



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Sjöresan i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Sjöresan i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 769611-7485 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-27.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sjöresan 1	2008-01-01	2007 och 2008

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad i Folksam till 2023-12-31. Från 2024-01-01 är fastigheten fullvärdesförsäkrad i Protector AS. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
99	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 524
3	lokaler (hyresrätt)	340
60	garageplatser	0
<b>Totalt 162 objekt</b>		<b>8 864</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 18 st 2 rok, 51 st 3 rok, 20 st 4 rok, 9 st 5 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Sjöresan GA:1	G:A		58 / 161	Garage
Stockholm Mårtensdal GA:1	G:A	717908-4038	10100 / 317800	Sopsuganläggning
Stockholm Sjöresan GA:2	G:A		4469 / 100	Gård

#### Totalt 3 objekt



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lennart Olsson	Ordförande	2019-06-10	
Anders Dessle	Ledamot	2014-05-20	
Roger Gustafsson	Ledamot	2010-06-06	
Kerstin Gustafson	Ledamot	2010-06-06	
Björn Alvbäck	Ledamot	2014-12-08	
Oscar Jonasson	Ledamot	2022-05-24	
Josephine Malmsten	Hsb-Ledamot	2021-08-10	2023-10-12
Emil Fredenmark	Hsb-Ledamot	2023-12-12	
Martin Östberg	Ledamot	2023-04-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Dessle, Björn Alvbäck, Oscar Jonasson och Roger Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Dessle, Björn Alvbäck, Roger Gustafsson och Lennart Olsson.

Revisorer har varit: Holger Straihamer vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Eva Malmström Olsson och Martin Hansson vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-20. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2023-09-26 för ett andra beslut om nya stadgar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 9% 2023-01-01 och 4% 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-08.

Föreningen har ansökt om elstöd ifrån skatteverket och fått utbetalt 376 141kr.

## Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

- Besiktning av mindre fasadskador gjord via enkät till medlemmar
- Besiktning av lekplats genomförd och vi fick nedslag på gungor som monterats ned. En grupp har skapats för att ta fram ett nytt förslag på utformning av lekplats.
- Pump i pumpgrop för avlopp till lokaler renoverad.

- Belysning i källarutrymmen utbytta till LED armaturer.
- Frånluftfläktar bytta i samtliga trapphus.
- Ny energibesiktning genomförd och vår fastighet har numera energiklass B

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2018	Fuktprov av fasader, inventering.
2019	Solcellsanläggning installerad.
2020	Installation av bergvärme och värmeåtervinning.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 163 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 163.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	266	303	278	325	282
Skuldsättning, kr/kvm	8 462	8 574	8 677	8 958	9 161
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 799	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	12	13	13	14	14
Energikostnad, kr/kvm	189	160	135	109	165
Årsavgifter, kr/kvm	798	679	679	679	679
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 024	878	887	839	897
Nettoomsättning, tkr	8 659	8 572	8 275	7 900	8 439
Resultat efter finansiella poster, tkr	-386	-738	-1 633	-68	-90
Soliditet, %	78	78	78	77	77

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.



Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

### Upplysning till förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande, samt ökande räntekostnader.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 1286 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 266 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 4 %

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	280 090 000	0	0	280 090 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 063 020	0	1 439 329	5 502 349
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>284 153 020</b>	<b>0</b>	<b>1 439 329</b>	<b>285 592 349</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-7 272 152	-738 355	-1 439 329	-9 449 836
Årets resultat, kr	-738 355	738 355	-386 234	-386 234
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-8 010 507</b>	<b>0</b>	<b>-1 825 563</b>	<b>-9 836 070</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>276 142 513</b>	<b>0</b>	<b>-386 234</b>	<b>275 756 279</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 781 000 kr samt ianspråktagande skett med 341 671 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-8 010 507
Årets resultat, kr	-386 234
Reservation till underhållsfond, kr	-1 781 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	341 671
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-9 836 070</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-9 836 070</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 659 020	8 451 105
Övriga rörelseintäkter	Not 3	415 345	120 403
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>9 074 365</b>	<b>8 571 508</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 471 658	-5 283 239
Övriga externa kostnader	Not 5	-148 402	-177 650
Personalkostnader	Not 6	-211 139	-187 028
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 778 186	-2 778 186
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-7 609 386</b>	<b>-8 426 103</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 464 979</b>	<b>145 404</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	69 319	15 081
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 920 532	-898 840
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 851 213</b>	<b>-883 759</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-386 234</b>	<b>-738 355</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-386 234</b>	<b>-738 355</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-386 234</b>	<b>-738 355</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	346 325 287	349 103 473
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>346 325 287</b>	<b>349 103 473</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**346 325 787**      **349 103 973**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		13 156	17 756
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 941 709	1 905 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	222 022	634 989
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>3 176 887</b>	<b>2 558 143</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	3 000 000	2 650 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>3 000 000</b>	<b>2 650 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	38 538	139 088
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>38 538</b>	<b>139 088</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**6 215 425**      **5 347 231**

### Summa Tillgångar

**352 541 213**      **354 451 205**



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	280 090 000	280 090 000
Fond för yttre underhåll	5 502 349	4 063 020
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>285 592 349</b>	<b>284 153 020</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-9 449 836	-7 272 152
Årets resultat	-386 234	-738 355
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-9 836 070</b>	<b>-8 010 507</b>

### Summa Eget kapital

275 756 280 276 142 513

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	60 000 000	60 300 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>60 000 000</b>	<b>60 300 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	15 000 000	15 700 000
Leverantörsskulder		316 138	148 793
Skatteskulder		26 580	19 650
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	211 871	199 591
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 230 344	1 940 657
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>16 784 933</b>	<b>18 008 691</b>

### Summa Skulder

76 784 933 78 308 691

### Summa Eget kapital och skulder

352 541 213 354 451 204

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	1 464 979	145 404
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 778 186	2 778 186
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>2 778 186</b>	<b>2 778 186</b>
Erhållen ränta	60 260	15 081
Erlagd ränta	-1 883 156	-1 033 251

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	<b>2 420 269</b>	<b>1 905 420</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	426 515	-316 119
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-561 134	300 716
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-134 619</b>	<b>-15 403</b>

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 000 000	-1 000 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 000 000</b>	<b>-1 000 000</b>

## Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	<b>4 693 897</b>	<b>3 803 880</b>
Likvida medel vid årets slut	<b>5 979 548</b>	<b>4 693 897</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Resultaträkning**

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktssredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 310 392	5 789 340
	Hyror lokaler	747 720	674 520
	Hyror garage och parkeringsplatser	950 617	1 034 551
	IMD	489 025	794 957
	Hyror övrigt	5 496	5 496
	Övriga primära intäkter	155 770	159 112
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>8 659 020</b>	<b>8 457 976</b>
	Avgiftsbortfall	0	-6 871
	<i>Summa</i>	<b>0</b>	<b>-6 871</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>8 659 020</b>	<b>8 451 105</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	376 141	0
	Övriga sekundära intäkter	39 204	120 403
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>415 345</b>	<b>120 403</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-523 658	-485 053
	Snö och halk-bekämpning	-145 870	-125 785
	Reparationer	-633 680	-618 976
	Planerat underhåll	-341 671	-662 326
	Försäkringsskador	-2 538	0
	El	-1 348 741	-1 948 055
	Vatten	-326 093	-260 810
	Sophämtning	-173 808	-190 981
	Fastighetsförsäkring	-228 849	-200 984
	Kabel-TV och bredband	-197 888	-249 325
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-275 950	-269 020
	Förvaltningsavtalskostnader	-272 912	-271 924
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-4 471 658</b>	<b>-5 283 239</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-18 228	-10 106
	Administrationskostnader	-21 496	-62 090
	Extern revision	-17 125	-20 000
	Medlemsavgifter	-25 820	-28 971
	Föreningsverksamhet	-20 037	-21 853
	Övriga förvaltningskostnader	-45 696	-34 631
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-148 402</b>	<b>-177 650</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-170 398	-153 000
	Sociala avgifter	-35 741	-29 028
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-211 139</b>	<b>-187 028</b>

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	15 704	878
	Ränteintäkter HSB bunden placering	53 448	13 817
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	167	386
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>69 319</b>	<b>15 081</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 916 098	-896 998
	Övriga räntekostnader	-4 434	-1 842
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 920 532</b>	<b>-898 840</b>
Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	290 431 046	290 431 046
	Ingående anskaffningsvärde mark	84 643 000	84 643 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>375 074 046</b>	<b>375 074 046</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-25 970 573	-23 192 386
	Årets avskrivningar	-2 778 186	-2 778 186
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-28 748 759</b>	<b>-25 970 573</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>346 325 287</b>	<b>349 103 473</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	223 000 000	223 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 249 000	12 249 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	234 000 000	234 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 095 000	5 095 000
	<i>Summa</i>	<b>474 344 000</b>	<b>474 344 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	89 928 000	89 928 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	<b>89 928 000</b>	<b>89 928 000</b>
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	2 941 010	1 904 809		
	Övriga fordringar	699	589		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>2 941 709</b>	<b>1 905 398</b>		
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Upplupna ränteintäkter	9 059	0		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	212 963	634 989		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>222 022</b>	<b>634 989</b>		
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>				
	Placeringar HSB	3 000 000	2 650 000		
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>3 000 000</b>	<b>2 650 000</b>		
Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Bankkonto 7	38 538	139 088		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>38 538</b>	<b>139 088</b>		
Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	3,63%	2028-12-01	14 700 000	0
	SBAB	3,82%	2027-11-12	15 100 000	0
	SBAB	3,8%	2026-11-12	15 100 000	0
	SBAB	3,72%	2025-11-12	15 100 000	0
	Swedbank	0,62%	2024-11-25	15 000 000	0
				<b>75 000 000</b>	<b>0</b>
	Långfristig del			60 000 000	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			15 000 000	
	Kortfristig del			15 000 000	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,12%	
	Finns swap-avtal			Nej	



**Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,63%	2028-12-01	14 700 000	0
SBAB	3,82%	2027-11-12	15 100 000	0
SBAB	3,8%	2026-11-12	15 100 000	0
SBAB	3,72%	2025-11-12	15 100 000	0
Swedbank	0,62%	2024-11-25	15 000 000	0
			<b>75 000 000</b>	<b>0</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	15 000 000
Kortfristig del	15 000 000

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	128 800	128 800
Momsskuld	48 735	36 455
Övriga kortfristiga skulder	34 336	34 336
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>211 871</b>	<b>199 591</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	604 520	631 887
Upplupna räntekostnader	43 760	6 384
Övriga upplupna kostnader	582 064	1 302 386
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 230 344</b>	<b>1 940 657</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sjöresan i Stockholm, org.nr. 769611-7485

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjöresan i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Sjöresan i Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Holger Straihamer  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Sjöresan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LENNART OLSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 17:03:52



**ANDERS DESSLE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 16:32:16



**ROGER GUSTAFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 10:48:32



**KERSTIN GUSTAFSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 14:23:01



**OSCAR JONASSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 08:37:39



**BJÖRN ALVBÄCK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 15:53:52



**MARTIN ÖSTBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 15:57:25



**EMIL FREDENMARK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 11:34:02



**HOLGER STRAIHAMER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 14:46:52



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 07:36:57



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Sjöresan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HOLGER STRAIHAMER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 14:44:59



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 07:36:39



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.