



2023

ÅRSREDOVISNING

HSB BRF LUFTSKEPPET I STOCKHOLM

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	7
Resultatdisposition	8
Ekonomi	9
Resultaträkning	9
Balansräkning - Tillgångar	10
Balansräkning - Eget kapital och skulder	11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17
Revisionsberättelse	

Styrelsen för HSB BRF Luftskeppet i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan begränsning i tid och i förekommande fall, hyresbostäder, hyreslokaler till marknadsmässiga villkor.

Föreningen innehar tomträtt till samt äger byggnader på fastigheten Luftskeppet 2 i Stockholms kommun, i stadsdelen Skarpnäck. Fastigheten utgör kvarter B6 (B1-B6) inom det dåvarande projekteringsområdet. Byggnaderna sträcker sig över adresserna Horisontvägen 87 - 97, Pilotgatan 2 - 12 och Luftskeppsgatan 2 - 12. Fastighetens areal uppgår till ca 13 086 kvm enligt den ekonomiska planen. Total yta (bo och lokalyta) per sista december 2023 är 13 048 kvm. Marken innehas med tomträtt. Fastigheten, i vilka man upplåter lägenheter och hyr ut bostäder och lokaler färdigställdes åren 1985 - 1988. Värdeåret fastställdes till 1989. Ombyggnation av tidigare del av kommersiella lokaler till 6 stycken bostadslägenheter skedde 2003 på Pilotgatan 2, 1 tr. samt under 2020 då tidigare lokal på Horisontvägen 97 blev 4 nya bostadslägenheter och under 2021 då tidigare lokal på Luftskeppsgatan 10 blev 2 nya bostadslägenheter. Under 2023 tillkom ytterligare 5 lägenheter då tidigare lokaler på Horisontvägen 91A respektive Luftskeppsgatan 8 konverterades till lägenheter.

Byggnaderna utgörs av flerbostadshus med betongstomme och tegelfasad om 4 till 6 våningsplan, delvis sammanbyggda med förrådsvindar och källarutrymmen. I bottenplanet på några av byggnaderna finns kommersiella lokaler.

BGB i Stockholm AB, (ursprungligen Byggmästares i Stockholm Gemensamma Byggnads AB) uppförde fastigheten. Fastigheten med tillhörande landskap ritades av Arken Arkitekter AB. HSB förvärvade fastigheterna och upplät bostäderna med hyresrätt. Föreningen förvärvade 2004 fastigheten av HSB Stockholm, som under de första åren även hade total förvaltning av föreningen.

Fastigheten var under verksamhetsåret fullvärdesförsäkrad i Folksam. Det åligger medlemmar och hyresgäster att teckna hemförsäkring som inkluderar bostadsrättstillägg eller försäkring för verksamhet som bedrivs i föreningens lokaler.

Stadseenlig fastighetsgenomgång genomfördes i september tillsammans med vår förvaltare.

Samtliga redovisade uppgifter är hämtade från den ekonomiska planen, underlag ur förvaltningssystem och förrättningsbeslut. Samtliga bostäders kvm är i system avrundade till närmaste jämna heltal.

Föreningen består av 165 lägenheter om totalt ca **11 588** kvm, varav 150 (144) om ca **10 521** kvm är upplåtna med bostadsrätt och 15 (16) om ca **1 067** kvm med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning per 2023-12-31			
RoK	C:A KVM	BOSTADSRÄTT	HYRESRÄTT
1	41-60	20	1
2	49-78	60	9
3	69-124	54	3
4	90-118	16	2
SUMMA		150	15

Samtliga bostäder har ett tillhörande förråd, av varierande storlek och belägenhet. Normalt är förråden uppmärkta med föreningens lägenhets nr och är inte varmförråd.

Avgift, hyra snitt per kvm och år					
SEK	2023	2022	2021	2020	2019
Bostadsrätt	829	805	805	846	846
Hyresrätt Bo	1342	1260	1243	1268	1200
Hyresrätt Lokal	1464	1316	1280	1283	1269

Lokaler och övriga ytor i byggnader per 2023-12-31

Adressläge	Kvm	Verksamhetstyp	Hyresgäst
Pilotgatan 2	545	Hotellverksamhet	HH4U
Pilotgatan 4	269	Hotellverksamhet	HH4U
Pilotgatan 4	46	Hotellverksamhet	HH4U
Pilotgatan 4	71	Hotellverksamhet	HH4U
Luftskeppsgatan 2	442	Förskola	Gitarren AB
Luftskeppsgatan 10	87	Ljudstudio	Airship Studios
Total uthyrd lokalyta:	1460		

Föreningen förfogar även över 45 cykelbodar samt ett antal varmförråd. Administrationen rörande uthyrning av dessa sköts av förvaltaren. På vår gård finns även en föreningslokal. Den inhyser fyra tvättstugor samt ett gästrum, vilka samtliga bokas via tavla i föreningslokalens entré eller på webben med personlig inloggning. Önskar man hyra lokal för exempelvis ett födelsedagsfirande låter dock grannföreningen Flygledaren oss medlemmar i Luftskeppet generöst hyra deras lokal till en kostnad av f. n 500 kr/tillfälle. Lokalen ligger belägen på Luftskeppsgatan 3. Bokning sker via mejl till: foreningslokalen@brfflygledaren.se.

Gemensamhetsanläggningar

LUFTSKEPPET GA:1

Anläggning för värme och vatten där föreningen är delägare med 60% och kostnader för fjärrvärme, vatten och drift fördelas enligt andelstal. Efter renovering av tekniken för vår varmvattenproduktion, under 2021 har mätare installerats och vi jobbar på att kostnaden för fjärrvärme och vatten kommer att fördelas utefter verklig förbrukning mellan föreningarna.

HANGAREN GA:1

Anläggningen för avfallshanteringen ägs av Sopsug i Skarpnäck Samfällighet, där föreningen är medlem som andelsägare med 4,72%. Inom samfälligheten ingår även hantering av grovavfall från medlemmars miljörum. Vår förening har inget eget miljörum och använder därför grannföreningen HSB BRF Flygledarens miljörum för grovavfall. Debitering sker enligt andelstal i samfälligheten.

Föreningens entreprenörer under 2023

Tjänst	Entreprenör
Administrativ/ekonomisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Teknisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Fastighetsskötsel	Storholmen Förvaltning AB
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Presto
Förhandlingsservice HR Bostad	Storholmen Förvaltning AB
Förhandlingsservice HR LokalFastighetsägarna	
Städning	Överallt Fönsterputs & Städ
Snöröjning mark	Fastighetskonsulterna
Snöröjning tak	Fastighetskonsulterna
Markskötsel	Trivselträdgårdar
Hissar	Schindler
TV	Tele 2
Bredband	Bredband2
Försäkring	Folksam
Skalskydd	Finlarm
Jour	Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årstämma och medlemsmöten

Föreningsstämman genomfördes den 20 april.

Den 14 maj hölls en välbesökt städdag där det rensades i våra gemensamma utrymmen och oljades in utemöbler samt klätterställningen på föreningens lekplats.

Den 2 december bjöds medlemmar på glögg och pepparkakor vid den gran som stämman beslöt skulle sättas upp till 1:a advent.

Information till medlemmar

Styrelsen har publicerat fyra nyhetsbrev under året rubricerade efter årstid med information om vad som händer inom föreningen. Vid sidan av dessa har även notiser med kortare aktualitet publicerats. All publicering av information läggs upp på vår hemsida, luftskeppet.se, vilket är föreningens primära informationskanal. Medlemmar i föreningen rekommenderas därför att prenumerera på hemsidans uppdateringar som sker via medlemmens e-post. Nyhetsbrev och viss annan information hamnar även på vår analoga anslagstavla i föreningslokalen vid tvättstugan.

Styrelsen har också skapat ett sms-system för att kunna skicka ut extraordinära upplysningar av mer akut karaktär. För att det systemet ska fungera uppmanar vi alla medlemmar att anmäla ett mobilnummer för hushållet.

Värmeproduktion

Efter vår stora investering under 2021 med att ersätta all gammal teknik för vår värmeproduktion har vi fortsatt med att åtgärda radiatorstammarna, i de av våra hus som har s.k. ettrörssystem, med att byta ut trimventiler på stammarna för att säkra värmeleverans genom hela systemet. Detta arbete kommer att fortsätta tills samtliga hus är åtgärdade.

En komplettering skedde även till det arbete som utfördes 2021 för att särskilja varmvatten och värmeproduktionen i våra värmepumpar.

Konvertering av lägenheter

Arbetet med att konvertera två tomma lokaler på Horisontvägen 91A respektive Luftskeppsgatan 8 påbörjades under våren och första lägenheten lades ut till försäljning under senhösten. Lite arbete återstår med övriga lägenheter, men målet för den anlitate entreprenören är att samtliga lägenheter ska vara sålda under våren 2024. Det kommer att innebära fler medlemmar i föreningen som ger ökade månadsavgifter samt en mindre slant att använda för amortering, investering eller underhåll.

Vattenskador

I år drabbades vi något hårdare ekonomiskt än vanligt då en större skada inträffade år 2022, i lokalen som inhyser förskola. Lokalen återställdes under våren 2023, men föreningen fick stå för hela skadan, vilken iofs ersattes av vårt försäkringsbolag men tärde på likviditeten under en tid. Rivningen av skadan blottade också inträngande vatten utifrån, vilket resulterade i ett dräneringsarbete utanför Luftskeppsgatan 2. Ett arbete som inte gick som en försäkringsskada och därmed oplanerat drabbade kassan helt och fullt.

Gemensam el

På stämman 2021 beslöts det att införa IMD för el och vatten. Det har varit ett arbete som fått stå tillbaka p.g.a. andra ärenden, men under året togs ett första steg då entreprenör för gemensam el upphandlades med ett införande under våren 2024. Förhoppningen är att en kollektivt upphandlad el kommer att sänka varje enskild medlems elkostnad.

Ekonomi

De senaste årens allmänt höjda prisläge för varor och tjänster påverkar även föreningen där allt blivit dyrare vad gäller driftskostnaderna, men kanske framförallt märks på priser för el, fjärrvärme och avfallshantering. Då våra större lån har legat bundna under året har det högre ränteläget inte påverkat i år, men redan under 2024 har vi en helt annan räntekostnad att förhålla oss till.

Så för att tackla prisuppgångarna och de kommande ökande räntekostnaderna höjdes avgiften för föreningens medlemmar med 5% per 1 juli och med samma procentsats per 1 januari 2024. Nuvarande styrelse rekommenderar att fortsätta höja i denna storlek och takt tills den ser att vi har en ekonomi i balans. Detta för att slippa göra en större höjning vid ett och samma tillfälle när läget blir akut.

Föreningens kvarvarande hyresrätter fick under året en hyreshöjning med 4,75%, vilken låg i linje med det märke som Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen kommit överens om. Hyreshöjningen för 2024 är ännu inte klar. Hyran för våra lokalhyresgäster är kopplade till konsumentprisindex och reglerades i nivå med denna.

I övrigt blev en hyresrätt ledig och såldes under sommaren. Föreningen ansökte även om regeringens beslutade elstöd under sommaren vilket gav tillbaka ungefär 200 000 kr.

Genomförda investeringar och underhåll

Beskrivning	År	Kostnad, Tkr
Dränering Luftskeppsgatan 2	2023	547
Komplettering utrustning för värmeproduktion	2023	532
Byte trimventiler på radiatorstammar, påbörjad 2022	2023	993
Komplettering hängrännor och stuprör på balkonger och loftgångar	2022	306
Målning föreningslokal	2022	372
Byte trapphusbelysning till LED	2021	164
Gårdsrenovering, påbörjad 2018	2021	16 485
Ny utrustning för värmeproduktion	2021	6 820
Nya maskiner i tvättrummen i föreningslokalen	2019	560

Ovan avser utförda investeringar och underhållsåtgärder där kostnaden överstigit 100 Tkr och som är utförda de senaste fem åren. Fullständig underhållshistorik från föreningens bildande finns att läsa på föreningens hemsida, luftskeppet.se.

Framtida investeringar och underhåll

Byggnadskomponent	År	Kostnad, Tkr
Belysning	2024	463
Fasad	2024	1 651
Avlopp	2025	4 400
Tak	2029	11 011
Portar	2029	2 599
Loftgångar	2030	379

Ovan avser de 10 närmaste årens större underhåll och investeringsbehov enligt underhållsplanen. Beloppen och tidpunkterna är därför antaganden utifrån allmän historik och statistik för fastigheter. De faktiska förhållandena kan komma att skilja sig. Fullständig underhållsplan finns att läsa på föreningens hemsida, luftskeppet.se

MEDLEMSINFORMATION

Förutom HSB Stockholm ekonomisk förening, HSB Stockholms styrelseledamöter och dess suppleanter, har föreningen 190 (186) medlemmar vid årets utgång. Under året har 6 (11) nyttjanderätter överlåtits. Genomsnittspriset för en nyttjanderätt 2023 var 2 113 MSEK (2 676) eller ca 33 979 SEK/kvm (40 377)

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 april 2023, där 32 röstberättigade medlemmar deltog, och av dessa ingen genom fullmakt.

Styrelsen efter konstituerande möte den 20 april 2023:

Richard Arvelius	ordförande/kassör	Vald t.o.m. föreningsstämma 2024
Susanne Sandström	vice ordförande	Vald t.o.m. föreningsstämma 2025
Marianne Westin Hägglöf	sekreterare	Vald t.o.m. föreningsstämma 2024
Johan Bergenblad	ledamot	Vald t.o.m. föreningsstämma 2024
Stephanie Bleier	ledamot	Vald t.o.m. föreningsstämma 2024
Jonas Wahlström	ledamot	Vald t.o.m. föreningsstämma 2025
Mikael Ehrman	ledamot	Vald t.o.m. föreningsstämma 2025
Dan Eriksson	HSB representant	

Styrelsen har haft 11 protokollförda möten under året vid sidan av det konstituerande mötet.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller Richard Arvelius, Johan Bergenblad, Susanne Sandström och Marianne Westin Hägglöf, två i förening. Samtliga ordinarie ledamöter har attest behörighet. Alla kostnader överstigande 1 prisbasbelopp kräver att två attesterar i förening.

Internt i styrelsen fastställt att följande även skall efterlevas: Förste attestant är den av styrelsen vald kassör, skall normalt inte vara beställare/referens. Beställare/referens attesterar aldrig, utan återkopplar om fakturans innehåll är korrekt till förste attestanten. Utläggs- och kostnadsredovisning attesteras aldrig av den som hemställer om ersättning.

Alla avtal föreningen ingår skall tecknas enligt stadgarna, alltså minst två firmatecknare i förening.

Revisorer:

Robin Roy Föreningsvald ordinarie

Lena Zozulyak Revisor från Borevision, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning:

Eva-Lott Cederskär Ordförande

Monica Sandin Ledamot

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	13 936	12 540	12 365	12 531	12 640
Resultat efter finansiella poster	-2 119	-4 492	-3 865	-1 004	-2 096
Soliditet (%)	32,0	32,0	34,0	33,0	32,0
Skuldsättning/kvm, total yta (kr)	7 620	7 689	7 791	7 111	7 092
Skuldsättning/kvm, bostadsrättsyta (kr)	9 650	9 737	9 854	9 057	9 408
Räntekänslighet (%)	12	12	8	7	7
Räntekostnad/omsättning (%)	13	9	10	9	13
Driftkostnad exkl planerat underhåll	9 525	9 212	7 977	7 842	7 286
Energikostnad/kvm, total yta (kr)	208	217	195	165	174
Amortering/underhållsutrymme (%)	19	17	26	28	31
Årets sparande	2 434	2 159	3 562	3 567	3 795
Årets sparande/kvm (kr)	185	166	274	274	290
Årsavgift/kvm (kr)	829	805	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbeslut 2022: Totalyta 13 055 kvm varav 10 309 kvm bostadsrättsyta.

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal för räkenskapsåret 2023 och har ej räknats fram för historiska år.

Förklaring av nyckeltal:

Nettoomsättning: Anger föreningens intäkter för året.

Resultat efter finansiella poster: Anger årets bokförda resultat.

Soliditet: Anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Är kopplat till det bokförda värdet och inte marknadsvärdet.

Skuldsättning/kvm: Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totala yta respektive bostadsrättsyta. Ett värde under 5 000 anses vara bra medan ett värde över 10 000 anses vara dåligt.

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

Räntekostnad/omsättning: Anger hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala ränta på föreningens lånestock.

Driftkostnad exkl. planerat underhåll: Anger årets kostnader för den dagliga driften av föreningen, såsom förvaltning, reparationer, värme, vatten etc.

Energikostnad/kvm total yta: Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Amortering/underhållsutrymme: Anger hur mycket pengar som föreningen har över av intäkterna till framtida underhåll eller amortering. Räknas fram genom att summera årets resultat med planerat underhåll och avskrivningar och jämförs sedan med omsättningen.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta: Anger 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.

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 som behöver göras, antingen genom att ha pengarna på banken eller amorteringar som på så sätt skapar låneutrymme.

Kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt och föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 185 kr/kvm.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	59 253 752	22 796 194	0	-28 126 608	-4 491 991	49 431 347
Upplåtelse av bostadsrätt	371 368	1 653 632				2 025 000
Avsättning till UH-fond			2 550 000	-2 550 000		0
lanspråktagande av UH-fond			-2 550 000	2 550 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-4 491 991	4 491 991	0
Årets resultat					-2 119 279	-2 119 279
Belopp vid årets utgång	59 625 120	24 449 826	0	-32 618 599	-2 119 279	49 337 068

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsens disposition (kronor):

Ansamlat resultat	-32 618 600
Reservering till underhållsfond	-2 550 000
lanspråktagande av underhållsfond	475 847
Årets resultat	-2 119 279
	-36 812 032

Stämman har att ta ställning till:

I ny räkning överföres	-36 812 032
	-36 812 032

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 935 682	12 540 348
Summa rörelseintäkter		13 935 682	12 540 348
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-8 783 470	-8 639 498
Underhållskostnader	4	-475 847	-2 656 366
Övriga externa kostnader	5	-604 762	-225 266
Personalkostnader och arvoden	6	-354 216	-347 256
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 078 591	-3 994 959
Summa rörelsekostnader		-14 296 886	-15 863 345
Rörelseresultat		-361 204	-3 322 997
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		4 355	3 076
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 762 430	-1 172 070
Summa finansiella poster		-1 758 075	-1 168 994
Resultat efter finansiella poster		-2 119 279	-4 491 991
Resultat före skatt		-2 119 279	-4 491 991
Årets resultat		-2 119 279	-4 491 991

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	7	146 713 247	149 231 019
Summa materiella anläggningstillgångar		146 713 247	149 231 019
Summa anläggningstillgångar		146 713 247	149 231 019
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		175 865	138 074
Övriga fordringar		41 861	274 623
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		781 129	608 944
Summa kortfristiga fordringar		998 855	1 021 641
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 213 898	2 126 339
Summa kassa och bank		4 213 898	2 126 339
Summa omsättningstillgångar		5 212 753	3 147 980
SUMMA TILLGÅNGAR		151 926 000	152 378 999

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		84 074 946	82 049 946
Summa bundet eget kapital		84 074 946	82 049 946
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-32 618 600	-28 126 608
Årets resultat		-2 119 279	-4 491 991
Summa fritt eget kapital		-34 737 879	-32 618 599
Summa eget kapital		49 337 067	49 431 347
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	51 250 000	38 731 128
Summa långfristiga skulder		51 250 000	38 731 128
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	48 231 541	61 650 000
Leverantörsskulder		1 331 538	662 620
Skatteskulder		65 607	59 263
Övriga skulder		298 388	248 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 411 859	1 596 344
Summa kortfristiga skulder		51 338 933	64 216 524
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		151 926 000	152 378 999

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 119 279	-4 491 991
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 078 591	3 994 959
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 959 312	-497 032
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-37 791	-17 676
Förändring av kortfristiga fordringar	60 577	317 126
Förändring av leverantörsskulder	668 918	-1 625 692
Förändring av kortfristiga skulder	-128 051	-622 580
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 522 965	-2 445 854
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 560 820	-1 452 421
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 560 820	-1 452 421
Finansieringsverksamheten		
Upplåtelse bostadsrätt	2 025 000	0
Amortering av lån	-899 587	-1 200 000
Mottagna depositioner	0	21 591
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 125 413	-1 178 409
Årets kassaflöde	2 087 558	-5 076 684
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 126 339	7 203 023
Likvida medel vid årets slut	4 213 897	2 126 339

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABO:s vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 och 100 år.

Årets genomsnittliga avskrivningsprocent uppgår till (%):

Byggnader	2,4
Inventarier	10-20

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd (2012:1 punkt 4.14), ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Ianspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt. Reservering för framtida underhåll av föreningens byggnader sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande 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 uppgick för räkenskapsåret 2023 till 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av lokaldelens taxeringsvärde.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	8 546 598	8 293 849
Årsavgift - Kabel-TV och bredband	194 982	195 984
Hyror bostäder	1 333 673	1 433 888
Hyror lokaler	2 268 539	2 094 534
Hyror p-plats	161 168	101 850
Övriga intäkter	184 207	174 841
Elstöd	205 938	0
Försäkringsersättningar	1 040 578	245 402
	13 935 683	12 540 348

Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 086 589	1 037 731
Besiktningar	0	20 066
Reparationer	1 039 635	778 702
El	821 638	1 162 585
Uppvärmning	1 463 044	1 311 271
Vatten och avlopp	436 099	351 458
Sophämtning	385 614	474 713
Fastighetsförsäkringar	174 904	228 381
Kabel-TV och bredband	194 913	211 779
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	411 900	400 700
Förvaltningsarvoden	774 736	706 103
Tomträttsavgäld	737 600	737 600
Övriga köpta tjänster	68 464	72 929
Städning, beställningar	16 120	0
Försäkringsskador	1 172 213	1 145 481
	8 783 469	8 639 499

Not 4 Underhållskostnader

	2023	2022
Hyresrätter	0	329 727
Fastighetsgemensam utrustning	0	384 152
Låsinstallationer	84 553	0
Ventilationssystem	8 000	533 957
Elinstallationer	0	64 994
Entréer/portar/trapphus	0	166 931
Gårdsutrymme	383 294	567 441
Fönster/dörrar/fasad/tak	0	16 244
Vatten och avlopp	0	503 392
Övrigt underhåll	0	89 528
	475 847	2 656 366

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Administrationskostnader	84 909	76 891
Extern revision	30 752	31 248
Konsultkostnader	191 275	89 266
Medlemsavgifter	28 424	27 861
Mäklarprovisioner	35 000	0
Konstaterade hyresförluster	2 506	0
Befarade hyresförluster	14 160	0
Rättegångskostnader	217 737	0
	604 763	225 266

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Arvode styrelse	241 500	233 240
Arvode medlemsrevisor	14 490	19 040
Övriga arvoden	19 320	19 040
Sociala avgifter	78 906	75 936
	354 216	347 256

Not 7 Byggnader och tomträtt

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	176 612 752	175 160 331
Årets investeringar	1 560 820	1 452 421
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	178 173 572	176 612 752
Ingående avskrivningar	-27 381 733	-23 386 774
Årets avskrivningar	-4 078 591	-3 994 959
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 460 324	-27 381 733
Utgående redovisat värde	146 713 248	149 231 019
Taxeringsvärden byggnader	161 200 000	161 200 000
Taxeringsvärden mark	96 566 000	96 566 000
	257 766 000	257 766 000

Marken innehas med tomträtt. Tomträttsavtal löper ut 2028-06-30.

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	2,12	2024-11-13	38 731 128	38 731 128
SEB			0	10 000 000
SEB	0,38	2023-12-28	50 413	42 000 000
SEB	4,5	2024-04-28	9 450 000	9 650 000
Stadshypotek	3,41	2025-12-30	51 250 000	0
			99 481 541	100 381 128
Nästa års amortering			-950 000	-1 200 000

Nästa års låneomsättning -48 281 541kr

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 93,4 mkr.

Not 9 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	104 469 000	104 469 000
	104 469 000	104 469 000

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift 2024 -

Richard Arvelius

Johan Bergenblad

Marianne Westin Hägglöf

Susanne Sandström

Jonas Wahlström

Stephanie Bleier

Dan Mickael Eriksson

Mikael Ehrman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lena Zozulyak
Revisor
Borevision

Robin Roy
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MARIANNE VESTIN HÄGGLÖF (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Luftskeppet i Stockholm

Serienummer: 19531109xxxx

IP: 87.96.xxx.xxx

2024-03-20 12:49:38 UTC



DAN ERIKSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Luftskeppet i Stockholm

Serienummer: 19811213xxxx

IP: 90.230.xxx.xxx

2024-03-20 12:55:29 UTC



JONAS WAHLSTRÖM (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Luftskeppet i Stockholm

Serienummer: 19840625xxxx

IP: 192.36.xxx.xxx

2024-03-20 13:06:45 UTC



SUSANNE SANDSTRÖM (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19570218xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-03-20 13:31:52 UTC



Richard Arvelius (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19770731xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2024-03-20 15:37:03 UTC



MIKAEL EHRMAN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19620810xxxx

IP: 176.71.xxx.xxx

2024-03-22 13:25:26 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Stephanie Vanessa Bleier (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Luftskeppet i Stockholm

Serienummer: 19820715xxxx

IP: 31.211.xxx.xxx

2024-03-22 14:12:57 UTC



JOHAN BERGENBLAD (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Luftskeppet i Stockholm

Serienummer: 19810901xxxx

IP: 85.227.xxx.xxx

2024-03-27 17:51:44 UTC



LENA ZOZULYAK (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19700628xxxx

IP: 78.73.xxx.xxx

2024-03-28 09:59:48 UTC



Robin Roy (SSN-validerad)

Intern Revisor

På uppdrag av: BRF Luftskeppet i Stockholm

Serienummer: 19740712xxxx

IP: 130.237.xxx.xxx

2024-03-28 11:29:54 UTC



Penneo dokumentnyckel: SAP7N-D0D77-UTFA6-TE2BC-KE44G-MCOFZ

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Luftskeppet i Stockholm, org.nr. 769611-1520

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Luftskeppet i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Luftskeppet i Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Robin Roy
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Robin Roy (SSN-validerad)

Intern Revisor

På uppdrag av: BRF Luftskeppet i Stockholm

Serienummer: 19740712xxxx

IP: 130.237.xxx.xxx

2024-03-26 16:46:59 UTC



LENA ZOZULYAK (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19700628xxxx

IP: 78.73.xxx.xxx

2024-03-28 09:58:35 UTC



Penneo dokumentnyc.kei:MMCON-OYSEY-IJKA 7-EDMID-LOIQ8-AYE8E

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>