



ÅRSREDOVISNING
HSB BRF LUFTSKEPPET I STOCKHOLM
med org nr 769611-1520
VERKSAMHETSÅRET 2018-01-01 – 2018-12-31



Styrelsen för HSB BRF Luftskeppet i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 äger fastigheten Luftskeppet 2 i Stockholms kommun, i stadsdelen Skarpnäck. Fastigheten utgör kvarter B6 (B1-B6) inom det dåvarande projekteringsområdet. Byggnaderna är numrerade från 61-70 och sträcker sig över adresserna Horisontvägen 87-97, Pilotgatan 2-12 och Luftskeppsgatan 2-12. Fastighetens areal uppgår till c:a 13 086 kvm enligt den ekonomiska planen. 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.

Byggnaderna utgörs av flerbostadshus med betongstomme och tegelfasad om 4 till 6 våningsplan, delvis sammanbyggda med förrådsvindar och källarutrymmen. I bottenplanet på flera 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 upplåt 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 inkluderande bostadsrättstillägg eller försäkring för verksamhet som bedrivs i föreningens lokaler.

En fastighetsgenomgång genomfördes i september tillsammans med vår förvaltare Storholmen. Genomgången låg sedan till grund för en uppdatering av underhållsplanen tillsammans med Sustend i november. Underhållsplanen finns att tillgå på föreningens hemsida.

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

02

Föreningen består av 154 lägenheter om totalt c:a **11 244** kvm, varav 137 (136) om c:a **10 033** kvm är upplåtna med bostadsrätt och 17 (18) om c:a **1 211** kvm med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning per 2018-12-31

RoK	C:a KVM	BOSTADSRÄTT	HYRESRÄTT
1	41-60	9	1
2	49-78	59	10
3	69-124	55	4
4	90-118	16	2
SUMMA:		137	17

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

Avgift, hyra snitt per kvm och år

SEK	2018	2017	2016	2015	2014
Bostadsrätt	870	873	873	867	873
Hyresrätt Bo	1172	1152	1152	1196	1194
Hyresrätt Lokal	1239	1089	942	941	970

Lokaler och övriga ytor i byggnader per 2018-12-31

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 8	76	Partihandel IT	ATC-LAB
Luftskeppsgatan 10	87	Ljudstudio	G camp
Horisontvägen 91A	62	Kiropraktik	Bernard Gohzlan
Total uthyrd lokalyta:	1598		
Luftskeppsgatan 10	72	Konvertering till lägenheter pågår	
Horisontvägen 97	135	Konvertering till lägenheter pågår	
Pilotgatan 2	130	Under överlåtelse till Green Park AB	Green Park AB
Pilotgatan 2	130	Under överlåtelse till Green Park AB	HH4U
Luftskeppsgatan 8	16	Förråd/Lager	Extern
Luftskeppsgatan 8	4	Förråd/Lager	Extern

02

Föreningen förfogar även över 47 cykelbodar samt ett antal varmförråd. Samtliga dessa hyrs för tillfället ut till en kostnad av 100 kr/månaden och administrationen rörande uthyrning av dessa sköts av förvaltaren. På vår gård finns även en föreningslokal med adressläget Pilotgatan 14. Den inhyser tvättstuga samt ett gästrum, vilka samtliga bokas genom tavla i lokalens entré. 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.

Föreningens entreprenörer under 2018

Tjänst	Entreprenör
Administrativ/ekonomisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Teknisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Fastighetsskötsel	Storholmen Förvaltning AB
SBA(Systematiskt brandskyddsarbete)	Cupola
Förhandlingsservice HR Bostad	Storholmen Förvaltning AB
Förhandlingsservice HR Lokal	Fastighetsägarna
Städning	Överallt Fönsterputs & städ
Snöröjning mark	Fastighetskonsulterna
Snöröjning tak	Fastighetskonsulterna
Markskötsel	Trivselträdgårdar
Hissar	Schindler & Hiss- & Elteknik(Pilotgatan 2)
TV	Comhem
Bredband	Bredbandsbolaget
Försäkring	Folksam
Jour	Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB

Väsentliga händelser under året

Ett nytt beröringsfritt passersystem installerades under första halvan av året tillsammans med att hela föreningens låssystem lades om.

De träräcken, överliggare, som finns på de flesta av föreningens hus byttes ut under sommaren.

Renoveringen av gården startade efter sommaren med en första etapp längs Luftskeppsgatan.

Belysningen under portalen vid Pilotgatan 2 förstärktes för att öka tryggheten i det området. Övrig belysning inom föreningens område kommer ses över och åtgärdas inom ramen för arbetet med renoveringen av gården.

En ny hemsida med förhoppningsvis bättre struktur lanserades och för den som anmäler sin e-postadress erbjuds information direkt i mailen när uppdateringar görs.

I slutet av året utfördes en energideklaration för fastigheten. Resultatet av denna levererades i januari 2019 och finns presenterad på hemsidan.

Föreningens samtliga hyreslokaler är nu omförhandlade och dess hyresgäster går att se här ovan.

07

Konverteringen av föreningens två tomma lokaler på Luftskeppsgatan 10 och Horisontvägen 97 mötte motstånd då styrelsen fick lov att häva avtalet med den anlitade entreprenören då denne kommit på obestånd. Föreningen står ingen kostnad på grund av detta, men arbetet kommer att bli försenat.

Det nyrenoverade gästrummet i tvättstugan togs till slut i bruk och går nu att hyra via bokningstavlan i entrén till gemensamhetslokalen som även inhyser föreningens tvätttrum.

Påbörjade samt planerade större åtgärder under 2019

Renoveringen av gården kommer fortsätta under hela året och beräknas vara färdig under 2020.

Fortsatt utvärdera föreningens energisystem och vår energiförbrukning samt förhoppningsvis kunna presentera en plan för framtida åtgärder till att både sänka kostnader, minska vår miljöpåverkan och få ett stabilare system.

Arbetet med att konvertera de tomma lokalerna på Luftskeppsgatan 10 och Horisontvägen 87 till lägenheter har påbörjats i egen regi med start i lokalen på Luftskeppsgatan 10.

Under hösten upphandlades ett nytt gruppavtal gällande bredband. Då nuvarande avtal löper med ett års uppsägning kommer bytet ske först i månadsskiftet november/december 2019. Ny leverantör kommer då vara A3 och utlovad hastighet 1000/Mbits till en kostnad på 78 kr/hushåll.

Ekonomisk styrning

Ett fortsatt lågt ränteläge och arbete med att se över driftskostnaderna gör att styrelsen fortsatt inte ser någon risk för höjda avgifter de kommande åren.

Kommande utmaningar finns inom sophantering och energiförsörjningen. Vilka båda är områden där styrelsen påbörjat arbete med att se över möjligheterna att sänka kostnaderna.

Glädjande är att avtalen för våra hyresavtal till slut är på plats och ger oss en ökad samt stabil intäkt under flera år framöver. Det som återstår är att slutföra affären med Green Park AB gällande plan 3 och 4 på Pilotgatan 2. Där ligger ärendet per 20181231 hos stadens lantmätare.

Föreningens kvarvarande hyresrätter innebär även ett dolt kapital där försäljningen, under hösten, av en av dessa på Horisontvägen 97 innebar ett välkommet tillskott i kassan. Föreningen förfogar efter den försäljningen över 17 stycken hyresrätter på sammanlagt 1211 kvm.

Vikten av att upprättad underhållsplan fortsatt följs ska även nämnas och fastighetens brister därmed upptäcks i tid och oönskade överraskningar kan undkommas.

MEDLEMSINFORMATION

Förutom HSB Stockholm ekonomisk förening, HSB Stockholms styrelseledamöter och dess suppleanter, har föreningen 174 (170) medlemmar vid årets utgång. Under året har 13 (16) nyttjanderätter överlåtits. Genomsnittspriset för en nyttjanderätt 2018 var 2 016 TSEK (2 515) eller c:a 28 391 SEK/KVM (35 267)

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2018-04-19, där 36 medlemmar deltog, varav 41 röstberättigade, av dessa fem genom fullmakt. Styrelsen efter konstituerande möte 2018-04-19:

02

Richard Arvelius	ordförande	omval 2 år
Victor Setterberg	ledamot	omval 1 år
Marianne Westin Hägglöf	sekreterare	omval 2 år
Johan Bergendal	ledamot	nyval 2 år
Chris Mike Bizimana	ledamot	nyval 2 år
Ewa Bergström	ledamot	omval 1 år
Sari Payne	ledamot	omval 1 år
Kay Johansson	HSB representant	

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller Richard Arvelius, Victor Setterberg, Ewa Bergström och Chris Mike Bizimana, två i förening.

Attestbehörig är, Richard Arvelius, Ewa Bergström, Victor Setterberg och Chris Mike Bizimana.
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. Utlägs- och kostnadsredovisning attesteras aldrig av den som hemställer om ersättning.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm. 07

Förändring av likvida medel

	2018	2017
Likvida medel vid årets början	3 397 974	3 590 048
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	12 133 358	12 029 071
Finansiella intäkter	20 904	3 888
Insats/upplåtelseavgift vid nyupplåtelse lägenhet	1 800 000	-
Minskning av kortfristiga fordringar	759 270	-
Ökning av kortfristiga skulder		1 380 092
	14 713 532	13 413 051
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	11 842 732	10 375 670
Finansiella kostnader	1 509 746	1 512 964
Ökning av kortfristiga fordringar	-	870 254
Minskning av långfristiga skulder/Amorteringar	535 885	811 137
Minskning av kortfristiga skulder	319 439	-
Depositioner	-	35 100
	14 207 802	13 605 125
Likvida medel vid årets slut	3 903 705	3 397 974
Årets förändring av likvida medel	505 731	-192 074 07

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Tkr	12 133	12 029	12 242	13 707	13 000
Resultat efter finansiella poster, Tkr	-3 035	-1 692	-6 086	-4 424	-871
Soliditet (%)	34,0	34,4	35,5	37,7	40,0
Bankskuld/kvm, total yta	6 878	6 897	6 903	6 739	6 663
Bankskuld/kvm, bostadsrättsyta	8 971	9 066	9 155	9 161	8 709
Räntekänslighet	7	8	7	7	7
Räntekostnad/omsättning (%)	13	13	13	13	22
Driftkostnad exkl planerat underhåll	6 612	7 564	8 609	9 035	8 391
Energikostnad/kvm, total yta	174	155	179	221	250
Amortering/underhållsutrymme (%)	33	25	17	21	10
Årets sparande/ Tkr	4 033	2 955	2 094	2 916	1 323
Årets sparande/kvm	308	226	160	223	101

Kommentar: Intäkter, i form av skadereglering, återbetalning, felaktiga utbetalningar mm och kostnadsfördelningen för värmeleverans och vatten till HSB BRF Flygledaren är missvisande över tid då redovisningen av detta varierar beroende på vilken förvaltare som har upprättat bokslut. Men då samma förvaltare hanterat bokslutet sedan 2016 kan belopp fr.o.m. det året ses som jämförbara.

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 lånestockens del per kvadratmeter av föreningen totala yta respektive bostadsrättsyta. Ett värde under 5000 anses vara bra medans ett värde över 10.000 anses var 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.

02

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	57 078 098	10 501 848	236 986	-16 672 946	-1 692 074	49 451 912
Disposition årets resultat				-1 692 074	1 692 074	0
Ökning av insatskapital	451 526	1 348 474				1 800 000
Avsättning till UH-fond			181 039	-181 039		0
lanspråktagande av UH-fond			-418 025	418 025		0
Årets resultat					-3 034 614	-3 034 614
Belopp vid årets utgång	57 529 624	11 850 322	0	-18 128 034	-3 034 614	48 217 298

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsens disposition (kronor):

Ansamlat resultat	-18 365 022
Reservering till underhållsfond	-181 039
lanspråktagande av underhållsfond	418 025
Årets resultat	-3 034 614
	-21 162 650

Stämman har att ta ställning till:

i ny räkning överföres	-21 162 650
	-21 162 650

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

02

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 133 359	12 029 071
Summa rörelseintäkter		12 133 359	12 029 071
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-6 185 068	-6 775 761
Underhållskostnader	4	-5 230 358	-2 811 014
Övriga externa kostnader	5	-168 701	-529 840
Personalkostnader	6, 7	-258 605	-259 055
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 836 399	-1 836 399
Summa rörelsekostnader		-13 679 131	-12 212 069
Rörelseresultat		-1 545 772	-182 998
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 904	3 888
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 509 746	-1 512 964
Summa finansiella poster		-1 488 842	-1 509 076
Resultat efter finansiella poster		-3 034 614	-1 692 074
Resultat före skatt		-3 034 614	-1 692 074
Årets resultat		-3 034 614	-1 692 074

02

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8, 9

136 503 163

138 339 562

Summa materiella anläggningstillgångar

136 503 163

138 339 562

Summa anläggningstillgångar

136 503 163

138 339 562

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

60 936

165 302

Skattefordringar

0

22 422

Övriga fordringar

317 372

375 459

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

568 272

1 165 089

Summa kortfristiga fordringar

946 580

1 728 272

Kassa och bank

Kassa och bank

3 903 705

3 397 975

Summa kassa och bank

3 903 705

3 397 975

Summa omsättningstillgångar

4 850 285

5 126 247

SUMMA TILLGÅNGAR

141 353 448

143 465 809

02

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		69 379 946	67 579 946
Fond för yttre underhåll		0	236 986
Summa bundet eget kapital		69 379 946	67 816 932
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-18 128 036	-16 672 948
Årets resultat		-3 034 614	-1 692 074
Summa fritt eget kapital		-21 162 650	-18 365 022
Summa eget kapital		48 217 296	49 451 910
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	89 299 072	89 834 957
Övriga skulder		209 086	209 086
Summa långfristiga skulder		89 508 158	90 044 043
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	500 000	500 000
Leverantörsskulder		2 063 704	2 084 726
Skatteskulder		13 084	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 051 206	1 385 130
Summa kortfristiga skulder		3 627 994	3 969 856
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		141 353 448	143 465 809

02

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,01 % av avskaffningsvärdet 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 5,2 %.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning, Tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster, Tkr

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	8 662 447	8 671 375
Hyror bostäder	1 481 258	1 489 380
Hyror lokaler	2 042 069	1 846 689
Hyror p-plats	34 054	0
Hyror övriga objekt	0	17 450
Övriga intäkter	21 533	118 177
Konstaterade hyresförluster	-108 002	-114 000
	12 133 359	12 029 071

02

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel och lokalvård	835 097	905 148
Reparationer	618 043	1 003 204
El	734 910	697 179
Uppvärmning	1 248 388	1 072 791
Vatten och avlopp	293 879	264 348
Sophämtning	304 595	293 461
Fastighetsförsäkringar	294 747	256 302
Kabel-TV och bredband	295 419	339 564
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	292 328	288 940
Förvaltningsarvoden	641 608	1 014 866
Projektarvoden	0	44 244
Tomträttsavgäld	606 050	590 800
Övriga köpta tjänster	20 004	4 913
	6 185 068	6 775 760

Not 4 Underhållskostnader

	2018	2017
Bostäder	210 525	543 706
Fastighetsgemensam utrustning	2 610 839	511 473
Vatten- och avloppssystem	597 780	560 732
Värmesystem	153 781	87 161
Ventilationssystem	73 810	0
Kabel-TV/bredband	0	112 368
Hiss	12 214	0
Entréer/portar/trapphus	58 261	111 570
Lokaler	87 748	38 080
Gårdsutrymme	1 407 600	708 522
Fönster/dörrar/fasad/tak	17 799	137 402
	5 230 357	2 811 014

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 861	0
Administrationskostnader	69 149	63 242
Extern revision	30 110	29 496
Konsultkostnader	35 639	414 362
Medlemsavgifter	29 942	22 740
	168 701	529 840

02

Not 6 Medelantalet anställda

	2018	2017
Medelantalet anställda	0	0

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Arvode styrelse	179 200	179 200
Arvode medlemsrevisor	8 960	8 960
Övriga arvoden	8 961	8 960
Sociala avgifter	61 484	61 935
	258 605	259 055

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	146 997 246	146 997 246
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 997 246	146 997 246
Ingående avskrivningar	-12 455 424	-10 976 940
Årets avskrivningar	-1 478 484	-1 478 484
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 933 908	-12 455 424
Utgående redovisat värde	133 063 338	134 541 822
Taxeringsvärden byggnader	97 200 000	97 200 000
Taxeringsvärden mark	67 443 000	67 443 000
	164 643 000	164 643 000

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

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 000 859	7 000 859
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 000 859	7 000 859
Ingående avskrivningar	-3 203 119	-2 845 204
Årets avskrivningar	-357 915	-357 915
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 561 034	-3 203 119
Utgående redovisat värde	3 439 825	3 797 740

02

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SBAB	1,50	2019-12-13	38 731 000	38 731 000
SBAB	2,12	2024-11-13	38 731 128	38 731 128
SBAB	Rörlig	2019-03-25	3 363 250	3 863 250
SBAB	Rörlig	2019-02-20	4 309 208	4 326 629
SBAB	Rörlig	2019-03-18	4 664 486	4 682 950
			89 799 072	90 334 957
Kortfristig del av långfristig skuld			-500 000	-500 000

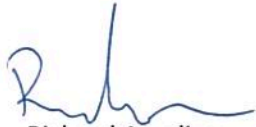
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 87,1 mkr

Not 11 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckningar	92 164 000	92 164 000
	92 164 000	92 164 000

02

Stockholm, 2019-02-27



Richard Arvelius



Johan Bergenblad



Ewa Bergström



Chris Bizimana



Kay Johansson



Sari Payne



Victor Setterberg



Marianne Westin Hägglöf

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-02-28



Olena Zozulyak
Revisor



Robin Roy
Förtroendevald revisor

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 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 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. Revisoremas 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.

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. De 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. Risker 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.

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.

02

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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 28/02 2019

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Robin Roy
Av föreningen vald revisor