

2024

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsföreningen

Luftskeppet i Stockholm

769611-1520



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	7
Resultatdisposition	8

Ekonomi

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 2024.

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 2024 är 13 048 kvm. Marken innehas med tomträtt. Senaste omförhandlingen skedde 2018 och avtalet sträcker sig 10 år.

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 (150) om ca **10 521** kvm är upplåtna med bostadsrätt och 15 (15) om ca **1 067** kvm med hyresrätt.

RoK	C:A KVM	BOSTADSRÄTT	HYRESRÄTT
1	20-60	18	1
2	35-78	62	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 uppmärskade med föreningens lägenhets nr och är inte varmförråd.

Avgift, hyra snitt per kvm och år (utan fasta tillägg)

SEK	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bostadsrätt	905	829	805	805	846
Hyresrätt Bo	1391	1342	1260	1243	1268
Hyresrätt Lokal	1316	1464	1316	1280	1283

Lokaler och övriga ytor i byggnader per 2024-12-31

<u>Adressläge</u>	<u>Kvm</u>	<u>Verksamhetstyp</u>	<u>Hyresgäst</u>
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 2024

Tjänst

Administrativ/ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Fastighetsskötsel
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Förhandlingsservice HR Bostad
Förhandlingsservice HR Lokal
Städning
Snöröjning mark
Snöröjning tak
Markskötsel
Hissar
TV
Bredband
Försäkring
Skalskydd
Jour

Entreprenör

Storholmen Förvaltning AB
Storholmen Förvaltning AB
Storholmen Förvaltning AB
Presto
Storholmen Förvaltning AB
Fastighetsägarna
Överallt Fönsterputs & Städ
Vantör Service och Support AB (Fastighetskonsulterna)
Vantör Service och Support AB (Fastighetskonsulterna)
Trivselträdgårdar
Schindler
Tele 2
Bredband2
Folksam
Finlarm
Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsstämma och medlemsmöten

Föreningsstämman genomfördes den 25 april.

Den 19 maj hölls en välbesökt städdag där det rensades i våra gemensamma utrymmen och oljades in utemöbler samt klätterställningen på föreningens lekplats.

Den 12 december bjöds det in till en ekonomiträff med efterföljande frågestund.

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(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.

Konvertering av lägenheter

De fem lägenheter, som blev resultatet av konverteringen av de två tomma lokaler på Horisontvägen 91A respektive Luftskeppsgatan 8, såldes under våren och sommaren. I samband med inflytt av nya boende på Luftskeppsgatan 8 ställdes även trappan, mellan Luftskeppsgatan 8 och 12, i ordning och en ny grind installerades.

Avloppsstammar

Under våren lät vi filma våra samlingsledningar för avloppsstammarna. Detta då vi tidigare år haft tecken på att dessa skulle behöva åtgärdas. Filmningen visade dock att dessa ledningar är okej och inte kommer behöva åtgärdas på flera år. Vi rekommenderades dock att spola våra avloppsstammar, vilket genomfördes under hösten.

Gemensam el

Under september gick vi över till att kollektivt köpa in el och varje enskilda hushålls elnätavtal sades upp. Vi boende köper nu elen direkt från föreningen och sparar därmed på alla fasta avgifter vi tidigare haft samt att framtida styrelse kan börja arbeta med att upphandla el till ett förmånligt pris då vi kollektivt kommer bli en större konsument totalt av el.

Ekonomi

De senaste årens allmänt höjda prisläge för varor och tjänster påverkar fortsatt föreningen, där allt fortsätter att bli dyrare vad gäller driftskostnaderna, om än i lägre takt. Ett större lån har också lagts om och vi ligger nu med en ungefärlig snittränta på 3%.

Så för att tackla prisuppgångarna och de ökande räntekostnaderna höjdes avgiften för föreningens medlemmar med 5% per 1 juli och med 2% per 1 januari 2025. Nuvarande styrelse ser även ett behov av att fortsätta höja avgiften för att närma oss en ekonomi i balans.

Föreningens kvarvarande hyresrätter fick under året en hyreshöjning med 5,55%, vilken låg i linje med det märke som Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen kommit överens om. Hyreshöjningen för 2025 är ännu inte klar. Hyran för våra lokalhyresgäster är kopplade till konsumentprisindex och reglerades i nivå med denna.

I samband med omläggning av lån har det under året gjorts amorteringar på sammanlagt 1.231.541 kr.

Genomförda investeringar och underhåll

Beskrivning	År	Kostnad,Tkr
Byte trimventiler på radiatorstammar, påbörjar 2022	2024	1817
Ombyggnad av elcentraler för gemensam el	2024	359
Filmning samt spolning av avloppsstammar	2024	347
Grind Luftskeppsgatan 8-12	2024	253
Trappa Luftskeppsgatan 8-12	2024	120
Dränering Luftskeppsgatan 2	2023	547
Komplettering utrustning för värmeproduktion	2023	532
Komplettering hängrännor & 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

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	2025	500
Ventilation	2025	1 300
Fasad	2025	2 300
Tak	2029	11 000
Portar	2029	2 600
Loftgångar	2030	400
Fasad	2035	1 100
Avlopp	2035	5 000
Tvättstuga	2035	700
Gemensamma utrymmen	2035	300

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. Föreningen följer en aktuell underhållsplan som sträcker sig över 50 år. Planen uppdateras kontinuerligt och baseras på fastighetsgenomgångar och fastighetens mående. Fullständig underhållsplan finns att läsa på föreningens hemsida, luftskeppet.se

Medlemsinformation

Förutom HSB Stockholm ekonomisk förening, HSB Stockholms styrelseledamöter och dess suppleanter, har föreningen 197 (190) medlemmar vid årets utgång. Under året har 18 (6) nyttjanderätter överlåtits och 5 (0) upplåtits. Genomsnittspriset för en nyttjanderätt 2024 var 2 137 MSEK (2 113) eller ca 36 603 SEK/kvm (33 979).

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2024, där 23 röstberättigade medlemmar deltog, och av dessa ingen genom fullmakt.

Styrelsen efter konstituerande möte den 20 april 2024:

Richard Arvelius	Ordförande/Kassör	Vald t.o.m. föreningsstämma 2025
Susanne Sandström	Vice ordförande	Vald t.o.m. föreningsstämma 2025
Marianne Westin Hägglöf	Sekreterare	Vald t.o.m. föreningsstämma 2025
Johan Bergenblad	Ledamot	Vald t.o.m. föreningsstämma 2026
Stephanie Bleier	Ledamot	Vald t.o.m. föreningsstämma 2026
Jonas Wahlström	Ledamot	Vald t.o.m. föreningsstämma 2025
Helena Demsell	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, Jonas Wahlström och Susanne Sandström, 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. Utlägg- 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 Kungsbron Borevision, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning:

Mikael Ehrman Ordförande

Mia Deurell Ledamot

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta (kr)	935	829	805	0	0
Sparande/kvm totalyta-EJ garage (kr)	168	185	166	274	274
Årets sparande	2 236	2 434	2 159	3 562	3 567
Skuldsättning/kvm, total yta (kr)	7 384	7 620	7 689	7 791	7 111
Skuldsättning/kvm, bostadsrättsyta (kr)	9 357	9 650	9 737	9 854	9 057
Energikostnad/kvm, total yta (kr)	233	208	217	195	165
Räntekänslighet (%)	10	12	12	8	7
Nettoomsättning	15 038	13 936	12 540	12 365	12 531
Resultat efter finansiella poster	-2 770	-2 119	-4 492	-3 865	-1 004
Soliditet (%)	31	32	32	34	33
Räntekostnad/omsättning (%)	22	13	9	10	9
Driftkostnad exkl planerat underhåll	9 782	9 525	9 212	7 977	7 842
Amortering/underhållsutrymme (%)	15	18	17	26	28

Totalyta bostadsrättsyta 10 521 kvm, hyresrättsyta 1 067 kvm och totala lokalytan uppgår till 1 718 kvm.

Totala ytan uppgår till 13 306 kvm

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal från 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: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning

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 168 kr/kvm.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	59 625 120	24 449 826	0	-32 618 599	-2 119 279	49 337 068
Ökning av insatser	985 357					985 357
Avsättning till UH-fond			2 550 000	-2 550 000		0
lanspråktagande av UH-fond			-475 847	475 847		0
Disposition av föregående års resultat:				-2 119 279	2 119 279	0
Årets resultat					-2 770 341	-2 770 341
Belopp vid årets utgång	60 610 477	24 449 826	2 074 153	-36 812 031	-2 770 341	47 552 084

Förslag till behandling av balanserat resultat

Styrelsens disposition (kronor):

Balanserat resultat	-36 812 032
Reservering till underhållsfond	-800 000
lanspråktagande av underhållsfond	757 518
Årets resultat	-2 770 341
	-39 624 855

Stämman har att ta ställning till:

I ny räkning överföres	-39 624 855
	-39 624 855

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	15 038 840	13 935 682
Summa rörelseintäkter		15 038 840	13 935 682
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-8 435 973	-8 783 470
Underhållskostnader	4	-757 518	-475 847
Övriga externa kostnader	5	-967 136	-604 762
Personalkostnader och arvoden	6	-380 639	-354 216
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 177 354	-4 078 591
Övriga rörelsekostnader		-71 857	0
Summa rörelsekostnader		-14 790 477	-14 296 886
Rörelseresultat		248 363	-361 204
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		30 929	4 355
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 049 633	-1 762 430
Summa finansiella poster		-3 018 704	-1 758 075
Resultat efter finansiella poster		-2 770 341	-2 119 279
Resultat före skatt		-2 770 341	-2 119 279
Årets resultat		-2 770 341	-2 119 279

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	7	143 927 083	146 713 247
Summa materiella anläggningstillgångar		143 927 083	146 713 247
Summa anläggningstillgångar		143 927 083	146 713 247
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27 380	175 865
Övriga fordringar		19	41 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		906 511	781 129
Summa kortfristiga fordringar		933 910	998 855
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 907 702	4 213 898
Summa kassa och bank		3 907 702	4 213 898
Summa omsättningstillgångar		4 841 612	5 212 753
SUMMA TILLGÅNGAR		148 768 695	151 926 000

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		85 060 303	84 074 946
Fond för yttre underhåll		2 074 153	0
Summa bundet eget kapital		87 134 456	84 074 946
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-36 812 032	-32 618 600
Årets resultat		-2 770 341	-2 119 279
Summa fritt eget kapital		-39 582 373	-34 737 879
Summa eget kapital		47 552 083	49 337 067
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	38 000 000	51 250 000
Summa långfristiga skulder		38 000 000	51 250 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	60 250 000	48 231 541
Leverantörsskulder		764 268	1 331 538
Skatteskulder		127 130	65 608
Övriga skulder		234 921	298 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 840 293	1 411 859
Summa kortfristiga skulder		63 216 612	51 338 933
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		148 768 695	151 926 000

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-2 770 341

-2 119 279

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

4 249 211

4 078 591

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 478 870

1 959 312

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

148 485

-37 791

Förändring av kortfristiga fordringar

-83 540

60 577

Förändring av leverantörsskulder

-567 270

668 918

Förändring av kortfristiga skulder

426 490

-128 049

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 403 035

2 522 967

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 391 189

-1 560 820

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 391 189

-1 560 820

Finansieringsverksamheten

Upplåtelse bostadsrätt

0

2 025 000

Amortering av lån

-1 231 541

-899 587

Insatser

913 500

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-318 041

1 125 413

Årets kassaflöde

-306 195

2 087 560

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

4 213 898

2 126 339

Likvida medel vid årets slut

3 907 703

4 213 899

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 anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Årets genomsnittliga avskrivningsprocent uppgår till (%):

Byggnader	2,4
Inventarier	10-20

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen. Avsättningen till underhållsfonden är endast en bokföringsmässig transaktion. Genom att reservera medel till den yttre fonden förs kapitalet från fritt eget kapital till bundet eget kapital. Vid uttag ut fonden gäller det omvända, att kapitalet förs från bundet eget kapital till fritt eget kapital i balansräkningen.

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 2024 till 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av lokaldelens taxeringsvärde.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	9 615 944	8 546 598
Årsavgift - Kabel-TV och bredband	200 562	194 982
Hyror bostäder	1 484 582	1 333 673
Hyror lokaler	2 402 412	2 268 539
Hyror p-plats	146 976	161 168
Övriga intäkter	204 542	182 527
Elstöd	0	205 938
Försäkringsersättningar	98 861	1 040 578
Övriga ersättningar	884 960	1 680
	15 038 839	13 935 683

Not 3 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 116 289	1 086 589
Reparationer	1 051 949	1 039 635
El	943 995	821 638
Uppvärmning	1 583 780	1 463 044
Vatten och avlopp	519 080	436 099
Sophämtning	285 427	385 614
Fastighetsförsäkringar	209 885	174 904
Kabel-TV och bredband	205 011	194 913
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	418 460	411 900
Förvaltningsarvoden	966 566	774 736
Tomträttsavgäld	736 125	737 600
Övriga köpta tjänster	41 067	84 584
Försäkringsskador	358 340	1 172 213
	8 435 974	8 783 469

Not 4 Underhållskostnader

	2024	2023
Låsinstallationer	0	84 553
Värmesystem	47 110	0
Ventilationssystem	0	8 000
Gårdsutrymme	260 092	383 294
Fönster/dörrar/fasad/tak	45 524	0
Vatten och avlopp	404 792	0
	757 518	475 847

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 832	0
Administrationskostnader	73 094	84 909
Extern revision	31 992	30 752
Konsultkostnader	289 363	191 275
Medlemsavgifter	29 376	28 424
Mäklarprovisioner	0	35 000
Konstaterade hyresförluster	1 194	2 506
Befarade hyresförluster	0	14 160
Rättegångskostnader	538 285	217 737
	967 136	604 763

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Arvode styrelse	262 500	241 500
Arvode medlemsrevisor	21 000	14 490
Övriga arvoden	21 000	19 320
Sociala avgifter	76 139	78 906
	380 639	354 216

Not 7 Byggnader och tomträtt

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	178 173 572	176 612 752
Årets investeringar	1 391 189	1 560 820
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	179 564 761	178 173 572
Ingående avskrivningar	-31 460 324	-27 381 733
Årets avskrivningar	-4 177 354	-4 078 591
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 637 678	-31 460 324
Utgående redovisat värde	143 927 083	146 713 248
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 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	-	-	0	38 731 128
SEB	-	-	0	50 413
SEB	-	-	0	9 450 000
Stadshypotek	3,41	2025-12-30	51 250 000	51 250 000
Stadshypotek	3,30	2025-04-28	9 000 000	0
Stadshypotek	2,62	2027-10-30	38 000 000	0
			98 250 000	99 481 541
Nästa års amortering			-1 231 541	-950 000

Nästa års låneomsättning -60 250 000kr

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 92 mkr.

Not 9 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	104 469 000	104 469 000
	104 469 000	104 469 000

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Richard Arvelius

Johan Bergenblad

Marianne Westin Hägglöf

Susanne Sandström

Jonas Wahlström

Stephanie Bleier

Dan Mickael Eriksson

Helena Demsell

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

Lena Zozulyak
Revisor
Kungsbron 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."

Richard Arvelius (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: HSB Bostadsrättsförening Luftskeppet i ...

Serienummer: 125560d4553dc2[...]af5849a72776e

IP: 87.96.xxx.xxx

2025-03-24 16:16:09 UTC



MARIANNE VESTIN HÄGGLÖF (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Luftskeppet i Stockholm

Serienummer: ad4ce3e5b34e7f[...]aaa2f8be406d2

IP: 87.96.xxx.xxx

2025-03-24 16:22:26 UTC



SUSANNE SANDSTRÖM (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: HSB Bostadsrättsförening Luftskeppet i ...

Serienummer: b047d9a2f98c94[...]c80621fb7bce5

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-03-24 16:29:25 UTC



STEPHANIE BLEIER PALOMERA (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Luftskeppet i Stockholm

Serienummer: 43c9bbe84f3065[...]f0fe0884b91b3

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-03-24 17:23:04 UTC



JONAS WAHLSTRÖM (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Luftskeppet i Stockholm

Serienummer: 04b1a1fd9a0b2c[...]a7c665651466d

IP: 192.36.xxx.xxx

2025-03-25 07:11:41 UTC



DAN ERIKSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Luftskeppet i Stockholm

Serienummer: e3044a5e31310f[...]835e2bfb71a68

IP: 81.226.xxx.xxx

2025-03-26 07:04:30 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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."

JOHAN BERGENBLAD (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Luftskeppet i Stockholm

Serienummer: a043fc22115c8d[...]5e4d0a80136e4

IP: 83.185.xxx.xxx

2025-03-26 16:54:27 UTC



HELENA DEMSELL (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 32231f1677d02e[...]dee1465748fbb

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-03-26 19:34:56 UTC



LENA ZOZULYAK (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 329d0a1fd0c314[...]3d0cc81b9fe42

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-03-27 11:13:42 UTC



Robin Roy (SSN-validerad)

Intern Revisor

På uppdrag av: BRF Luftskeppet i Stockholm

Serienummer: e92e098a13ce4a[...]f405f5f26a982

IP: 130.237.xxx.xxx

2025-03-27 18:19:51 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision 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: e92e098a13ce4a[...]f405f5f26a982

IP: 87.96.xxx.xxx

2025-03-22 19:32:34 UTC



LENA ZOZULYAK (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 329d0a1fd0c314[...]3d0cc81b9fe42

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-03-27 11:12:07 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.