

2024

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsföreningen
Luftskeppet i Stockholm
769611-1520



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	7
Resultatdisposition	8

Ekonomi

Resultaträkning	9
Balansräkning – Tillgångar	10
Balansräkning – Eget kapital och skulder	11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17

Revisionsberättelse

Styrelsen för HSB BRF Luftskeppet i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen innehar tomträtt till samt äger byggnader på fastigheten Luftskeppet 2 i Stockholms kommun, i stadsdelen Skarpnäck. Fastigheten utgör kvarter B6 (B1-B6) inom det dåvarande projekteringsområdet.

Byggnaderna sträcker sig över adresserna Horisontvägen 87 - 97, Pilotgatan 2 - 12 och Luftskeppsgatan 2 - 12.

Fastighetens areal uppgår till ca 13 086 kvm enligt den ekonomiska planen. Total yta (bo och lokalyta) per sista december 2024 är 13 048 kvm. Marken innehas med tomträtt. Senaste omförhandlingen skedde 2018 och avtalet sträcker sig 10 år.

Fastigheten, i vilka man upplåter lägenheter och hyr ut bostäder och lokaler färdigställdes åren 1985 - 1988. Värdeåret fastställdes till 1989. Ombyggnation av tidigare del av kommersiella lokaler till 6 stycken bostadslägenheter skedde 2003 på Pilotgatan 2, 1 tr. samt under 2020 då tidigare lokal på Horisontvägen 97 blev 4 nya bostadslägenheter och under 2021 då tidigare lokal på Luftskeppsgatan 10 blev 2 nya bostadslägenheter. Under 2023 tillkom ytterligare 5 lägenheter då tidigare lokaler på Horisontvägen 91A respektive Luftskeppsgatan 8 konverterades till lägenheter.

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

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

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

Stadseenlig fastighetsgenomgång genomfördes i september tillsammans med vår förvaltare.

Samtliga redovisade uppgifter är hämtade från den ekonomiska planen, underlag ur förvaltningssystem och förrättningsbeslut. Samtliga bostäders kvm är i system avrundade till närmaste jämna heltal.

Föreningen består av 165 lägenheter om totalt ca **11 588** kvm, varav 150 (150) om ca **10 521** kvm är upplåtna med bostadsrätt och 15 (15) om ca **1 067** kvm med hyresrätt.

RoK	C:A KVM	BOSTADSRÄTT	HYRESRÄTT
1	20-60	18	1
2	35-78	62	9
3	69-124	54	3
4	90-118	16	2
SUMMA		150	15

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

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

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

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

<u>Adressläge</u>	<u>Kvm</u>	<u>Verksamhetstyp</u>	<u>Hyresgäst</u>
Pilotgatan 2	545	Hotellverksamhet	HH4U
Pilotgatan 4	269	Hotellverksamhet	HH4U
Pilotgatan 4	46	Hotellverksamhet	HH4U
Pilotgatan 4	71	Hotellverksamhet	HH4U
Luftskeppsgatan 2	442	Förskola	Gitarren AB
Luftskeppsgatan 10	87	Ljudstudio	Airship Studios
Total uthyrd lokalyta:	1460		

Föreningen förfogar även över 45 cykelbodur samt ett antal varmförråd. Administrationen rörande uthyrning av dessa sköts av förvaltaren. På vår gård finns även en föreningslokal. Den inhyser fyra tvättstugor samt ett gästrum, vilka samtliga bokas via tavla i föreningslokalens entré eller på webben med personlig inloggning. Önskar man hyra lokal för exempelvis ett födelsedagsfirande låter dock grannföreningen Flygledaren oss medlemmar i Luftskeppet generöst hyra deras lokal till en kostnad av f. n 500 kr/tillfälle. Lokalen ligger belägen på Luftskeppsgatan 3. Bokning sker via mejl till: foreningslokalen@brfflygledaren.se

Gemensamhetsanläggningar

LUFTSKEPPET GA:1

Anläggning för värme och vatten där föreningen är delägare med 60% och kostnader för fjärrvärme, vatten och drift fördelas enligt andelstal. Efter renovering av tekniken för vår varmvattenproduktion, under 2021 har mätare installerats och vi jobbar på att kostnaden för fjärrvärme och vatten kommer att fördelas utefter verklig förbrukning mellan föreningarna.

HANGAREN GA:1

Anläggningen för avfallshanteringen ägs av Sopsug i Skarpnäck Samfällighet, där föreningen är medlem som andelsägare med 4,72%. Inom samfälligheten ingår även hantering av grovavfall från medlemmars miljörum. Vår förening har inget eget miljörum och använder därför grannföreningen HSB BRF Flygledarens miljörum för grovavfall. Debitering sker enligt andelstal i samfälligheten.

Föreningens entreprenörer under 2024

Tjänst

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

Entreprenör

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsstämma och medlemsmöten

Föreningsstämman genomfördes den 25 april.

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

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

Information till medlemmar

Styrelsen har publicerat fyra nyhetsbrev under året rubricerade efter årstid med information om vad som händer inom föreningen. Vid sidan av dessa har även notiser med kortare aktualitet publicerats. All publicering av information läggs upp på vår hemsida, luftskeppet.se, vilket är föreningens primära informationskanal. Medlemmar i föreningen rekommenderas därför att prenumerera på hemsidans uppdateringar som sker via medlemmens e-post. Nyhetsbrev och viss annan information hamnar även på vår analoga anslagstavla i föreningslokalen (tvättstugan).

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

Värmeproduktion

Efter vår stora investering under 2021 med att ersätta all gammal teknik för vår värmeproduktion har vi fortsatt med att åtgärda radiatorstammarna, i de av våra hus som har s.k. ettrörssystem, med att byta ut trimventiler på stammarna för att säkra värmeleverans genom hela systemet. Detta arbete kommer att fortsätta tills samtliga hus är åtgärdade.

Konvertering av lägenheter

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

Avloppsstammar

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

Gemensam el

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

Ekonomi

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

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

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

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

Genomförda investeringar och underhåll

Beskrivning	År	Kostnad,Tkr
Byte trimventiler på radiatorstammar, påbörjar 2022	2024	1817
Ombyggnad av elcentraler för gemensam el	2024	359
Filmning samt spolning av avloppsstammar	2024	347
Grind Luftskeppsgatan 8-12	2024	253
Trappa Luftskeppsgatan 8-12	2024	120
Dränering Luftskeppsgatan 2	2023	547
Komplettering utrustning för värmeproduktion	2023	532
Komplettering hängrännor & stuprör på balkonger och loftgångar	2022	306
Målning föreningslokal	2022	372
Byte trapphusbelysning till LED	2021	164
Gårdsrenovering, påbörjad 2018	2021	16 485
Ny utrustning för värmeproduktion	2021	6 820

Ovan avser utförda investeringar och underhållsåtgärder där kostnaden överstigit 100 Tkr och som är utförda de senaste fem åren. Fullständig underhållshistorik från föreningens bildande finns att läsa på föreningens hemsida, luftskeppet.se.

Framtida investeringar och underhåll

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

Ovan avser de 10 närmaste årens större underhåll och investeringsbehov enligt underhållsplanen. Beloppen och tidpunkterna är därför antaganden utifrån allmän historik och statistik för fastigheter. De

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

Medlemsinformation

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

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

Styrelsen efter konstituerande möte den 20 april 2024:

Richard Arvelius	Ordförande/Kassör	Vald t.o.m. föreningsstämma 2025
Susanne Sandström	Vice ordförande	Vald t.o.m. föreningsstämma 2025
Marianne Westin Hägglöf	Sekreterare	Vald t.o.m. föreningsstämma 2025
Johan Bergenblad	Ledamot	Vald t.o.m. föreningsstämma 2026
Stephanie Bleier	Ledamot	Vald t.o.m. föreningsstämma 2026
Jonas Wahlström	Ledamot	Vald t.o.m. föreningsstämma 2025
Helena Demsell	Ledamot	Vald t.o.m. föreningsstämma 2025
Dan Eriksson	HSB representant	

Styrelsen har haft 11 protokollförda möten under året vid sidan av det konstituerande mötet.

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

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

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

Revisorer:

Robin Roy Föreningsvald ordinarie

Lena Zozulyak Revisor från Kungsbron Borevision, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning:

Mikael Ehrman Ordförande

Mia Deurell Ledamot

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

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

Totala ytan uppgår till 13 306 kvm

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal från räkenskapsåret 2023 och har ej räknats fram för historiska år.

Förklaring av nyckeltal:

Nettoomsättning: Anger föreningens intäkter för året.

Resultat efter finansiella poster: Anger årets bokförda resultat.

Soliditet: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning

Skuldsättning/kvm: Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totala yta respektive bostadsrättsyta. Ett värde under 5 000 anses vara bra medan ett värde över 10 000 anses vara dåligt.

Räntekänslighet: Anger hur många procent föreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Räntekostnad/omsättning: Anger hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala ränta på föreningens lånestock.

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

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

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

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

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

Kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt och föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 168 kr/kvm.

Förändringar i eget kapital

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

Förslag till behandling av balanserat resultat

Styrelsens disposition (kronor):

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

Stämman har att ta ställning till:

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

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

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

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