ballonggatan 10 finns en särskild plats för grillning på gården på Segelflygaren.***

## Motion 03

### Motion till årsstämman 8 maj 2019.

Fågelspillning mm fortfarande i garage.

Bild från februari 2019 bifogas.

Eftersom det är skitigt, snuskigt, äckligt och smittsamt samt att styrelsen inte följt årsstämmans beslut från 2018 så blir denna motion enligt tidigare motionen från 2018 och finns nedan.



Tommie Hansson

Uppvindsgatan 4

***Styrelsen rekommenderar avslag till motionen med följande motivering.***

***Styrelsen har fullgjort det som stämman ålade styrelsen att göra . Att sätta upp galler för fåglarna***

## Motion 04

Till Årsstämman 2019 i HSB Brf Segelflygaren, org. nr 716416-7939

Skarpnäck 2019-02-27

Renovering av våra gårdar.

Till förra årsmötet, 2018-05-02, skrev jag en motion avseende förslag till renovering (återställande) av gårdarna och annan tomtmark runt byggnaderna; att upprusta befintliga lekplatser; att behålla boulebanan i Uppvinden på den plats den nu finns; att ta bort alla körsbärsträd vid gångvägar; att ta ner alla andra höga träd; att nyplantera lägre träd, bärbuskar och fruktträd på de stora gräsmattorna på gårdarna samt att före genomförande informera medlemmarna i detalj vilka åtgärder som avses bli genomförda innan åtgärderna startas.

Stämman beslutade att frågan om renovering av gårdarna mm återremitterades till styrelsen varvid förslagen i motionen skulle beaktas.

Nu har det gått snart ett år utan att någon information har kommit från styrelsen om det fortsatta arbetet med renoveringsplanerna av gårdar och annan tomtmark som vi disponerar på alla sidor av våra byggnader.

Vid ett tidigare informationsmöte (gestaltning) om gårdarna beräknades kostnaderna för då planerade åtgärder uppgå till ca 12-15 miljoner SEK. Huruvida mervärdesskatt var medräknad eller inte framstod som osäkert. Om mervärdesskatt debiteras lär det tillkomma ytterligare miljoner i utgift för vår förening. Enligt min bedömning är gestaltungsförslaget att anse som ombyggnation av gårdarna mm vilket fordrar stämmobeslut.

Ombyggnation av gårdar och annan tomtmark kan leda till högre taxeringsvärde på tomtmarken eftersom det i fastighetstaxering hänseende anses som sådan förändring att särskild fastighetstaxering ska ske. Om kostnaden för ombyggnad uppgår till 1 miljon kronor ska särskild taxering ske. Gestaltungsförslaget har en beräknad kostnad som avsevärt överstiger 1 miljon kr. Risken är överhängande att taxeringsvärdet ökar vilket i sin tur kan leda till ökade kostnader för medlemmarna i form av högre avgifter till föreningen. Nu finns det idag vissa begränsningar i möjligheten till uttag av fastighetsavgift vilket kanske inte leder till högre fastighetsavgifter just nu. Men skulle riksdagen fatta beslut om höjd

fastighetsavgift eller fastighetsskatt kan våra avgifter till föreningen höjas på ett sätt som ingen kunnat förutse.

Renovering (återställande)däremot medför däremot inte att ny fastighetstaxering ska ske.

Det enda meddelande som kommit från styrelsen är att uteplatserna inte får vara större än balkongen ovanför. Föreningen har funnits i många år utan att någon har påtalat att så skulle vara fallet. Tvärtom har styrelser ingått avtal med uteplats innehavare om disponerandet. Helt plötsligt med nya medlemmar i styrelsen ska nya regler gälla. Det framstår som orimligt och skapar missnöje bland medlemmar. En del har inte ens en balkong ovanför sig men har trots detta en uteplats som planerats och byggts av föreningen och till och med direkt har sålts till medlemmar på dessa förutsättningar. Ska dessa uteplatser tas bort? Emotser styrelsens förklaring till grunderna för uttalandet att uteplatsen inte får vara större än balkongen ovanför. Tråkigt att det verkar finnas medlemmar som retar sig på att vissa har en uteplats istället för balkong och gärna ser att uteplatserna minskas eller försvinner. Tror att de flesta medlemmar tycker att det är trevligt med hyfsat skötta uteplatser vilket snarast gör området trevligare. Jag yrkar att stämman beslutar att våra gårdar och annan tomtmark ska renoveras och återställas till ursprungligt skick och därmed inte bli föremål för ombyggnation. Vid bifall till motionen är jag övertygad om att vår förening kan spara åtskilliga miljoner kr som kan behöva användas till andra ändamål såsom sänkta avgifter, kommande hissbyten mm. Dessutom spar vi tillräckligt med pengar för att anlita trädgårdsentreprenörer som gör ett betydligt bättre arbete än de som styrelsen valt att behålla trots många klagomål från medlemmar.

Med vänlig hälsning

Staffan Lindqvist  
Uppvindsgatan 4 A

***Styrelsen rekommenderar att motionen avslås.***

***Det styrelsen avser att göra är en nödvändig upprustning (renovering) av gårdar och entrélotter. Styrelsen har i det pågående skeendet att ta fram ett gestaltungsförslag beaktat stämmobeslutet från 2017 gällande mark. Det arbete som föreningen ämnar utföra föranleder inte förändringar i detaljplanen. Därav påverkas heller inte taxeringsvärdet. Arbetet kommer ske i etapper. Vad gäller uteplatserna för marklägenheterna gäller likabehandlingsprincipen: mark utanför anlagd uteplats är allmän yta . Löpande information kommer ges så fort arbetet med framtagandet av gestaltungs förslaget är färdigt.***

## **Motion 05**

Motion till årsstämman 2019.

Under 2018 lämnade vi in flera klagomål på en störande granne till styrelsen. Styrelsen tog inte klagomålen på allvar och nonchalerade dem. När jag framförde klagomålen på ett möte förstod delar av styrelsen att det var allvar och började agera på egen hand. Trots brev från den störande grannen där hon medger att störningar skett samt intyg från granne som intygar att störningar skett blev allt fel från styrelsens sida. När väl styrelsen kom underfund med att det behövdes en jurist då var det försent. Hade en jurist kopplats in dag 1 hade vi fått sova på nätterna.

Nu begär jag att årsstämman beslutar om att styrelsen anlitar en jurist från dag 1 i liknande fall. Önskar inte våra värsta ovänner det helvete vi haft på grund av styrelsens försummelse att agera rätt.

Tommie Hansson  
Uppvindsgatan 4

***Styrelsen rekommenderar avslag till motion med följande motivering.***

***I dessa fall finns det en process att följa, den har styrelsen följt till fullo. Åtgärderna har tyvärr inte kunnat användas vid en juridisk process.***

## Motion 06

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 mailet.

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 mailet ett läskvitto av mottagaren av mailet 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.

Tommie Hansson

Uppvindsgatan 4

***Styrelsen avslår motionen angående läskvitto.***

***På grund av den stora mängd av e-post som kommer in till styrelsen så finns inga möjligheter att manuellt hantera läskvitto. Framför allt om det står i texten att man vill ha läskvitto. Avsändaren begär läskvitto i sitt mailprogram och i dessa fall kan vi klicka på att vi mottagit mailet. Ta inte läskvitton som en garanti för leverans***

***Att du får ett läskvitto innebär inte alltid att mottagaren har läst meddelandet. Kvitton fungerar olika beroende på vilket e-postsystem mottagaren använder. Du kan till exempel få ett läskvitto om en person som använder en IMAP-baserad e-postklient markerar meddelandet som läst utan att öppna det. Vissa mobila e-postsystem utan IMAP skickar inga kvitton alls.***

## Motion 07

Till årsstämman 8 maj 2019 i HSB BRF Segelflygaren i Stockholm.

### **Motion angående utökning av antalet MC-platser i garaget Segelflygaren.**

I garaget finns ska det finnas 10 MC- platser enligt hemsidan:

"Föreningen har eget garage inrymt i parkeringshuset vid Ballonggatan. Här finns totalt 257 bilplatser. 233 av dessa platser är reserverade för uthyrning varav 92 med eluttag. Dessutom finns 10 st. mc-platser för uthyrning."

Det står ett flertal personer i kö för dessa, som i realiteten bara är 6 platser då 305-308 har tagits i anspråk för reservdelar och hägnats in.

Därför yrkar undertecknad på att styrelsen tar detta i beaktande och beslutar att placera reservdelarna på annan plats för att frigöra MC- platserna. Alternativt att omvandla bilplatser till MC- platser.



Emilie Olofsson,  
Ballonggatan 10

2019-02-28 Stockholm

***Styrelsen bifaller motionen angående MC-platser och ska snarast se till ta fram fler MC-platser.***

***Angående de inhägnade "reservdelarna" är detta skyddsrumsmaterial som vi måste se till att det är uppdaterat och placerade där de ska användas vid kris.***

## Motion 08

Jag föreslår att föreningen söker pengar för att omvandla en del av vår energianvändning till solceller. I år satsar regeringen en viss summa pengar som finns tillgänglig och som alla kan söka. Det kan kännas tryggt för medlemmarna i föreningen att veta att föreningen har en viss elreserv om vi eventuellt skulle utsättas för el-attentat.

Vänligen

Karin Hammarberg

*Styrelsen yrkar bifall på denna motion med följande motivering:*

*Styrelsen tittar över olika miljövänliga alternativ som bergvärme och solceller.*

*Låt styrelsen få fortsätta titta över alternativa lösningar.*

## Motion 09

Förslag till kommande föreningsdagar under vår och höst är att utöka antal containers till grovsopor eller alternativt ha fler dagar då medlemmarna kan slänga sina grovsopor i en container. Detta skulle göra att fler medlemmar kan slänga sina saker och att det inte blir fullt i containern så snabbt. Vid den senaste föreningsdagen under hösten 2018 var det fullt i containern redan efter 1 1/2 timme.

1. Utöka antalet containers per tillfälle/föreningsdag till 2 st stora containers 2 ggr per år.
2. Ha fler antal tillfällen där det går att lämna sina grovsopor, t.ex. 3-4 ggr per år - t.ex. vid föreningsdagarna på våren och hösten samt i början av året t.ex. i januari/februari.

Detta förslag kan spara pengar till föreningen istället för att betala extra vid tömning av miljörummen om någon har slängt skrymmande saker där.

Hälsningar

Leena Backmark, Glidflyktsgatan 6 A

Kamilla Johansson, Glidflyktsgatan 6 B

***Styrelsen föreslår att motionen avslås. Styrelsen anser att tillräcklig möjlighet ges att slänga avfall med 2 containers per år samt vårt miljörum med obegränsad tillgänglighet. Däremot avser styrelsen att se över eventuell möjlighet att skapa ytterligare utrymme för större avfall såsom möbler inom föreningens lokaler.***



# Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort .....

Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



# Ordlista

**Årsredovisning:** Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

**Förvaltningsberättelse:** Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

**Den ekonomiska redovisningen,** bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

**Resultaträkningen** visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu 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 (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

**Balansräkningen** visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

**Avskrivningar:** Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

**Omsättningstillgångar** kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

**Kortfristiga skulder** är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

**Likviditet** är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

**Skulder:** Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

**Fond för yttre underhåll:** Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

**Fond för inre underhåll:** I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

**Ansvarsförbindelser** är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

**Ställda panter** avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



**HSB – där möjligheterna bor**