

Årsredovisning 2021

HSB BRF Luftskeppet i Stockholm



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	7
Flerårsöversikt	8
Resultatdisposition	9
Ekonomi	10
Resultaträkning	10
Balansräkning - Tillgångar	11
Balansräkning - Eget kapital och skulder	12
Noter	13
Underskrifter	17
Revisionsberättelse	18

Styrelsen för HSB BRF Luftskeppet i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 och förvaltar 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 2021 är 13 039 kvm. 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.

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 Trygg Hansa. Det åligger medlemmar och hyresgäster att teckna hemförsäkring inkluderande bostadsrättstillägg eller försäkring för verksamhet som bedrivs i föreningens lokaler.

Stadseenlig fastighetsgenomgång genomfördes i augusti 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 närmsta jämna heltal.

07

JW
ms
MUB
G
12
21

Föreningen består av 160 lägenheter om totalt ca **11 441 kvm**, varav 144 (142) om ca **10 309 kvm** är upplåtna med bostadsrätt och 16 (16) om ca **1 132 kvm** med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning per 2021-12-31

<u>RoK</u>	<u>C:A KVM</u>	<u>BOSTADSRÄTT</u>	<u>HYRESRÄTT</u>
1	41-60	15	1
2	49-78	59	10
3	69-124	54	3
4	90-118	16	2
SUMMA		144	16

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

<u>SEK</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bostadsrätt	803	846	846	870	873
Hyresrätt Bo	1240	1268	1200	1172	1152
Hyresrätt Lokal	1293	1283	1269	1239	1085

Lokaler och övriga ytor i byggnader per 2021-12-31

<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 8	76	Partihandel IT	ATC-LAB
Luftskeppsgatan 10	87	Ljudstudio	Daniel
Rosenqvist			
Horisontvägen 91A	<u>62</u>	Fysioterapeut	Bernard Gohzlan
Total uthyrd lokalyta:	1598		
Luftskeppsgatan 8	16	Förråd/Lager	Extern

Föreningen förfogar även över 45 cykelbodas samt ett antal varmförråd. 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 föreningslokals 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.

07

Mina
JW
mjm
Bot

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 kostnad för fjärrvärme och vatten kommer inom kort börja 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 4,2%. 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 2021

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
Cupola
Storholmen Förvaltning AB
Fastighetsägarna
Överallt Fönsterputs & Städ
Fastighetskonsulterna
Fastighetskonsulterna
Trivselträdgårdar
Schindler
ComHem
A3/Bredband2
Folksam
Finlarm
Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB

MUH
RA

Väsentliga händelser under året

Årsstämma, pandemi och poströstning

På grund av den pågående Coronapandemin genomfördes stämman via poströstning. Röstlängden bestod av inkomna poströster. Stämman och presentationen av röstningen genomfördes den 29 april digitalt via länk.

Medlemsmöten

14 april - Digitalt informationsmöte inför stämman. Då årsstämman för 2020 inte kunde genomföras på traditionellt sätt bjöd styrelsen in till en digital frågestund via Teams kring årsredovisning och inkomna motioner.

6 juni - Bjöds det på träff med nya styrelsen, mingel med grannar och fika.

9 december - Medlemmar bjöds på adventsfika och genomgång av föreningens ekonomi.

Energiprojektet

Under våren skedde renoveringen av våra system för värme och vatten. Det visade sig snabbt bära frukt genom att energianvändningen, i form av elförbrukningen, sjönk. Tyvärr gick elpriset upp i slutet av året varför det rent ekonomiskt inte syns ännu.

Gårdsrenoveringen

I slutet av april drog äntligen fortsättningen på gårdsrenoveringen i gång. Det blev en stökig och bullrig tid för alla inblandade såväl boende, styrelse och entreprenörer. Men trots förseningar av leveranser och sjukdom p.g.a. pandemin hanns det mesta bli klart innan snön kom. I slutet på november gjordes slutbesiktningen med gott resultat, och de få punkterna som togs upp ska vara åtgärdade under våren.

Sopsugsrenoveringen

Samfälligheten, i vilken föreningen är medlem och som sörjer för hanteringen av hushållssopor i stadsdelen, startade under hösten upp renoveringen av sopsugen. Den beräknas vara klar till våren och då tas containrar och kärl, som varit den temporära lösningen för vår avfallshantering bort från stadens gator.

Trapphusbelysningen

Lamporna i föreningens trapphus var gamla och många trasiga och de gick inte eller längre att få tag på. Därför installerades nya lampor med ledljus under hösten.

Nya lägenheter

Under våren färdigställdes en tidigare tom lokal på Luftskeppsgatan 10 till två lägenheter, som sedan såldes under hösten. Under våren såldes även de fyra lägenheter på Horisontvägen 97, som stod klara under 2020.

Byte av försäkringsbolag

En lyckad upphandling gjordes av nytt försäkringsbolag och vi ligger återigen hos Folksam, från tidigare Trygg Hansa, med en halvering av premien som följd.

Uppsagda lokaler

Under hösten sades två av våra lokaler upp av dess hyresgäster. Den ena lämnades sista december medan verksamheten fortgår till sista juni 2022 i den andra. Styrelsen arbetar på lösningar för att dessa lokaler inte ska stå tomma en längre tid.

MUSA
10/11
10/11
10/11

Påbörjade och planerade större åtgärder under 2022

OVK

Obligatorisk ventilationskontroll kommer genomföras för samtliga lägenheter under årets första kvartal.

Individuell mätning av el och vatten

På stämman 2021 togs beslut av en motion angående att införa individuell mätning av vatten och el. Under 2022 ska vi utreda och planera för införandet av individuell mätning av vatten och el.

Underhållsplanen

Efter flera stora investeringar och renoveringar behöver vår nuvarande underhållsplan uppdateras, så att dels blir tydligt vad vi i framtiden behöver lägga undan för att hålla vår fastighet i gott skick samt när åtgärder bör ske för att slippa onödiga akuta problem.

Ekonomisk styrning

Med en lyckad upphandling kring föreningens försäkring och investeringen i ny utrustning för vår värmetillverkning fortsätter våra driftskostnader att vara stabila och med mindre planerade underhållsåtgärder kommer överskottet att kunna användas för att amortera på vår lånestock som ökat en aning i samband med årets satsningar.

De stora kostnaderna för exempelvis stammar, fönster, tak och liknande är fortsatt en bit framför oss även om de är från byggåret 1989. Men att uppdatera underhållsplanen och följa densamma blir viktigt för att slippa ekonomiska överraskningar.

Medlemsinformation

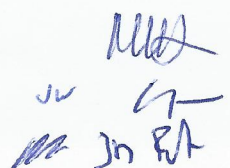
Förutom HSB Stockholm ekonomisk förening, HSB Stockholms styrelseledamöter och dess suppleanter, har föreningen 182 (175) medlemmar vid årets utgång. Under året har 10 (20) nyttjanderätter överlåtits och 6 (0) upplåtits. Genomsnittspriset för en nyttjanderätt 2021 var 2 365 MSEK (2 468) eller ca 41 577 SEK/kvm (34 656)

Ordinarie föreningsstämma avhölls efter poströstning 210429, där 48 medlemmar deltog, varav 48 röstberättigade, av dessa ingen genom fullmakt.

Styrelsen efter konstituerande möte 210504:

Richard Arvelius	ordförande	omval 1 år
Susanne Sandström	vice ordförande	nyval 2 år
Marianne Westin Hägglöf	sekreterare	omval 1 år
Johan Bergenblad	ledamot	omval 1 år
Monika Mellqvist	ledamot	nyval 1 år - avgick efter flytt 210901
Jonas Wahlström	ledamot	nyval 2 år
Kay Johansson	HSB representant	ersattes 211207 av Karolina Muryn

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller Richard Arvelius, Johan Bergenblad, Susanne Sandström och Monika Mellqvist (vilken ersattes av Marianne Westin Hägglöf 210901), 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
Lena Zozulyak

Föreningsvald ordinarie
Revisor från Borevision, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning:

Helena Hjälms
Lilly Rosa Linde

Ordförande
Ledamot *oz*

[Handwritten signatures]

Förändring av likvida medel

	2021	2020
Likvida medel vid årets början	5 957 563	7 271 423
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	12 757 539	12 531 254
Finansiella intäkter	5 958	5 302
Insats/upplåtelseavgift vid upplåtelse lägenhet	10 470 000	2 200 000
Ökning av långfristiga skulder/upptagande nytt lån	8 837 133	0
Minskning av kortfristiga fordringar	391 504	0
Ökning av kortfristiga skulder	2 011 398	0
Överlåtelse tomträtt	0	1 100 621
	34 473 532	15 837 177
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	11 409 888	10 128 222
Finansiella kostnader	1 223 267	1 127 860
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	20 594 917	3 891 444
Ökning av kortfristiga fordringar	0	220 456
Minskning av långfristiga skulder/Amorteringar	0	1 646 365
Minskning av kortfristiga skulder	0	136 689
	33 228 072	17 151 036
Likvida medel vid årets slut	7 203 023	5 957 563
Årets förändring av likvida medel	1 245 460	-1 313 859

Handwritten notes and signatures:
MM
10 RA
MA 10 RA

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	12 365	12 531	12 640	12 133	12 029
Resultat efter finansiella poster	-3 865	-1 004	-2 096	-3 035	-1 692
Soliditet (%)	34,0	33,0	32,0	34,0	34,4
Skuldsättning/kvm, total yta	7 791	7 111	7 092	6 878	6 897
Skuldsättning/kvm, bostadsrättsyta	9 854	9 057	9 408	8 971	9 066
Räntekänslighet (%)	8	7	7	7	8
Räntekostnad/omsättning (%)	10	9	13	13	13
Driftkostnad exkl planerat underhåll	7 977	7 842	7 286	6 612	7 564
Energikostnad/kvm, total yta	195	165	174	174	155
Amortering/underhållsutrymme (%)	26	28	31	33	25
Årets sparande/ Tkr	3 562	3 567	3 795	4 033	2 955
Årets sparande/kvm	274	274	290	308	226

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 vara dåligt.

Räntekänslighet: Anger hur många procent som 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. *oz*

oz
oz
oz

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	57 969 315	13 610 631	0	-23 258 477	-1 003 514	47 317 955
Ökning av insatskapital	1 284 437	9 185 563				10 470 000
Avsättning till UH-fond lanspråktagande av UH-fond			2 550 000	-2 550 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-2 550 000	2 550 000		0
Årets resultat				-1 003 514	1 003 514	0
					-3 864 617	-3 864 617
Belopp vid årets utgång	59 253 752	22 796 194	0	-24 261 991	-3 864 617	53 923 338

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsens disposition (kronor):

Ansamlat resultat	-24 261 992
Reservering till underhållsfond	-2 550 000
lanspråktagande av underhållsfond	2 550 000
Årets resultat	-3 864 617
	-28 126 609

Stämman har att ta ställning till:

I ny räkning överföres	-28 126 609
	-28 126 609

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. *07*

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 365 221	12 531 254
Övriga rörelseintäkter		392 318	0
Summa rörelseintäkter		12 757 539	12 531 254
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-7 207 456	-7 258 061
Underhållskostnader	4	-3 432 945	-2 286 602
Övriga externa kostnader	5	-509 475	-328 262
Personalkostnader och arvoden	6	-260 012	-255 297
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 994 959	-1 812 609
Övriga rörelsekostnader		0	-471 379
Summa rörelsekostnader		-15 404 847	-12 412 210
Rörelseresultat		-2 647 308	119 044
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		5 958	5 302
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 223 267	-1 127 860
Summa finansiella poster		-1 217 309	-1 122 558
Resultat efter finansiella poster		-3 864 617	-1 003 514
Resultat före skatt		-3 864 617	-1 003 514
Årets resultat		-3 864 617	-1 003 514

juw
na
MPR

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	7	151 773 557	135 173 599
Summa materiella anläggningstillgångar		151 773 557	135 173 599
Summa anläggningstillgångar		151 773 557	135 173 599
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		120 398	229 484
Övriga fordringar		276 312	309 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		569 491	818 857
Summa kortfristiga fordringar		966 201	1 357 705
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 203 023	5 957 563
Summa kassa och bank		7 203 023	5 957 563
Summa omsättningstillgångar		8 169 224	7 315 268
SUMMA TILLGÅNGAR		159 942 781	142 488 867

sw HHO
MA LF
JO BR

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		82 049 946	71 579 946
Summa bundet eget kapital		82 049 946	71 579 946
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-24 261 992	-23 258 477
Årets resultat		-3 864 617	-1 003 514
Summa fritt eget kapital		-28 126 609	-24 261 991
Summa eget kapital		53 923 337	47 317 955
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	90 581 128	81 731 128
Summa långfristiga skulder		90 581 128	81 731 128
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	11 000 000	11 012 867
Leverantörsskulder		2 288 313	690 696
Skatteskulder		31 206	135 708
Övriga skulder		898 108	307 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 220 689	1 292 647
Summa kortfristiga skulder		15 438 316	13 439 784
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		159 942 781	142 488 867

ju g
12
JRP

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. Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen. Bostadsrättsföreningen Luftskeppet är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2021 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

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 <i>02</i>

ov *Mult*
104 *10*
In RR

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 2021 till 1 459 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av lokaldelens taxeringsvärde.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter, bostäder	8 222 886	8 492 692
Årsavgift - Kabel-TV och bredband	192 420	179 516
Hyror bostäder	1 403 697	1 450 477
Hyror lokaler	2 134 902	2 161 858
Hyror p-plats	111 262	106 432
Övriga intäkter	300 055	140 278
	12 365 222	12 531 253

Not 3 Driftkostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 041 411	837 491
Reparationer	697 989	1 431 410
El	852 777	678 796
Uppvärmning	1 361 754	1 177 879
Vatten och avlopp	321 599	275 723
Sophämtning	459 373	459 841
Fastighetsförsäkringar	449 407	475 280
Kabel-TV och bredband	213 862	170 405
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	375 597	370 976
Förvaltningsarvoden	640 496	610 692
Tomträttsavgäld	736 125	707 075
Övriga köpta tjänster	57 066	62 493
	7 207 456	7 258 061

SW
MHD
JRM

Not 4 Underhållskostnader

	2021	2020
Bostäder	30 060	98 442
Fastighetsgemensam utrustning	44 276	1 728
Tvättstugeutrustning	0	200 661
Låsinstallationer	17 317	19 254
Värmesystem	0	48 881
Ventilationssystem	14 880	82 126
Elinstallationer	224 089	0
Entréer/portar/trapphus	329 944	0
Balkonger	0	141 608
Gårdsutrymme	2 690 377	1 668 048
Fönster/dörrar/fasad/tak	71 090	25 854
Vatten och avlopp	10 912	0
	3 432 945	2 286 602

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Administrationskostnader	106 312	54 294
Extern revision	30 380	29 760
Konsultkostnader	123 808	201 325
Medlemsavgifter	27 734	27 883
Mäklarprovisioner	188 000	15 000
Konstaterade hyresförluster	33 242	0
	509 476	328 262

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Arvode styrelse	185 700	180 000
Arvode medlemsrevisor	9 460	9 300
Övriga arvoden	9 460	9 300
Sociala avgifter	55 392	56 697
	260 012	255 297

Handwritten notes:
MKT
JMK

Not 7 Byggnader och tomträtt

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	156 113 549	153 998 105
Årets investeringar	20 594 917	3 891 444
Försäljningar/utrangeringar	-1 548 135	-1 776 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 160 331	156 113 549
Ingående avskrivningar	-20 939 950	-19 331 341
Försäljningar/utrangeringar	1 548 135	204 000
Årets avskrivningar	-3 994 959	-1 812 609
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 386 774	-20 939 950
Utgående redovisat värde	151 773 557	135 173 599
Taxeringsvärden byggnader	121 800 000	121 800 000
Taxeringsvärden mark	78 291 000	78 291 000
	200 091 000	200 091 000

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 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SBAB	2,12	2024-11-13	38 731 128	38 731 128
SEB	-	-	0	6 268
SEB	-	-	0	6 599
SEB	0,20	2022-12-28	10 000 000	10 000 000
SEB	0,38	2023-12-28	43 000 000	44 000 000
SEB	0,19	2023-04-28	9 850 000	0
			101 581 128	92 743 995
Nästa års amortering			-1 000 000	-1 000 000

Nästa års låneomsättning -10 000 000.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 96,6 mkr.

Not 9 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	104 469 000	94 469 000
	104 469 000	94 469 000

Handwritten signatures and initials:
 SW
 M
 JLR

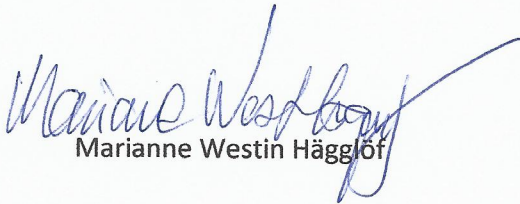
Stockholm 2022 - 04 - 11



Richard Arvelius



Johan Bergenblad



Marianne Westin Hägglöf

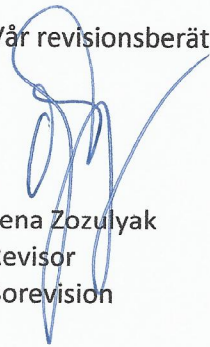


Susanne Sandström



Jonas Wahlström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04-12



Lena Zozulyak
Revisor
Borevision



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 2021.

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 2021 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.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 2021 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:

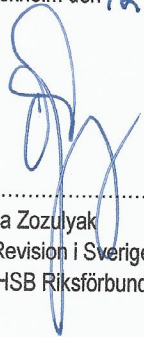
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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 den 12 / 04 2022


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


.....
Robin Roy
Av föreningen vald revisor