



HSB BRF SJÖRESAN ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 769611-7485

Styrelsen för HSB Brf Sjöresan i Stockholm

Org.nr: 769611-7485

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Sjöresan i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sjöresan 1 i Stockholm kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	99	8 524
Lokaler*	5	351
Parkeringar och garageplatser	58	0

*Varav två förråd på totalt 11 kvm.

Föreningens fastighet är byggd 2008 värdeår 2008.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Hyreslokaler

Föreningens hyreslokaler har under hela året varit uthyrda till Aktis Förvaltning AB, Dilmans HB (Sushirestaurangen) samt Inventia AB. Ett av förråden hyrs av ägarna till Sushirestaurangen medan det andra förrådet hyrs av R. Gustafson Målerifirma.

Garageuthyrning

Föreningens garageplatser har haft god beläggning under året. Förvaltningen av garageplatserna sker via HSB Stockholm.

Förvaltningsavtal

Föreningen har förvaltningsavtal med HSB Stockholm. Avtalen är Administrativ Förvaltning, och Ekonomisk Förvaltning. Sedan den 1 februari 2013 svarar Driftia AB för fastighetsskötseln.

Bredband och TV

Föreningen har gruppanslutningsavtal med Telenor avseende data och telefoni. Föreningen är ansluten till Com Hems fastighetsnät för TV mm och Com Hems Grundutbud av kanaler ingår i avgiften till föreningen.

Föreningslokalen

Vår föreningslokal fortsätter att vara populär. Den har varit uthyrd frekvent under året.

02

HS



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Sjöresan i Stockholm

Samfällighet och gemensamhetsanläggningar

Föreningen har del i tre stycken gemensamhetsanläggningar. Kontakten med grannföreningarna har fortsatt i syfte att få till givande samarbeten och bättre trivsel. Vi har ett samarbetsavtal gällande gården med Brf Hamnkranen som avser förvaltningen av gården som omfattar innergård utformad som terrass och till stor del täckt med trädäck. Föreningens andel är 44.69 %. Garaget som utgörs av två plan under fastigheten delas med tre andra parter, Brf Hamnkranen, Brf Dolce Vita samt Fartygstrafiken 2 (Fabegge).

Föreningen är delägare i den fasta sopsugsanläggningen Sjöstaden Västra Sopsug samfällighetsförening.

Sjöstadsföreningen

Föreningen är medlem i Sjöstadsföreningen. Sjöstadsföreningen är en ideell intresseförening för bostadsrättsföreningar, boendeföreningar och bostadsföretag i Hammarby Sjöstad. Föreningen bildades 2003 och består idag av ett 50-tal bostadsrättsföreningar och 2 SKB kvarter. De huvudsakliga uppgifterna för Sjöstadsföreningen är:

- Att vara kontaktorgan med Stockholms Stad och andra myndigheter i frågor av gemensamt intresse
- Att inom området etablera ett utbyte av medlemmarna emellan vad gäller samtliga boendefrågor, service, tjänster, information, erfarenhet och kunnande
- Att bidra till att stärka Hammarby Sjöstads profil som en stadsdel för hållbar utveckling

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Målning av spaljéer på gården tillsammans med Brf Hamnkranen. Installation av el laddning för bilar på 12 parkeringsplatser. Målning och uppfräschning av återvinningsrummet. Installation av solceller är genomförd och slutbesiktning genomförs i början av år 2020.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019 - 2020	Värmesystem	Installation av bergvärme och värmeåtervinning. Förväntas klart och driftsatt under våren 2020.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Fasader	Fuktprov inventering.
2018	Lekpark	Besiktning av lekplatsen.

Övriga väsentliga händelser

Brandsläckare och brandflit inköpt till föreningslokal och tvättstuga. Hjärtstartare inköpt och installerat i entrén vid Heliosgatan 58. Det har satts lås på luckorna för sopsugarna kring lekplatsen.

oz

H.S.



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Sjöresan i Stockholm

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-23. Vid stämman deltog 24 medlemmar varav 19 var röstberättigade varav 1 st med fullmakt.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls den 2019-08-20. Syftet med stämman var presentation och genomgång av förslag till investering i nytt energisystem med bergvärme och värmeåtervinning samt röstning och beslut om investering i nytt energisystem med bergvärme och värmeåtervinning.

Vid stämman deltog 22 medlemmar med rösträtt och 2 röstberättigade med fullmakt. Stämman röstade med 21 röster varav 2 genom fullmakt för investering i nytt värmesystem.

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2019-01-01 fram till stämman 2019-04-23 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Marianne Kalla	Ordförande
Anders Dessle	Vice Ordförande
Eva Malmström Olsson	Ledamot
Björn Alvbäck	Ledamot
Roger Gustafson	Ledamot
Kerstin Gustafson	Ledamot
Therese Andersson Kasinsky	HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2019-04-23 fram till och med 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Marianne Kalla	Ledamot
Anders Dessle	Vice Ordförande
Lennart Olsson	Ordförande
Björn Alvbäck	Ledamot
Roger Gustafson	Ledamot
Kerstin Gustafson	Ledamot
Georg Lindgren	Ledamot
Patrick Lundgren	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Roger Gustafsson, Anders Dessle och Björn Alvbäck.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lennart Olsson, Marianne Kalla, Björn Alvbäck och Anders Dessle. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Holger Straihamer Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

07
H.S.



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Sjöresan i Stockholm

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Lennart Olsson.

Valberedning

Valberedningen består av Sten Grahn, Kalle Rautiainen, Anders Ohman och Eva Malmström Olsson. Sammanställande Eva Malmström Olsson.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-12-11.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 161 (162) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 8 (5) överlåtelser skett.

oz
HS



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Sjöresan i Stockholm

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	679	679	679	679	679
Totala intäkter kr/kvm	924	921	876	874	915
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	282	315	188	213	279
Belåning, kr/kvm	9 161	8 451	8 677	8 846	8 943
Räntekänslighet	14%	13%	13%	14%	14%
Drift och underhåll kr/kvm	460	428	504	434	399
Energikostnader kr/kvm	165	170	155	156	142

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

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 vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

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

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

oz
H.S.

**Förvaltningsberättelse för HSB Brf Sjöresan i Stockholm****Lånebild**

Föreningen har under året omförhandlat två lån till följande villkor:

- 16,0 mkr rörlig ränta f.n. 0,56% (räntesatsen justeras var tredje månad)

- 21,0 mkr höjdes med 6,3 mkr till 27,3 mkr med bunden räntesats 1 år till 0,59%

Det innebär att föreningens samtliga lån har en genomsnittlig räntesats om f.n. 1,06%.

Räntekostnaden under 2019 uppgick till 1,213 mkr (2018 1,279 mkr).

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	8 439	8 177	7 770	7 753	8 124
Resultat efter finansiella poster	-90	283	-1 022	-1 256	-210
Soliditet	77%	78%	78%	78%	78%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas 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.

Rörelseintäkter	8 439 490
Rörelsekostnader	- 7 324 201
Finansiella poster	- 1 205 514
Jämförelsestörande post	- 341 082
Årets resultat	-431 307

Planerat underhåll	+ 495 805
Avskrivningar	+ 2 440 410
Årets sparande	2 504 909

Årets sparande per kvm total yta 282

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	280 090 000	1 264 218	-2 965 815	283 366
Reservering till fond 2019		602 000	-602 000	
Ianspråktagande av fond 2019		-495 805	495 805	
Balanserad i ny räkning			283 366	-283 366
Årets resultat				-90 225
Belopp vid årets slut	280 090 000	1 370 413	-2 788 644	-90 225

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-2 682 449
Årets resultat	-90 225
Reservering till underhållsfond	-602 000
Ianspråktagande av underhållsfond	495 805
Summa till stämmans förfogande	-2 878 869

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **-2 878 869**

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

oz H.S.



HSB Brf Sjöresan i Stockholm

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 439 490	8 177 266
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 581 688	-3 870 467
Övriga externa kostnader	Not 3	-111 708	-147 360
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-190 395	-175 215
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 440 410	-2 440 410
Summa rörelsekostnader		-7 324 201	-6 633 452
Rörelseresultat		1 115 289	1 543 813
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 359	18 521
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 212 873	-1 278 968
Summa finansiella poster		-1 205 514	-1 260 448
Årets resultat		-90 225	283 366

02

H.S.

**HSB Brf Sjöresan i Stockholm****Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	346 500 616	348 925 031
Inventarier och maskiner	Not 8	23 178	39 173
Pågående nyanläggningar	Not 9	1 982 893	0
		<u>348 506 686</u>	<u>348 964 204</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 348 507 186 348 964 704

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		15 171	21 831
Övriga fordringar	Not 11	12 247 780	2 092 247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	516 912	383 206
		<u>12 779 862</u>	<u>2 497 284</u>

Kortfristiga placeringar Not 13 0 4 000 000

Kassa och bank Not 14 424 245 112 418

Summa omsättningstillgångar 13 204 107 6 609 702

Summa tillgångar **361 711 293** **355 574 406**

oz

HS.

**HSB Brf Sjöresan i Stockholm**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	280 090 000	280 090 000
Yttre underhållsfond	1 370 413	1 264 218
	<u>281 460 413</u>	<u>281 354 218</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 788 644	-2 965 815
Årets resultat	-90 225	283 366
	<u>-2 878 869</u>	<u>-2 682 449</u>
Summa eget kapital	<u>278 581 544</u>	<u>278 671 769</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 81 300 000	75 000 000
	<u>81 300 000</u>	<u>75 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	212 332	253 768
Skatteskulder	57 397	0
Övriga skulder	Not 16 165 256	218 267
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 1 394 764	1 430 601
	<u>1 829 749</u>	<u>1 902 637</u>
Summa skulder	<u>83 129 749</u>	<u>76 902 637</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>361 711 293</u>	<u>355 574 406</u>

oz
HS.

**HSB Brf Sjöresan i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-90 225	283 366
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 440 410	2 440 410
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 350 186</u>	<u>2 723 776</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-111 020	725 740
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-72 888</u>	<u>-483 734</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 166 278</u>	<u>2 965 783</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-1 982 893</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 982 893</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>6 300 000</u>	<u>-2 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>6 300 000</u>	<u>-2 000 000</u>
Årets kassaflöde	6 483 385	965 783
Likvida medel vid årets början	6 187 939	5 222 157
Likvida medel vid årets slut	12 671 325	6 187 939

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 07

HS



HSB Brf Sjöresan i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,9 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

oz
KS



HSB Brf Sjöresan i Stockholm

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 789 340	5 789 340
Årsavgifter el	421 957	417 986
Hyror	1 687 679	1 505 305
Övriga intäkter	546 514	464 634
Bruttoomsättning	<u>8 445 490</u>	<u>8 177 266</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-6 000	0
	8 439 490	8 177 266
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	611 197	559 884
Reparationer	444 580	314 617
El	697 806	756 733
Uppvärmning	1 036 897	1 026 179
Vatten	213 600	209 921
Sophämtning	214 064	177 697
Fastighetsförsäkring	138 447	96 840
Kabel-TV och bredband	205 394	204 114
Fastighetskatt och fastighetsavgift	223 398	161 981
Förvaltningsarvoden	281 108	272 844
Övriga driftkostnader	19 393	18 751
Planerat underhåll	495 805	70 907
	<u>4 581 688</u>	<u>3 870 467</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 165	41 855
Administrationskostnader	31 246	59 761
Extern revision	11 912	12 535
Konsultkostnader	40 040	10 854
Medlemsavgifter	23 345	22 355
	<u>111 708</u>	<u>147 360</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	139 500	139 500
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	2 000	0
Sociala avgifter	43 895	30 715
	<u>190 395</u>	<u>175 215</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 011	1 112
Ränteintäkter HSB placeringskonto	139	138
Ränteintäkter HSB bunden placering	3 903	16 925
Övriga ränteintäkter	306	345
	<u>7 359</u>	<u>18 521</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 212 818	1 278 942
Övriga räntekostnader	55	26
	<u>1 212 873</u>	<u>1 278 968</u>

02
HS



HSB Brf Sjöresan i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	279 817 920	279 817 920
Ingående anskaffningsvärde mark	84 643 000	84 643 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	364 460 920	364 460 920
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-15 535 889	-13 111 474
Årets avskrivningar	-2 424 415	-2 424 415
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 960 304	-15 535 889
Utgående redovisat värde	346 500 616	348 925 031
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	170 000 000	154 000 000
Taxeringsvärde byggnad - garage	4 311 000	2 089 441
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 200 000	6 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	170 000 000	117 000 000
Taxeringsvärde mark - garage	14 600 000	0
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 511 000	1 504 000
Summa taxeringsvärde	367 622 000	280 593 441
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	278 042	278 042
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	278 042	278 042
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-238 869	-222 874
Årets avskrivningar	-15 995	-15 995
Utgående ackumulerade avskrivningar	-254 864	-238 869
Bokfört värde	23 178	39 173
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	1 982 893	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 982 893	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	700	12 791
Skattefordran	0	3 935
Avräkningskonto HSB Stockholm	12 108 370	1 936 950
Placeringskonto HSB Stockholm	138 710	138 571
	12 247 780	2 092 247
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	154 992	164 069
Upplupna intäkter	361 920	219 136
	516 912	383 206

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**HSB Brf Sjöresan i Stockholm****Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 13 Kortfristiga placeringar**

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	4 000 000
	0	4 000 000

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	490	490
Handelsbanken	423 755	111 928
	424 245	112 418

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	142574	0,94%	2021-12-01	15 500 000	0
Stadshypotek	218107	0,59%	2020-10-30	27 300 000	0
Stadshypotek	227864	0,56%	2020-03-03	16 000 000	0
Swedbank	2754200851	2,07%	2022-10-25	22 500 000	0
				81 300 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 81 300 000Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 81 300 000**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 89 928 000 89 928 000**Not 16 Övriga skulder**

Depositioner	128 800	128 800
Momsskuld	36 456	89 467
Inre fond	0	0
	165 256	218 267

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	159 131	287 020
Förutbetalda hyror och avgifter	577 112	537 851
Övriga upplupna kostnader	658 521	605 730
	1 394 764	1 430 601

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut




HSB Brf Sjöresan i Stockholm


Noter

2019-12-31

2018-12-31

Stockholm, den 12/5-20


Anders Dessle


Björn Ambäck


Georg Lindgren


Kerstin Gustafsson


Lennart Olsson


Marianne Kalla


Patrick Lundgren


Roger Gustafsson

Vår revisionsberättelse har 2020-05-20 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor


Lena Zozulyak
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

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 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt 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.

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sjöresan i Stockholm för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 20/05- 2020

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

.....
Holger Straihamer
Av föreningen vald revisor



HSB - där möjligheterna bor

FULLMAKT FÖRENINGSTÄMMA

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i ny tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2020-04-15 tom 2020-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2020-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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 står något i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor