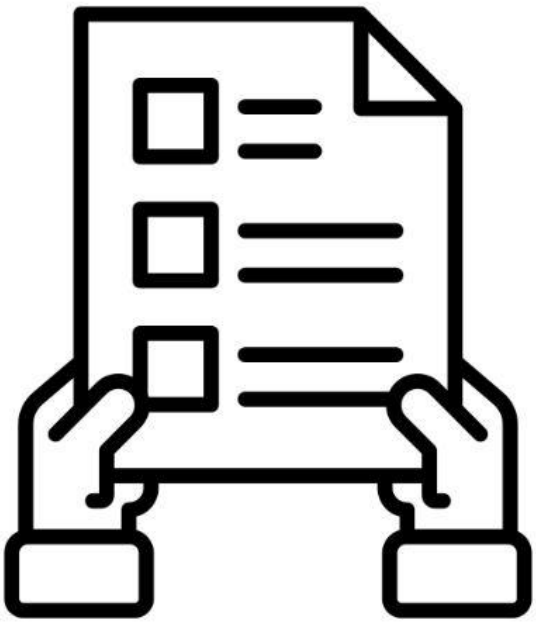
ÅRSREDOVISNING
2025



HSB Bostadsrättsföreningen
Luftskeppet i Stockholm
769611-1520





Penneo dokumentnyckel: PM4TQ-V7NK9-GWI7E-RMXZW-W2C7S-J7UUL

STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	7
Resultatdisposition	8

Ekonomi

Resultaträkning	9
Balansräkning – Tillgångar	10
Balansräkning – Eget kapital och skulder	11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18

Revisionsberättelse

Penneo dokumentnyckel: PM4TQ-V7NK9-GWI7E-RMXZW-W2C7S-J7UUL

Styrelsen för HSB BRF Luftskeppet i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

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. Senaste omförhandlingen av tomträttsavgälden skedde 2018 och avtalet sträcker sig på 10 år.

Fastigheten, i vilka man upplåter lägenheter och hyr ut bostäder och lokaler färdigställdes åren 1985 - 1988. Värdeåret fastställdes till 1989.

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 2025 är 13 048 kvm.

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.

Stadgeenlig 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 närmaste jämna heltal.

Penneo dokumentnyckel: PM4TQ-V7NK9-GWI7E-RMXZW-W2C7S-J7UUL

Föreningen består av 165 lägenheter om totalt ca **11 588** kvm, varav 152 (150) om ca **10 645** kvm är upplåtna med bostadsrätt och 13 (15) om ca **943** kvm med hyresrätt.

RoK	**C:A KVM**	**BOSTADSRÄTT**	**HYRESRÄTT**
1	20-60	18	1
2	35-78	64	7
3	69-124	54	3
4	90-118	16	2
SUMMA		**152**	**13**

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

Lokaler och övriga ytor i byggnader per 2025-12-31

Adressläge	Kvm	Verksamhetstyp	Hyresgäst
Pilotgatan 2	545	Uppsagd per 2025-02-21, konvertering till lägenheter pågår.	
Pilotgatan 4	269	Uppsagd per 2025-02-21, konvertering till lägenheter pågår.	
Pilotgatan 4	46	Uppsagd per 2025-02-21, konvertering till lägenheter pågår.	
Pilotgatan 4	71	Uppsagd per 2025-02-21, konvertering till lägenheter pågår.	
Luftskeppsgatan 2	442	Uppsagd per 2025-02-21, konvertering till lägenheter pågår.	
Luftskeppsgatan 10	87	Ljudstudio	Airship Studios
Total lokalyta:	**1460**		
Varav uthyrd:	**87**		

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.

Penneo dokumentnyckel: PM4TQ-V7NK9-GWI7E-RMXZW-W2C7S-J7UUL

Föreningsstämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2025, där 43 röstberättigade medlemmar deltog, och av dessa 1 genom fullmakt.

Styrelsen efter konstituerande möte den 24 april 2025:

Linn Hjort	Ordförande	Vald t.o.m. föreningsstämma 2027
Richard Arvelius	Vic. Ordf/kassör	Vald t.o.m. föreningsstämma 2027
Susanne Sandström	Sekreterare	Vald t.o.m. föreningsstämma 2026
Marianne Westin Hägglöf	Ledamot	Vald t.o.m. föreningsstämma 2027
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 2027
Jonny Kock	Ledamot	Vald t.o.m. föreningsstämma 2026
Dan Eriksson	HSB representant	

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten under året vid sidan av det konstituerande mötet.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller Richard Arvelius, Johan Bergenblad, Jonas Wahlström och Linn Hjort, två i förening. Samtliga ordinarie ledamöter har attestbehörighet. Alla kostnader överstigande 1 prisbasbelopp kräver att två attesterar i förening.

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

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

Revisorer:
Robin Roy Föreningsvald ordinarie
Lena Zozulyak Revisor från Kungsbron Borevision, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning:
Karin Thorasdotter Sammankallande
Mia Johannesson Deurell Ledamot

Föreningens entreprenörer under 2025

Tjänst	**Entreprenör**
Administrativ/ekonomisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Teknisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Fastighetsskötsel	Storholmen Förvaltning AB
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Dafo
Förhandlingsservice HR Bostad	Storholmen Förvaltning AB
Städning	Överallt Fönsterputs & Städ
Snöröjning mark	Vantör Service och Support AB (Fastighetskonsulterna)
Snöröjning tak	Vantör Service och Support AB (Fastighetskonsulterna)

Penneo dokumentnyckel: PM4TQ-V7NK9-GWI7E-RMXZW-W2C7S-J7UUL

Markskötsel	Trivselträdgårdar
Hissar	Schindler
TV	Tele 2
Bredband	Bredband2
Försäkring	Folksam
Skalskydd	Finlarm
Jour	Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tomma lokaler
Under året har två lokalhyresgäster lämnat de lokaler de hyrt av föreningen. Det avsåg dels en förskoleverksamhet och dels en hostelverksamhet. Med den förstnämnda slöts en överenskommelse om ett förtida avslut på hyresavtalet då de önskade lämna p.g.a. av minskat barnantalet och därmed svårt att få ihop ekonomin. För hostelverksamheten gick bolaget som drev den verksamheten i konkurs och styrelsen köpte då tillbaka hyreskontrakten av konkursboet.

På stämman i april beslöts det att ändra användning av de lämnade lokalerna till lägenheter och ett jobb startades direkt för att konvertera lokalerna till lägenheter och ett bygglov för den tidigare förskolan lämnades in i september.

För lokalerna som tidigare varit föremål för hostelverksamhet lämnades dessa tyvärr ej frivilligt utan styrelsen fick starta en process för avhysning via Kronofogden samt göra lokalerna mer eller mindre oanvändbara genom att stänga av elen till dessa innan lokalerna lämnades över till föreningen i slutet av september. Därmed kommer arbetet med konvertering av lokalerna till lägenheter behöva fortsätta in på 2026 för dessa.

Hyresrätter
Under året har tre tidigare hyresrätter överlämnats till föreningen och omvandlats till bostadsrätter där två såldes under hösten, till ett sammanlagt belopp på 3,5 miljoner, och en tredje lades ut till försäljning i början av 2026.

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.

Elbesiktning
Enligt nya lagar för elsäkerhet ska bostadshus, likt de vår förening förvaltar, genomgå en besiktning var tionde år avseende de delar som avser elektricitet. Då detta var första gången som en sådan genomgång gjordes blev tyvärr slutresultatet ett protokoll, som krävde omfattande åtgärder.

Renovering miljörummet
Tillsammans med grannföreningen Brf Flygledaren renoverade vi det miljörum vi delar på Luftskeppsgatan 3. Utrymmet målades om och kärlen arrangerades om samtidigt som några byttes ut. Det sattes även upp nya skyltar, som förhoppningsvis gör det enklare att sortera rätt.

Penneo dokumentnyckel: PM4TQ-V7NK9-GWI7E-RMXZW-W2C7S-J7UUL

Ekonomi
De senaste årens allmänt höjda prisläge för varor och tjänster påverkar fortsatt föreningen. Ett större lån har också lagts om och vi ligger nu med en ungefärlig snittränta på 2,43%.

Så för att tackla senaste årens prisuppgångar och den nya nivån för räntekostnader beslutade styrelsen att höja avgiften för föreningens medlemmar med 2% per 1 januari 2026. 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 4,69%, vilken låg i linje med det märke som Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen kommit överens om. Hyreshöjningen för 2026 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 1.250.000 kr.

Genomförda investeringar och underhåll

Beskrivning	**År**	**Kostnad,Tkr**
Byte trimventiler på radiatorstammar, påbörjad 2022	2025	2399
Byte fläktmotorer	2025	154
Åtgärder efter elbesiktning	2025	221
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.

Penneo dokumentnyckel: PM4TQ-V7NK9-GWI7E-RMXZW-W2C7S-J7UUL

Framtida investeringar och underhåll

Byggnadskomponent	År	Kostnad,Tkr
Belysning	2026	442
Ventilation	2026	1 227
Fasad	2026	2 254
Tak	2029	11 011
Portar	2029	2 599
Loftgångar	2030	379
Fasad	2035	1 147
Avlopp	2035	4 538
Tvättstuga	2035	664
Gemensamma utrymmen	2035	335
Byte termostatventiler	2036	786

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 198 (197) medlemmar vid årets utgång. Under året har 10 (18) nyttjanderätter överlåtits och 2 (5) upplåtits. Genomsnittspriset för en nyttjanderätt 2025 var 2 315 MSEK (2 137) eller ca 32 838 SEK/kvm (36 603).

Medlemsmöten

Den 25 maj hölls en välbesökt städdag där det rensades i våra gemensamma utrymmen och oljades in utemöbler samt klätterställningen på föreningens lekplats.
Den 16 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 vid tvättstugan.

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

Penneo dokumentnyckel: PM4TQ-V7NK9-GWI7E-RMXZW-W2C7S-J7UUL

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta (kr)	983	935	829	805	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	22	168	185	166	274
Årets sparande	327	2 236	2 434	2 159	3 562
Skuldsättning/kvm, total yta (kr)	7 434	7 384	7 620	7 689	7 791
Skuldsättning/kvm, bostadsrättsyta (kr)	9 056	9 357	9 650	9 737	9 854
Energikostnad/kvm, total yta (kr)	270	233	208	217	195
Räntekänslighet (%)	9	10	12	12	8
Nettoomsättning	13 796	15 038	13 936	12 540	12 365
Resultat efter finansiella poster	-4 562	-2 770	-2 119	-4 492	-3 865
Soliditet (%)	32	31	32	32	34
Räntekostnad/omsättning (%)	22	22	13	9	10
Driftkostnad exkl planerat underhåll	10 191	9 782	9 525	9 212	7 977
Amortering/underhållsutrymme (%)	2	15	18	17	26

Totalyta bostadsrättsyta är 10 645 kvm, och den totala ytan är 13 314 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.

Penneo dokumentnyckel: PM4TQ-V7NK9-GWI7E-RMXZW-W2C7S-J7UUL

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 25 kr/kvm, vilket är lågt då föreningens två större lokalhyresgäster försvann under året. Sparandet kommer därmed vara lågt fram till att konverteringen till lägenheter är utförd. Vilket istället kommer säkra en intäkt via månadsavgifter för all framtid och ge ett förhoppningsvis direkt tillskott i form av vinst vid försäljning av de blivande lägenheter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 610 477	24 449 826	2 074 153	-36 812 031	-2 770 341	**47 552 084**
Upplåtelse av bostadsrätt	731 468	2 778 532				**3 510 000**
Avsättning till UH-fond			800 000	-800 000		**0**
Ianspråktagande av UH-fond			-757 518	757 518		**0**
Disposition av föregående års resultat:				-2 770 341	2 770 341	**0**
Årets resultat					-4 561 604	**-4 561 604**
Belopp vid årets utgång	**61 341 945**	**27 228 358**	**2 116 635**	**-39 624 854**	**-4 561 604**	**46 500 480**

Förslag till behandling av balanserat resultat
Styrelsens disposition (kronor):

Balanserat resultat	-39 624 855
Reservering till underhållsfond	800 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-651 063
Årets resultat	-4 561 604
	-44 037 522

Stämman har att ta ställning till:

I ny räkning överföres	-44 037 522
	-44 037 522

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

Penneo dokumentnyckel: PM4TQ-V7NK9-GWI7E-RMXZW-W2C7S-J7UUL

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 796 210	15 038 840
Summa rörelseintäkter		**13 796 210**	**15 038 840**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-9 157 438	-8 435 973
Underhållskostnader	4	-578 200	-757 518
Övriga externa kostnader	5	-660 680	-967 136
Personalkostnader och arvoden	6	-419 058	-380 639
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 265 550	-4 177 354
Övriga rörelsekostnader	7	-300 000	-71 857
Summa rörelsekostnader		**-15 380 926**	**-14 790 477**
Rörelseresultat		**-1 584 716**	**248 363**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		4 801	30 929
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 981 689	-3 049 633
Summa finansiella poster		**-2 976 888**	**-3 018 704**
Resultat efter finansiella poster		**-4 561 604**	**-2 770 341**
Resultat före skatt		**-4 561 604**	**-2 770 341**
Årets resultat		**-4 561 604**	**-2 770 341**

Penneo dokumentnyckel: PM4TQ-V7NK9-GWI7E-RMXZW-W2C7S-J7UUL

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	8	140 243 726	143 927 083
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	9	172 863	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**140 416 589**	**143 927 083**
Summa anläggningstillgångar		**140 416 589**	**143 927 083**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		204 212	27 380
Övriga fordringar		53 875	19
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		713 646	906 511
Summa kortfristiga fordringar		**971 733**	**933 910**
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 740 954	3 907 702
Summa kassa och bank		**4 740 954**	**3 907 702**
Summa omsättningstillgångar		**5 712 687**	**4 841 612**
SUMMA TILLGÅNGAR		**146 129 276**	**148 768 695**

Penneo dokumentnyckel: PM4TQ-V7NK9-GWI7E-RMXZW-W2C7S-J7UUL

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		88 570 303	85 060 303
Fond för yttre underhåll		2 116 635	2 074 153
Summa bundet eget kapital		**90 686 938**	**87 134 456**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-39 624 855	-36 812 032
Årets resultat		-4 561 604	-2 770 341
Summa fritt eget kapital		**-44 186 459**	**-39 582 373**
Summa eget kapital		**46 500 479**	**47 552 083**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	38 000 000	38 000 000
Summa långfristiga skulder		**38 000 000**	**38 000 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	59 000 000	60 250 000
Leverantörsskulder		848 760	764 268
Skatteskulder		19 284	127 130
Övriga skulder		92 253	234 921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 668 500	1 840 293
Summa kortfristiga skulder		**61 628 797**	**63 216 612**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**146 129 276**	**148 768 695**

Penneo dokumentnyckel: PM4TQ-V7NK9-GWI7E-RMXZW-W2C7S-J7UUL

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-4 561 604	-2 770 341
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 265 550	4 249 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-296 054**	**1 478 870**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-176 832	148 485
Förändring av kortfristiga fordringar		139 009	-83 540
Förändring av leverantörsskulder		84 492	-567 270
Förändring av kortfristiga skulder		-422 307	426 491
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-671 692**	**1 403 036**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-755 056	-1 391 189
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-755 056**	**-1 391 189**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-1 250 000	-1 231 541
Insatser		3 510 000	913 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**2 260 000**	**-318 041**
Årets kassaflöde		**833 252**	**-306 194**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 907 702	4 213 898
Likvida medel vid årets slut		**4 740 954**	**3 907 704**

Penneo dokumentnyckel: PM4TQ-V7NK9-GWI7E-RMXZW-W2C7S-J7UUL

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.

Penneo dokumentnyckel: PM4TQ-V7NK9-GWI7E-RMXZW-W2C7S-J7UUL

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	9 994 868	9 615 944
Årsavgifter - Kabel-TV och bredband	156 342	200 562
Årsavgifter, el	331 072	0
Hyror bostäder	1 488 160	1 484 582
Hyror lokaler	807 470	2 402 412
Hyror p-plats	151 236	146 976
Övriga intäkter lokaler	223 655	204 542
Försäkringsersättningar	269 386	98 861
Övriga ersättningar	5 040	2 556
Återföring historiskt momsavdrag	160 396	882 404
Återföring historiska depositioner	208 586	0
	13 796 211	**15 038 839**

Not 3 Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 206 136	1 116 289
Reparationer	1 004 795	1 051 949
El	1 328 718	943 995
Uppvärmning	1 561 179	1 583 780
Vatten och avlopp	626 744	519 080
Sophämtning	420 582	285 427
Fastighetsförsäkringar	241 368	209 885
Kabel-TV och bredband	167 318	205 011
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	444 190	418 460
Förvaltningsarvoden	837 684	966 566
Tomträttsavgäld	737 600	736 125
Övriga köpta tjänster	146 996	41 067
Försäkringsskador	434 128	358 340
	9 157 438	**8 435 974**

Penneo dokumentnyckel: PM4TQ-V7NK9-GWI7E-RMXZW-W2C7S-J7UUL

Not 4 Underhållskostnader

	2025	2024
Fastighetsgemensam utrustning	34 416	0
Hissinstallationer	12 750	0
Låsinstallationer	16 038	0
Värmesystem	0	47 110
Ventilationssystem	154 475	0
Elinstallationer	221 335	0
Entréer/portar/trapphus	6 450	0
Balkonger	30 500	0
Gårdsutrymme	14 746	260 092
Fönster/dörrar/fasad/tak	61 984	45 524
Vatten och avlopp	25 506	404 792
	578 200	**757 518**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 229	3 832
Administrationskostnader	63 279	73 094
Extern revision	34 000	31 992
Konsultkostnader	342 308	289 363
Medlemsavgifter	29 484	29 376
Mäklarprovisioner	92 000	0
Konstaterade hyresförluster	16 180	1 194
Rättegångskostnader	80 198	538 285
	660 678	**967 136**

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Arvode styrelse	286 500	262 500
Arvode medlemsrevisor	22 920	21 000
Övriga arvoden	22 920	21 000
Sociala avgifter	86 718	76 139
	419 058	**380 639**

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2025	2024
Ersättning för hyresavtal	300 000	0
Förlust från upplåtelser	0	71 857
	300 000	**71 857**

Penneo dokumentnyckel: PM4TQ-V7NK9-GWI7E-RMXZW-W2C7S-J7UUL

Not 8 Byggnader och tomträtt

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	179 564 761	178 173 572
Årets investeringar	582 193	1 391 189
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**180 146 954**	**179 564 761**
Ingående avskrivningar	-35 637 678	-31 460 324
Årets avskrivningar	-4 265 550	-4 177 354
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-39 903 228**	**-35 637 678**
Utgående redovisat värde	**140 243 726**	**143 927 083**
Taxeringsvärden byggnader	194 800 000	161 200 000
Taxeringsvärden mark	86 173 000	96 566 000
	280 973 000	**257 766 000**

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

Not 9 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ombyggnation av fd lokaler till bostäder	172 863	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**172 863**	**0**
Utgående redovisat värde	**172 863**	**0**

Penneo dokumentnyckel: PM4TQ-V7NK9-GWI7E-RMXZW-W2C7S-J7UUL

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	-	-	0	51 250 000
Stadshypotek	2,71	2026-04-30	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	2,62	2027-10-30	38 000 000	38 000 000
Danske Bank	2,42	2026-12-30	50 000 000	0
			97 000 000	**98 250 000**
Nästa års amortering			0	-1 231 541

Nästa års låneomsättning -59 000 000kr
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 91 mkr.

Not 11 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	104 469 000	104 469 000
	104 469 000	**104 469 000**

Penneo dokumentnyckel: PM4TQ-V7NK9-GWI7E-RMXZW-W2C7S-J7UUL

Årsredovisningens innehåll beslutades av styrelsen 2026-03-10.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Linn Hjort	Richard Arvelius
Susanne Sandström	Marianne Hägglöf
Johan Bergenblad	Stephanie Bleier
Jonas Wahlström	Jonny Kock
Dan Eriksson	

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

Lena Zozulyak Revisor Kungsbron Borevision	Robin Roy Förtroendevald revisor

Penneo dokumentnyckel: PM4TQ-V7NK9-GWI7E-RMXZW-W2C7S-J7UUL

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."

SUSANNE SANDSTRÖM
Styrelseledamot
På uppdrag av: HSB Bostadsrättsförening Luftskeppet i …
Serienummer: b047d9a2f98c94[…]c80621fb7bce5
IP: 83.180.xxx.xxx
2026-03-23 08:32:05 UTC

MARIANNE VESTIN HÄGGLÖF
Styrelseledamot
På uppdrag av: HSB Bostadsrättsförening Luftskeppet i …
Serienummer: ad4ce3e5b34e7f[…]aaa2f8be406d2
IP: 87.96.xxx.xxx
2026-03-23 09:18:20 UTC

LINN HJORT
Styrelseledamot
På uppdrag av: HSB Bostadsrättsförening Luftskeppet i …
Serienummer: 5a4c8e93c8b114[…]2b8c9cd95b981
IP: 87.96.xxx.xxx
2026-03-23 12:53:55 UTC

Richard Arvelius
Styrelseledamot
På uppdrag av: HSB Bostadsrättsförening Luftskeppet i …
Serienummer: 125560d4553dc2[…]af5849a72776e
IP: 87.96.xxx.xxx
2026-03-23 17:30:51 UTC

JONAS WAHLSTRÖM
Styrelseledamot
På uppdrag av: HSB Bostadsrättsförening Luftskeppet i …
Serienummer: 04b1a1fd9a0b2c[…]a7c665651466d
IP: 192.36.xxx.xxx
2026-03-25 09:30:12 UTC

STEPHANIE BLEIER PALOMERA
Styrelseledamot
På uppdrag av: HSB Bostadsrättsförening Luftskeppet i …
Serienummer: 43c9bbe84f3065[…]f0fe0884b91b3
IP: 46.252.xxx.xxx
2026-03-26 14:09:28 UTC

Penneo dokumentnyckel: PM4TQ-V7NK9-GWI7E-RMXZW-W2C7S-J7UUL

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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

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 valideringsverktyg 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."

JONNY KOCK
Styrelseledamot
På uppdrag av: HSB Bostadsrättsförening Luftskeppet i …
Serienummer: 4f7756d9d95e3e[…]7b072b9ee7542
IP: 87.96.xxx.xxx
2026-03-26 19:15:59 UTC

JOHAN BERGENBLAD
Styrelseledamot
På uppdrag av: HSB Bostadsrättsförening Luftskeppet i …
Serienummer: a043fc22115c8d[…]5e4d0a80136e4
IP: 85.194.xxx.xxx
2026-03-29 09:47:12 UTC

DAN ERIKSSON
Styrelseledamot
På uppdrag av: HSB Bostadsrättsförening Luftskeppet i …
Serienummer: e3044a5e31310f[…]835e2bfb71a68
IP: 176.10.xxx.xxx
2026-03-29 10:35:33 UTC

LENA ZOZULYAK
Extern Revisor
På uppdrag av: Kungsbron Borevision AB
Serienummer: 329d0a1fd0c314[…]3d0cc81b9fe42
IP: 90.225.xxx.xxx
2026-03-30 08:48:31 UTC

Robin Roy
Intern Revisor
På uppdrag av: HSB Bostadsrättsförening Luftskeppet i …
Serienummer: e92e098a13ce4a[…]f405f5f26a982
IP: 130.237.xxx.xxx
2026-03-30 14:26:41 UTC

Penneo dokumentnyckel: PM4TQ-V7NK9-GWI7E-RMXZW-W2C7S-J7UUL

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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

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 valideringsverktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Luftskeppet i Stockholm

Org.nr 769611-1520

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Luftskeppet i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Luftskeppet i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2025 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 för LCE 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 för LCE använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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.

Penneo dokumentnyckel: TO0TU-YIARW-8DD1C-JVFF9-Y66S9-XDMGR

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Luftskeppet i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Robin Roy
Förtroendevald revisor

Penneo dokumentnyckel: TO0TU-YIARW-8DD1C-JVFF9-Y66S9-XDMGR

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."

LENA ZOZULYAK
Extern Revisor
På uppdrag av: Kungsbron Borevision AB
Serienummer: 329d0a1fd0c314[…]3d0cc81b9fe42
IP: 90.225.xxx.xxx
2026-03-30 08:47:40 UTC

Robin Roy
Intern Revisor
På uppdrag av: HSB Bostadsrättsförening Luftskeppet i …
Serienummer: e92e098a13ce4a[…]f405f5f26a982
IP: 130.237.xxx.xxx
2026-03-30 14:21:24 UTC

Penneo dokumentnyckel: TO0TU-YIARW-8DD1C-JVFF9-Y66S9-XDMGR

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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

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 valideringsverktyg för digitala signaturer.