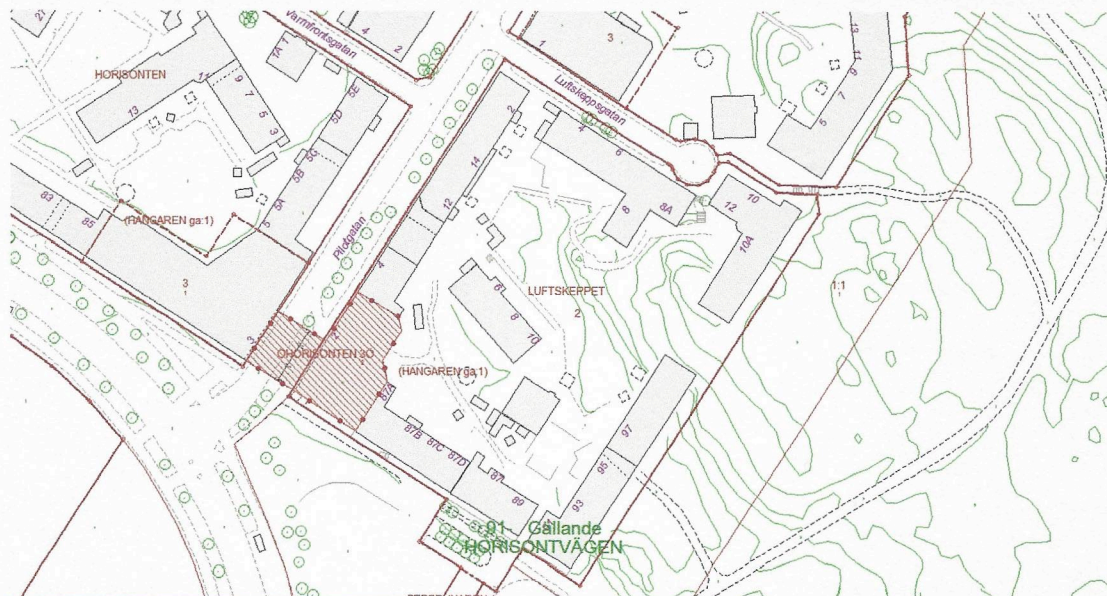




ÅRSREDOVISNING  
HSB BRF LUFTSKEPPET I STOCKHOLM  
med org nr 769611-1520  
VERKSAMHETSÅRET 2019-01-01 – 2019-12-31



Styrelsen för HSB BRF Luftskeppet i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger fastigheten Luftskeppet 2 i Stockholms kommun, i stadsdelen Skarpnäck. Fastigheten utgör kvarter B6 (B1-B6) inom det dåvarande projekteringsområdet. Byggnaderna är numrerade från 61-70 och sträcker sig över adresserna Horisontvägen 87-97, Pilotgatan 2-12 och Luftskeppsgatan 2-12. Fastighetens areal uppgår till c:a 13 086 kvm enligt den ekonomiska planen. Marken innehas med tomträtt. Fastigheten, i vilka man upplåter lägenheter och hyr ut bostäder och lokaler färdigställdes åren 1985-1988. Värdeåret fastställdes till 1989. Ombyggnation av tidigare del av kommersiella lokaler till 6 stycken bostadslägenheter skedde 2003 på Pilotgatan 2, 1 tr.

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

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

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

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.

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

02

**Lägenhetsfördelning per 2019-12-31**

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

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

**Avgift, hyra snitt per kvm och år**

SEK	2019	2018	2017	2016	2015
Bostadsrätt	846	870	873	873	867
Hyresrätt Bo	1200	1172	1152	1152	1196
Hyresrätt Lokal	1269	1239	1085	942	941

**Lokaler och övriga ytor i byggnader per 2019-12-31**

Adressläge	Kvm	Verksamhetstyp	Hyresgäst
Pilotgatan 2	545	Hotellverksamhet	HH4U
Pilotgatan 4	269	Hotellverksamhet	HH4U
Pilotgatan 4	46	Hotellverksamhet	HH4U
Pilotgatan 4	71	Hotellverksamhet	HH4U
Luftskeppsgatan 2	442	Förskola	Gitarren AB
Luftskeppsgatan 8	76	Partihandel IT	ATC-LAB
Luftskeppsgatan 10	87	Ljudstudio	Daniel
Rosenqvist			
Horisontvägen 91A	<u>62</u>	Kiropraktik	Bernard Gohzlan
Total uthyrd lokalyta:	1598		
Luftskeppsgatan 10	72	Konvertering till lägenheter pågår	
Horisontvägen 97	135	Konvertering till lägenheter pågår	
Pilotgatan 2	130	Under överlåtelse till Green Park AB	Green Park AB
Pilotgatan 2	130	Under överlåtelse till Green Park AB	HH4U
Luftskeppsgatan 8	16	Förråd/Lager	Extern
Luftskeppsgatan 8	4	Förråd/Lager	Extern

Föreningen förfogar även över 47 cykelbodrar samt ett antal varmförråd. Samtliga dessa hyrs för tillfället ut till en kostnad av 100 kr/månaden och administrationen rörande uthyrning av dessa sköts av förvaltaren. På vår gård finns även en föreningslokal med adressläget Pilotgatan 14. Den inhyser tvättstuga samt ett gästrum, vilka samtliga bokas genom tavla i lokalens entré. Önskar man hyra lokal för exempelvis ett födelsedagsfirande låter dock grannföreningen Flygledaren oss medlemmar i Luftskeppet generöst hyra deras lokal till en kostnad av f. n 500 kr/tillfälle. Lokalen ligger belägen på Luftskeppsgatan 3. Bokning sker via mejl till: foreningslokalen@brfflygledaren.se.

02

### Föreningens entreprenörer under 2019

#### Tjänst

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

#### Entreprenör

Storholmen Förvaltning AB  
Storholmen Förvaltning AB  
Storholmen Förvaltning AB  
Cupola  
Storholmen Förvaltning AB  
Fastighetsägarna  
Överallt Fönsterputs & städ  
Fastighetskonsulterna  
Fastighetskonsulterna  
Trivselträdgårdar  
Schindler & Hiss- & Elteknik(Pilotgatan 2)  
Comhem  
Telenor/A3  
Folksam  
Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB

### Väsentliga händelser under året

Gårdsrenoveringen fortsatte under våren med att etapp 1 längs Luftskeppsgatan färdigställdes och att etapp 2 påbörjades framför förskolan Gitarren och området längs med berget upp mot gemensamhetslokalen. En bit in i arbetet med etapp 2 inkom en kritisk skrivelse till styrelsen kring utförandet och utformningen av renoveringen varför styrelsen valde att pausa arbetet och ta in en landskapsarkitekt för att ta fram en ritning som alla boende kan enas om. Det arbetet startade i november med en mycket lyckad och välbesökt boendedialog där gårdens ursprungsarkitekt Pär Gustafsson medverkade.

Projekteringen för att förbättra vårt energisystem stod klart och resultatet av detta skickades ut till ett antal entreprenörer där svar i flertalet av fallen fortsatt står att önska.

Konverteringen av föreningens två tomma lokaler, på Luftskeppsgatan 10 och Horisontvägen 97, till lägenheter kunde till slut starta då Stockholm stad i båda fallen givit bygglov. Först ut står lokalen på Horisontvägen 97 där rivning påbörjades i december.

I våra trapphus byttes porttavlor ut mot nya samt att det på våningsplanen målades dit numrering.

I november genomfördes ett byte av leverantör för det gruppanslutna bredbandsavtalet från Telenor till A3. Detta innebär nu en lägre kostnad på 78 kr/månaden samt en högre hastighet på 1000 Mbit.

I slutet av december lades ungefär 60% av föreningens lånestock om i samband med en flytt från SBAB till SEB. Detta kommer innebära en lägre räntekostnad från 2020 och troligen en lång tid framöver. Besparingen kommer främst utnyttjas till att öka det fasta amorteringsbeloppet.

Och i tvättstugan på gården byttes under hösten och vintern i stort sätt alla maskiner ut till nya och mer energieffektiva.

I slutet av året stod även det av stämman beslutade cykelrummet klart nere i skyddsrummet på Pilotgatan 12. Behörighet dit kan sökas via mail till styrelsen@luftskeppet.se

02

#### **Påbörjade samt planerade större åtgärder under 2020**

Renoveringen av gården kommer fortsätta under året där arbetet med att ta fram en ritning att renovera efter kommer ske under vintern/våren i form av presentation av anlitade landskapsarkitekternas skiss och stämmobeslut kring det förslag som tagits fram. Därefter påbörjas åter arbetet på plats.

Det skrala gensvaret på det utskickade förfrågningsunderlaget för en framtida upprustning av vårt energisystem samt att utrustningen i några teknikutrymmen börjat haverera allt oftare gör att styrelsen ser det som sin huvuduppgift att finna en lösning för att få till ett stabilare system samtidigt som vi sänker kostnader och minskar vår miljöpåverkan.

Förhoppningen är även att arbetet med att konvertera de tomma lokalerna på Luftskeppsgatan 10 och Horisontvägen 97 till lägenheter kommer vara slutfört samt att de nya bostadsrätterna kommer ha nyttjanderättsinnehavare.

#### **Ekonomisk styrning**

Det fortsatta låga ränteläget och det kontinuerliga arbetet med att se över driftskostnaderna gör att styrelsen fortsatt inte ser någon risk för höjda avgifter de kommande åren.

Konvertering av föreningens tomma lokaler på Horisontvägen 97 och Luftskeppsgatan 10, för vilket ett nytt lån togs på 5 miljoner, ger förhoppningsvis även möjlighet att amortera ner våra lån ytterligare vid sidan av det fasta belopp på 1 miljon som amorteras fr.o.m. 2020.

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

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

*oz*

### MEDLEMSINFORMATION

Förutom HSB Stockholm ekonomisk förening, HSB Stockholms styrelseledamöter och dess suppleanter, har föreningen 175 (174) medlemmar vid årets utgång. Under året har 17 (13) nyttjanderätter överlåtits. Genomsnittspriset för en nyttjanderätt 2019 var 2 132 MSEK (2 016) eller c:a 30 079 SEK/KVM (28 391)

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-03-28, där 23 medlemmar deltog, varav 23 röstberättigade, av dessa ingen genom fullmakt. Styrelsen efter konstituerande möte 2019-03-23:

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

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

Attestbehörig är, Richard Arvelius, Ewa Bergström, Victor Setterberg och Chris Mike Bizimana. Alla kostnader överstigande 1 prisbasbelopp kräver att två attesterar i förening.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm. *02*

**Förändring av likvida medel**

	2019	2018
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 903 705</b>	<b>3 397 974</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	12 640 175	12 133 358
Finansiella intäkter	5 409	20 904
Insats/upplåtelseavgift vid nyupplåtelse lägenhet	0	1 800 000
Ökning av långfristiga skulder/upptagande nytt lån	5 000 000	0
Minskning av kortfristiga fordringar	0	759 270
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 380 092
	<b>17 374 884</b>	<b>14 713 532</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	11 340 496	11 842 732
Finansiella kostnader	1 564 516	1 509 746
Ökning av kortfristiga fordringar	190 669	0
Minskning av långfristiga skulder/Amorteringar	408 712	535 885
Minskning av kortfristiga skulder	773 473	319 439
	<b>14 006 166</b>	<b>14 207 802</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 271 423</b>	<b>3 903 705</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>3 368 718</b>	<b>505 731</b>

02

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	12 640	12 133	12 029	12 242	13 707
Resultat efter finansiella poster	-2 096	-3 035	-1 692	-6 086	-4 424
Soliditet (%)	32,0	34,0	34,4	35,5	37,7
Skuldsättning/kvm, total yta	7 092	6 878	6 897	6 903	6 739
Skuldsättning/kvm, bostadsrättsyta	9 408	8 971	9 066	9 155	9 161
Räntekänslighet (%)	7	7	8	7	7
Räntekostnad/omsättning (%)	13	13	13	13	13
Driftkostnad exkl planerat underhåll	7 286	6 612	7 564	8 609	9 035
Energikostnad/kvm, total yta	174	174	155	179	221
Amortering/underhållsutrymme (%)	31	33	25	17	21
Årets sparande/ Tkr	3 795	4 033	2 955	2 094	2 916
Årets sparande/kvm	290	308	226	160	223

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

Förklaring av nyckeltal:

**Nettoomsättning:** Anger föreningens intäkter för året.

**Resultat efter finansiella poster:** Anger årets bokförda resultat.

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

**Skuldsättning/kvm:** Anger lånestockens del per kvadratmeter av föreningen totala yta respektive bostadsrättsyta. Ett värde under 5000 anses vara bra medans ett värde över 10.000 anses 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. *af*



### Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	57 529 624	11 850 322	0	-18 128 036	-3 034 614	<b>48 217 296</b>
Avsättning till UH-fond lanspråktagande av UH-fond			2 550 000	-2 550 000		<b>0</b>
			-2 550 000	2 550 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-3 034 614	3 034 614	<b>0</b>
Årets resultat					-2 095 827	<b>-2 095 827</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>57 529 624</b>	<b>11 850 322</b>	<b>0</b>	<b>-21 162 650</b>	<b>-2 095 827</b>	<b>46 121 469</b>

### Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsens disposition (kronor):

Ansamlat resultat	-21 162 650
Reservering till underhållsfond	-2 550 000
lanspråktagande av underhållsfond	2 550 000
Årets resultat	-2 095 827
	<b>-23 258 477</b>

### Stämman har att ta ställning till:

i ny räkning överföres	-23 258 477
	<b>-23 258 477</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	12 640 175	12 133 359
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 640 175</b>	<b>12 133 359</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-6 665 392	-6 185 068
Underhållskostnader	4	-4 054 215	-5 230 358
Övriga externa kostnader	5	-368 109	-168 701
Personalkostnader och arvoden	6, 7	-252 780	-258 605
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 836 399	-1 836 399
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 176 895</b>	<b>-13 679 131</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-536 720</b>	<b>-1 545 772</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter		5 409	20 904
Räntekostnader		-1 564 516	-1 509 746
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 559 107</b>	<b>-1 488 842</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 095 827</b>	<b>-3 034 614</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 095 827</b>	<b>-3 034 614</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 095 827</b>	<b>-3 034 614</b>

02

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och tomträtt	8	131 584 854	133 063 338
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	3 081 910	3 439 825
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>134 666 764</b>	<b>136 503 163</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>134 666 764</b>	<b>136 503 163</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		107 275	60 936
Övriga fordringar		309 364	317 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		720 610	568 272
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 137 249</b>	<b>946 580</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		7 271 423	3 903 705
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 271 423</b>	<b>3 903 705</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 408 672</b>	<b>4 850 285</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>143 075 436</b>	<b>141 353 448</b>

07

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		69 379 946	69 379 946
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>69 379 946</b>	<b>69 379 946</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-21 162 650	-18 128 036
Årets resultat		-2 095 827	-3 034 614
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-23 258 477</b>	<b>-21 162 650</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>46 121 469</b>	<b>48 217 296</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	93 890 360	89 299 072
Övriga skulder		209 086	209 086
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>94 099 446</b>	<b>89 508 158</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	500 000	500 000
Leverantörsskulder		1 048 062	2 063 704
Skatteskulder		115 768	13 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 190 691	1 051 206
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 854 521</b>	<b>3 627 994</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>143 075 436</b>	<b>141 353 448</b>

02

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,01 % av avskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år.

Under året har komponenterna skrivits av med 5,2 %.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	8 487 121	8 662 447
Årsavgift - Kabel-TV och bredband	260 773	6 000
Hyror bostäder	1 452 677	1 481 258
Hyror lokaler	2 257 993	2 036 069
Hyror p-plats	70 304	34 054
Övriga intäkter	111 307	21 533
Konstaterade hyresförluster	0	-108 002
	<b>12 640 175</b>	<b>12 133 359</b>

02

**Not 3 Driftskostnader**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsskötsel och lokalvård	741 451	835 097
Reparationer	918 328	618 043
El	774 702	734 910
Uppvärmning	1 205 572	1 248 388
Vatten och avlopp	299 668	293 879
Sophämtning	398 442	304 595
Fastighetsförsäkringar	442 121	294 747
Kabel-TV och bredband	224 738	295 419
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	362 968	292 328
Förvaltningsarvoden	583 534	641 608
Tomträttsavgäld	647 342	606 050
Övriga köpta tjänster	66 526	20 004
	<b>6 665 392</b>	<b>6 185 068</b>

**Not 4 Underhållskostnader**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bostäder	307 646	210 525
Fastighetsgemensam utrustning	268 215	2 610 839
Tvättstugeutrustning	359 351	0
Vatten- och avloppssystem	0	597 780
Värmesystem	1 069 177	153 781
Ventilationssystem	0	73 810
Hiss	0	12 214
Entréer/portar/trapphus	86 414	58 261
Lokaler	0	87 748
Gårdsutrymme	1 886 942	1 407 600
Fönster/dörrar/fasad/tak	0	17 799
Renhållningsinstallationer	76 470	0
	<b>4 054 215</b>	<b>5 230 357</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	3 861
Administrationskostnader	91 916	69 149
Extern revision	30 442	30 110
Konsultkostnader	217 869	35 639
Medlemsavgifter	27 882	29 942
	<b>368 109</b>	<b>168 701</b>

02

**Not 6 Medelantalet anställda**

	2019	2018
Medelantalet anställda	0	0

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

	2019	2018
Arvode styrelse	176 500	179 200
Arvode medlemsrevisor	9 100	8 960
Övriga arvoden	9 100	8 961
Sociala avgifter	58 080	61 484
	<b>252 780</b>	<b>258 605</b>

**Not 8 Byggnader och tomträtt**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	146 997 246	146 997 246
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>146 997 246</b>	<b>146 997 246</b>
Ingående avskrivningar	-13 933 908	-12 455 424
Årets avskrivningar	-1 478 484	-1 478 484
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 412 392</b>	<b>-13 933 908</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>131 584 854</b>	<b>133 063 338</b>
Taxeringsvärden byggnader	121 800 000	97 200 000
Taxeringsvärden mark	78 291 000	67 443 000
	<b>200 091 000</b>	<b>164 643 000</b>

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

**Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 000 859	7 000 859
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 000 859</b>	<b>7 000 859</b>
Ingående avskrivningar	-3 561 034	-3 203 119
Årets avskrivningar	-357 915	-357 915
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 918 949</b>	<b>-3 561 034</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 081 910</b>	<b>3 439 825</b>

02

**Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB			0	38 731 000
SBAB	2,12	2024-11-13	38 731 128	38 731 128
SBAB			0	3 363 250
SBAB	1,12	2020-11-20	4 290 344	4 309 208
SBAB			0	4 664 486
SEB	0,48	2020-12-28	51 368 888	
			<b>94 390 360</b>	<b>89 799 072</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-500 000	-500 000

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 92,4 mkr.

**Not 11 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	94 469 000	92 164 000
	<b>94 469 000</b>	<b>92 164 000</b>


oz



Stockholm, 2020-05-04



Richard Arvelius



Johan Bergendal



Ewa Bergström



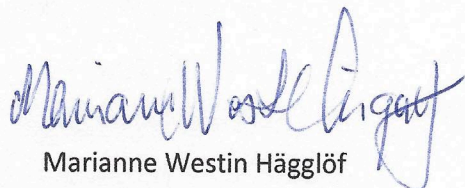
Chris Mike Bizimana



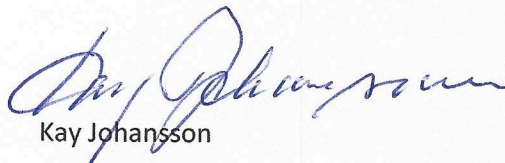
Sari Payne



Victor Setterberg

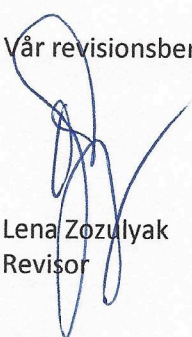


Marianne Westin Hägglöf



Kay Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-05



Lena Zozulyak  
Revisor



Robin Roy  
Förtroendevald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Luftskeppet i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

### Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 5/05 2020

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

.....  
Robin Roy  
Av föreningen vald revisor

Till styrelsen för HSB Brf Luftskeppet i Stockholm

### Granskningsrapport avseende räkenskapsåret 2019.

Revisionen har utförts i enlighet med ISA (International Standards on Auditing) och god revisionssed i Sverige vilket har inneburit att vi har granskat förvaltningsberättelsen, resultat- och balansräkningen och noterna i årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2019. Vi har planerat och genomfört revisionen för att med en rimlig grad av säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisionen har bland annat omfattat följande:

- \* Kontroll av ingående balanser
- \* Granskning av att belopp i huvudboken motsvaras av belopp i årsredovisningen
- \* Avstämning av tillgångar och skulder
- \* Granskning av större förändringar i balansräkningen
- \* Granskning av resultaträkningens poster med avseende på att identifiera väsentliga felaktigheter
- \* Granskning av väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen

Vid genomförd granskning har inte noterats några avvikelser i årsredovisningen eller styrelsens förvaltning som föranleder särskilda noteringar i revisionsberättelsen. Vår samlade bedömning är att årsredovisningen för 2019 ger en rättvisande bild av föreningens verksamhet i enlighet med årsredovisningslagen.

Under revisionen har vi gjort nedanstående noteringar som vi via denna rapport framför till er i styrelsen.

#### **Attesträtt**

Enligt 6 kap. 6 § Lag om ekonomiska föreningar svarar styrelsen för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Attesteringen av fakturor ingår härvid som ett mycket viktigt led i den interna kontrollen. Vi vill därför uppmana styrelsen att diskutera vem är attestberättigad och med lämpliga beloppsgränser med avseende på upprätthållandet av en god intern kontroll förenat med föreningens behov av en enkel hantering av attesteringar.

#### **Lägenhetsregister**

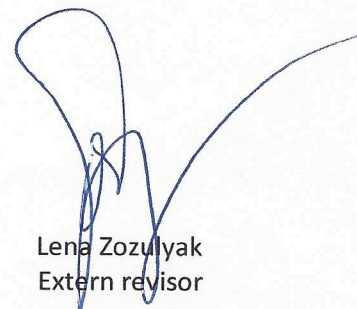
Enligt 9 kap. 10 § första stycket Bostadsrättslagen ska lägenhetsregistret bl.a. innehålla uppgift om dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen. Om uppgiften saknas kan bostadsrättsinnehavare inte ~~kan~~ få ett fullständigt utdrag (§ 30 Brf Luftskeppets stadga, 9 kap. 11 § Bostadsrättslagen). Vi uppmanar styrelsen att tillse att lägenhetsregistret innehåller samtliga uppgifter.

Stockholm 2020- *04-24*

Med vänliga hälsningar



Robin Roy  
Intern revisor



Lena Zozulyak  
Extern revisor