

Årsredovisning 2020

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 2020.

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 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 2020 är 13 041 kvm. 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. samt under 2020 då tidigare lokal på Horisontvägen 97 blev 4 nya bostadslägenheter.

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 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 fullvärdes försäkrad i Folksam. Det åligger medlemmar och hyresgäster att teckna hemförsäkring inkluderande 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 närmsta jämna heltal.

Föreningen består av 158 lägenheter om totalt ca **11 371** kvm, varav 142 (137) om ca **10 239** kvm är upplåtna med bostadsrätt och 16 (17) om ca **1 132** kvm med hyresrätt.

02

MLL
Mik
JB
JK
RR

Lägenhetsfördelning per 2020-12-31

<u>RoK</u>	<u>C:A KVM</u>	<u>BOSTADSRÄTT</u>	<u>HYRESRÄTT</u>
1	41-60	14	1
2	49-78	59	10
3	69-124	56	3
4	90-118	16	2
SUMMA		142	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>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bostadsrätt	846	846	870	873	873
Hyresrätt Bo	1268	1200	1172	1152	1152
Hyresrätt Lokal	1283	1269	1239	1085	942

Lokaler och övriga ytor i byggnader per 2020-12-31

<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 10	72	Konvertering till lägenheter pågår	
Luftskeppsgatan 8	16	Förråd/Lager	Extern

Föreningen förfogar även över 47 cykelbodar 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 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

Upp
flyg
led
aren
JE
RA

Gemensamhetsanläggningar

LUFTSKEPPET GA:1

Anläggning för värme och va

Delägare

HSB BRF Luftskeppet

HSB BRF Flygledaren

Andelstal

13 240

8 696

21 936

Kostnader för fjärrvärme, vatten och drift fördelas enligt andelstal. Efter renovering, av tekniken för vår varmvattenproduktion, under 2021 kommer mätare att installeras och kostnad för fjärrvärme och vatten kommer därefter att fördelas utefter verklig förbrukning.

HANGAREN GA:1

Sopsug i Skarpnäck Samfällighet

Delägare

AB Stockholmshem

HSB BRF Vingen

HSB BRF Segelflygaren

HSB BRF Varmfronten

HSB BRF Horisonten

HSB BRF Luftskeppet

HSB BRF Flygledaren

HSB BRF Flygsläpet

HSB BRF Fallskärmen

HSB BRF Flygmekanikern

BRF Navigatören

Molnflygarens Samfällighet

Jubileumshusens Samfällighet

Tjurpannan Skolfastigheter

Skarpnäcks frikyrkoförsamling

Skolfastigheter i Sthlm AB

Bobacken Fastigheter AB

Brf Flygvärdinnan nr 1

Andelstal

90 363

43 752

30 987

11 481

11 632

12 745

8 266

7 647

7 079

1 980

26 844

16 583

16 349

1 780

690

4 029

2 880

8 077

303 164

Som medlem i samfälligheten är vi del av förvaltningen av en sopsug som sörjer för hanteringen av våra hushållssopor. Inom samfälligheten ingår även hantering av grovavfall från medlemmars miljörum och s.k. holkar utplacerade i stadsdelen för insamlandet av tidningar och papper. Vår förening har inget eget miljörum och använder därför grannföreningen HSB BRF Flygledarens miljörum för grovavfall. Debitering sker enligt andelstal i samfälligheten. 07

MM
MUK
MM
JD
NS
RA

Föreningens entreprenörer under 2020

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
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
Folksam
Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB

Väsentliga händelser under året

Precis som övriga delar av samhället så har arbetet inom styrelsen och föreningen påverkats av pandemin och de förhållningsregler som gällt för att minska smittspridningen av covid-19. För att ta några exempel så fick en extra stämma ställas in samt den ordinarie stämman skjutas på framtiden för att till slut utföras via poströstning, vilket troligen kommer bli fallet även för stämma våren 2021. Styrelsen undvek även beslut kring arbeten som krävde tillgång till våra lägenheter.

Som en följd av pandemin gick regeringen ut med ett bidrag till de hyresvärdar som gav sina lokalhyresgäster hyresstöd. Detta gav styrelsen de tre hyresgäster som kvalificerade sig för stödet.

Under våren slutfördes försäljningen av plan 3 och 4 på adressen Pilotgatan 2. Det är en affär som påbörjades av dåvarande styrelse 2015 och i år till slut fick tid hos staden och en lantmätare tilldelad. Försäljningen gav en mindre peng i form av en miljon kronor till föreningen. Men i och med lantmätningen drogs nya fastighetsgränser, vilket för föreningens del innebär att underhållsansvaret försvinner på delar av fastigheten och med det framtida kostnader.

Under hösten överläts även en av föreningens hyresrätter till dess hyresgäst, vilket innebar ett kapitaltillskott samt att hyresgästen nu är medlem i föreningen.

Vid årsskiftet bytte föreningen försäkringsbolag till Trygg-Hansa detta då Folksam fortsatt höja premien och Trygg-Hansa gav oss samma skydd för en lägre premie.

I slutet av september stod fyra nya lägenheter med uteplatser klara i den tidigare lokalen i entréplan på Horisontvägen 97. Två av lägenheterna lades också ut till försäljning i oktober, men då intresset var relativt lågt valde styrelsen att dra tillbaka dem för att göra ett nytt försök i början av 2021. I december påbörjades även konverteringen av lokalen i entréplan på Luftskeppsgatan 10. *oz*

MR
MUH
MM
JD
JS
RA

Sopsugen som ombesörjer stadsdelens avfallshantering av hushållssopor låg i stort sätt nere under hela året och vi har fått kasta våra sopor i utställda containers och kärl runt om i stadsdelen. Beslut om vilka åtgärder som kommer genomföras för att denna tillfälliga lösning för avfallshanteringen ska upphöra har samfälligheten, som äger och driver sopsugen, inte kommit med under året. Styrelsen har dock arbetat både som ledamot i samfällighetens styrelse och via egna utredningar. Detta för att kunna påverka så att den framtida utkomsten för föreningens del blir den bästa både utifrån ekonomi och förutsättningar.

Arbetet med att få fram en handling att renovera gården efter fortsatte under året och påverkades även den av pandemin på så sätt att stämmans godkännande fick skjutas upp, vilket då gjorde att arbetet med att ta fram ett förfrågningsunderlag att lämna till entreprenörer försenades. Upphandlingen slutfördes dock innan året tog slut och arbetet med renoveringen kommer återupptas under våren 2021.

Det projekt som pågått sedan ett par år rörande föreningens energiförsörjning fick under våren lov att ändra riktning då den tänkta ombyggnationen sågs allt för riskfylld för att kunna genomföras då flertalet tillfrågade entreprenörer av sagt sig att lämna anbud och/eller återkommit med synpunkter kring arbetets utformning. Styrelsen valde därför att byta inriktning och istället handla upp ett byte och uppdatering av nuvarande utrustning för föreningens värmertilverkning. En upphandling som blev klar under hösten.

Påbörjade samt planerade större åtgärder under 2021

Kommande år kommer vara ett arbetsintensivt år med tre större projekt, som kommer pågå mer eller mindre överlappande. Det som kommer påverka oss boende allra mest är renoveringen av gården.

Sedan har vi renoveringen av tekniken för värmertilverkningen i våra fläktrum som påbörjades strax efter årsskiftet och planeras att vara helt klar till midsommar.

Konverteringen av den tomma lokalen på Luftskeppsgatan 10 till lägenheter kommer också fortsätta samt bli klar under våren. Under den tiden kommer försäljning genomföras för de lägenheter som står färdiga på Horisontvägen 97.

Ekonomisk styrning

Det fortsatta låga ränteläget och ett aktivt arbete med föreningens lånestock samt det kontinuerliga arbetet med att se över driftskostnaderna har till slut givit resultat genom att styrelsen beslutade att sänka avgiften med 5% fr.o.m. januari 2021.

Förhoppningen är att renoveringen av tekniken för värmertilverkningen i våra fläktrum kommer kunna sänka våra energikostnader och minska behovet av reparationer inom det området.

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

*JLL
MUA
M
Jo
VS
RA*

MEDLEMSINFORMATION

Förutom HSB Stockholm ekonomisk förening, HSB Stockholms styrelseledamöter och dess suppleanter, har föreningen 175 (175) medlemmar vid årets utgång. Under året har 20 (17) nyttjanderätter överlåtit. Genomsnittspriset för en nyttjanderätt 2020 var 2 468 MSEK (2 132) eller ca 34 656 SEK/KVM (30 079)

Ordinarie föreningsstämma avhölls efter poströstning 2020-05-28, där 38 medlemmar deltog, varav 38 röstberättigade, av dessa ingen genom fullmakt. Styrelsen efter konstituerande möte 2020-06-02:

Richard Arvelius	Ordförande	Omval 2 år
Victor Setterberg	Ledamot	Omval 1 år
Marianne Westin Hägglöf	Sekreterare	Omval 2 år
Johan Bergenblad	Ledamot	Omval 2 år
Monika Mellqvist	Ledamot	Nyval 2 år
Ewa Bergström	Ledamot	Avgick efter flytt 2021-02-10
Johanna Wickström	Suppleant	Nyval 1 år
Kay Johansson	HSB representant	

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller Richard Arvelius, Victor Setterberg, Ewa Bergström och Monika Mellqvist, 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 atteras 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

UW
MA
MA
JD
JK
BA

Förändring av likvida medel

	2020	2019
Likvida medel vid årets början	7 271 423	3 903 705
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	12 531 254	12 640 175
Finansiella intäkter	5 302	5 409
Insats/upplåtelseavgift vid nyupplåtelse lägenhet	2 200 000	0
Ökning av långfristiga skulder/upptagande nytt lån	0	5 000 000
Överlåtelse tomträtt	1 100 621	0
	15 837 177	17 374 884
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	10 128 222	11 340 496
Finansiella kostnader	1 127 860	1 564 516
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	3 891 444	0
Ökning av kortfristiga fordringar	220 456	190 669
Minskning av långfristiga skulder/Amorteringar	1 646 365	408 712
Minskning av kortfristiga skulder	136 689	773 473
	17 151 036	14 006 166
Likvida medel vid årets slut	5 957 563	7 271 423
Årets förändring av likvida medel	-1 313 859	3 367 718

07

dpk
Mik
m
JD
LF
RIT

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	12 531	12 640	12 133	12 029	12 242
Resultat efter finansiella poster	-1 004	-2 096	-3 035	-1 692	-6 086
Soliditet (%)	33,0	32,0	34,0	34,4	35,5
Skuldsättning/kvm, total yta	7 111	7 092	6 878	6 897	6 903
Skuldsättning/kvm, bostadsrättsyta	9 057	9 408	8 971	9 066	9 155
Räntekänslighet (%)	7	7	7	8	7
Räntekostnad/omsättning (%)	9	13	13	13	13
Driftkostnad exkl planerat underhåll	7 842	7 286	6 612	7 564	8 609
Energikostnad/kvm, total yta	165	174	174	155	179
Amortering/underhållsutrymme (%)	28	31	33	25	17
Årets sparande/ Tkr	3 567	3 795	4 033	2 955	2 094
Årets sparande/kvm	274	290	308	226	160

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

Räntekänslighet: Anger hur många procent som föreningen behöver höja avgiften med om räntan på länestocken 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 länestock.

Driftkostnad exkl. planerat underhåll: Anger årets kostnader för den dagliga driften av föreningen, såsom förvaltning, reparationer, värme, vatten etc.

Energikostnad/kvm total yta: Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Amortering/underhållsutrymme: Anger hur mycket pengar som föreningen har över av intäkterna till framtida underhåll eller amortering. Räknas fram genom att summera årets resultat med planerat underhåll och avskrivningar och jämförs sedan med omsättningen.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta: Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att ha pengarna på banken eller amorteringar som på så sätt skapar låneutrymme. 02

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like 'Jn', 'JS', and 'RA'.

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	-21 162 650	-2 095 827	46 121 469
Ökning av insatskapital	439 691	1 760 309				2 200 000
Avsättning till UH-fond lanspråktagande av UH-fond			2 286 602	-2 286 602		0
Disposition av föregående års resultat:			-2 286 602	2 286 602		0
Årets resultat				-2 095 827	2 095 827	0
					-1 003 514	-1 003 514
Belopp vid årets utgång	57 969 315	13 610 631	0	-23 258 477	-1 003 514	47 317 955

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsens disposition (kronor):

Ansamlat resultat	-23 258 477
Reservering till underhållsfond	-2 286 602
lanspråktagande av underhållsfond	2 286 602
Årets resultat	-1 003 514
	-24 261 991

Stämman har att ta ställning till:

i ny räkning överföres	-24 261 991
	-24 261 991

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. 02

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 531 254	12 640 175
Summa rörelseintäkter		12 531 254	12 640 175
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-7 258 061	-6 665 392
Underhållskostnader	4	-2 286 602	-4 054 215
Övriga externa kostnader	5	-328 262	-368 109
Personalkostnader och arvoden	6	-255 297	-252 780
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 812 609	-1 836 399
Övriga rörelsekostnader		-471 379	0
Summa rörelsekostnader		-12 412 210	-13 176 895
Rörelseresultat		119 044	-536 720
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		5 302	5 409
Räntekostnader		-1 127 860	-1 564 516
Summa finansiella poster		-1 122 558	-1 559 107
Resultat efter finansiella poster		-1 003 514	-2 095 827
Resultat före skatt		-1 003 514	-2 095 827
Årets resultat		-1 003 514	-2 095 827

02

UAM
MUA
MK
JF
VS
RA

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	7	135 173 599	134 666 764
Summa materiella anläggningstillgångar		135 173 599	134 666 764
Summa anläggningstillgångar		135 173 599	134 666 764
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		229 484	107 275
Övriga fordringar		309 364	309 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		818 857	720 610
Summa kortfristiga fordringar		1 357 705	1 137 249
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 957 563	7 271 423
Summa kassa och bank		5 957 563	7 271 423
Summa omsättningstillgångar		7 315 268	8 408 672
SUMMA TILLGÅNGAR		142 488 867	143 075 436

02

JKR
MAY
MAY
Jn
VS
RA

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		71 579 946	69 379 946
Summa bundet eget kapital		71 579 946	69 379 946
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-23 258 477	-21 162 650
Årets resultat		-1 003 514	-2 095 827
Summa fritt eget kapital		-24 261 991	-23 258 477
Summa eget kapital		47 317 955	46 121 469
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	81 731 128	42 521 472
Summa långfristiga skulder		81 731 128	42 521 472
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	11 012 867	51 868 888
Leverantörsskulder		690 696	1 048 062
Skatteskulder		135 708	115 768
Övriga skulder		307 866	209 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 292 647	1 190 691
Summa kortfristiga skulder		13 439 784	54 432 495
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 488 867	143 075 436

02

MSA
MM
JS
VS
RA

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 %.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen räknades om. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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

	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	8 492 692	8 487 121
Årsavgift - Kabel-TV och bredband	179 516	260 773
Hyror bostäder	1 450 477	1 452 677
Hyror lokaler	2 161 858	2 257 993
Hyror p-plats	106 432	70 304
Övriga intäkter	140 278	111 307
	12 531 253	12 640 175

02

JKK
MAB
MM
JM
NS
RF

Not 3 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetskötsel och lokalvård	837 491	741 451
Reparationer	1 431 410	918 328
El	678 796	774 702
Uppvärmning	1 177 879	1 205 572
Vatten och avlopp	275 723	299 668
Sophämtning	459 841	398 442
Fastighetsförsäkringar	475 280	442 121
Kabel-TV och bredband	170 405	224 738
Fastighetskatt och fastighetsavgift	370 976	362 968
Förvaltningsarvoden	610 692	583 534
Tomträttsavgäld	707 075	647 342
Övriga köpta tjänster	62 493	66 526
	7 258 061	6 665 392

Not 4 Underhållskostnader

	2020	2019
Bostäder	98 442	307 646
Fastighetsgemensam utrustning	1 728	268 215
Tvättstugeutrustning	200 661	359 351
Låsinstallationer	19 254	0
Värmesystem	48 881	1 069 177
Ventilationssystem	82 126	0
Entréer/portar/trapphus	0	86 414
Balkonger	141 608	0
Gårdsutrymme	1 668 048	1 886 942
Fönster/dörrar/fasad/tak	25 854	0
Renhållningsinstallationer	0	76 470
	2 286 602	4 054 215

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administrationskostnader	54 294	91 916
Extern revision	29 760	30 442
Konsultkostnader	201 325	217 869
Medlemsavgifter	27 883	27 882
Mäklarprovisioner	15 000	0
	328 262	368 109

oz
M
L
M
J
J
R

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Arvode styrelse	180 000	176 500
Arvode medlemsrevisor	9 300	9 100
Övriga arvoden	9 300	9 100
Sociala avgifter	56 697	58 080
	255 297	252 780

Not 7 Byggnader och tomträtt

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	153 998 105	153 998 105
Årets investeringar	3 891 444	0
Försäljningar/utrangeringar	-1 776 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 113 549	153 998 105
Ingående avskrivningar	-19 331 341	-17 494 942
Försäljningar/utrangeringar	204 000	0
Årets avskrivningar	-1 812 609	-1 836 399
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 939 950	-19 331 341
Utgående redovisat värde	135 173 599	134 666 764
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.

02

Mk
KUB
KUB
J
US
RAF

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	2,12	2024-11-13	38 731 128	38 731 128
SBAB			0	4 290 344
SEB	0,31	2020-12-28	6 268	51 368 888
SEB	0,28	2021-02-28	6 599	0
SEB	0,22	2021-12-28	10 000 000	0
SEB	0,38	2023-12-28	44 000 000	0
			92 743 995	94 390 360
Nästa års amortering			-1 000 000	-1 000 000

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 87,7 mkr.

Not 9 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	94 469 000	94 469 000
	94 469 000	94 469 000

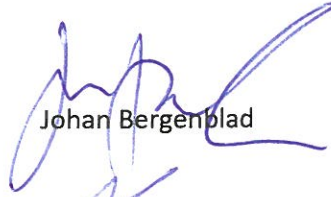
07

Handwritten signatures and initials:
P
M
M
J
U
W

Stockholm, 2021-03-12



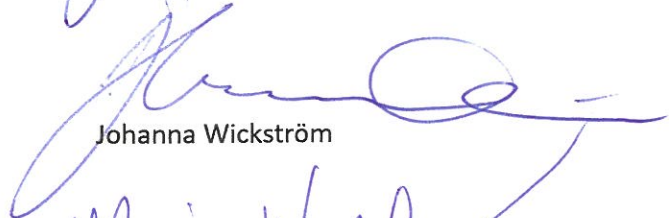
Richard Arvelius



Johan Bergenblad



Monika Mellqvist



Johanna Wickström



Victor Setterberg

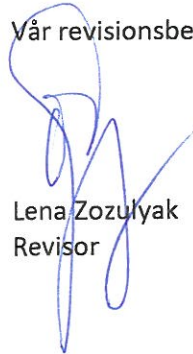


Marianne Westin Häglöf



Kay Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-15



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 2020.

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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Revisorenas 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

02

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Luftskeppet i Stockholm för räkenskapsåret 2020 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 trygghetssätt.

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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisions sed 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 15 / 3 2021

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

.....
Robin Roy
Av föreningen vald revisor