



Org Nr: 769611-7485

Styrelsen för HSB Brf Sjöresan i Stockholm

Org.nr: 769611-7485

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Sjöresan i Stockholm med säte i Stockholm org.nr. 769611-7485 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 bildades 2004. Fastigheten Sjöresan 1 förvärvades 2008-01-01. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sjöresan 1		2007 och 2008

Totalt 1 objekt

I Stockholm kommun. Fastigheten STOCKHOLM SJÖRESAN 1 ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg och Partner. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
99	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8524
3	lokaler (hyresrätt)	340
60	garageplatser	0
Totalt 162 objekt		8864

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 MÄRTE NSDAL GA:1	G:A	769611-7485	10100 / 31780 0	SOPSUGANLÄGGNING
STOCKHOLM SJÖRE SAN GA:1	G:A	769611-7485	58 / 161	GARAGE
STOCKHOLM SJÖRE SAN GA:2	G:A	769611-7485	44,69 / 100	GÅRD

Totalt 3 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lennart Olsson	Ordförande	2021-04-22	
Anders Dessle	Ledamot	2021-04-22	
Marianne Kalla Dödsbo	Ledamot	2021-04-22	2021-08-30
Roger Gustafsson	Ledamot	2021-04-22	
Kerstin Gustafson	Ledamot	2021-04-22	
Björn Alvbäck	Ledamot	2021-04-22	
Josephine Arnsten	Ledamot	2021-04-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Björn Alvbäck, Anders Dessle, Roger Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit:

Lennart Olsson, Björn Alvbäck och Anders Dessle.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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 (sammanställande), Sten Grahn, Martin Hansson och Karin Bergman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls den 22:a april digitalt med poströstning. I Easymeet Online räknades 12 inloggade med rösträtt. Därutöver hade 8 poströster inkommit. Total blev det således 20 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-05-31.

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Någon höjning av årsavgifterna under 2022 är inte planerat. Föreningen kommer under 2022 debitera elavgifter enligt rörligt pris.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

- Trädäcket behandlades under sommaren av företaget Ångtvättbilen med en ny metod som bedöms klara sig bättre än att olja in. Vi installerade ny led-belysning i garaget, garaget drivs i samfällighet med Brf Hamnkranen, Brf Dolce Vita och Fabege. Vi installerade också 12 nya elbilsaddare i garaget tillsammans i samfälligheten.
- Enkät om fasadskador vid fönster genomfördes.
- Besiktning av Lekpark.
- Injustering av värmesystemet genomfört.
- OVK besiktning genomförd och injusteringar gjorda.
- Stamspolning genomförd.
- Spolning av gårdsbrunnar genomförd.
- Displayer med solcellsinformation mm installerade i samtliga portar.

Ekonomi

Föreningen har under året omförhandlat två lån till följande villkor:

- 23,8 mkr bunden räntesats 1 år till 0,39% (lånet amorterades med 2,0 mkr)
- 15,0 mkr bunden räntesats 3 år till 0,62% (lånet amorterades med 0,5 mkr)

Det innebär att föreningens samtliga lån har en genomsnittlig räntesats om 0,94%.

Räntekostnaden under 2021 uppgick till 0,837 mkr (2020 0,866 mkr).

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

2020 Installation av bergvärme och värmeåtervinning.

2019 Solcellsanläggning installerad.

2018 Fuktprov av fasader, inventering.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen avser att inte utföra några större underhåll de 5 kommande åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 164 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 164.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	278	325	282	315	188
Skuldsättning, kr/kvm	8 677	8 958	9 161	8 451	8 677
Räntekänslighet, %	13	14	14	13	13
Energikostnad, kr/kvm	135	109	165	170	155
Driftskostnad, kr/kvm	514	422	439	410	485
Årsavgifter, kr/kvm	679	679	679	679	679
Totala intäkter, kr/kvm	887	839	897	869	821
Nettoomsättning, tkr	8 275	7 900	8 439	8 177	7 770
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 633	-68	-90	283	-1 022
Soliditet, %	78	77	77	78	78

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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	2 622 178	0	289 168	2 911 346
S:a bundet eget kapital, kr	282 712 178	0	289 168	283 001 346
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 130 634	-67 705	-289 168	-4 487 506
Årets resultat, kr	-67 705	67 705	-1 632 972	-1 632 972
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 198 339	0	-1 922 140	-6 120 478
S:a eget kapital, kr	278 513 839	0	-1 632 972	276 880 868

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 608 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 318 832 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	-4 198 338
Årets resultat, kr	-1 632 972
Reservation till underhållsfond, kr	-1 608 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 318 832
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 120 478

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-6 120 478

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

HSB Brf Sjöresan i Stockholm

		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 275 460	7 900 447
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 998 392	-4 295 055
Övriga externa kostnader	Not 3	-90 366	-142 021
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-210 207	-203 499
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 785 369	-2 469 891
Summa rörelsekostnader		-9 084 334	-7 110 466
Rörelseresultat		-808 874	789 981
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 998	8 178
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-837 096	-865 864
Summa finansiella poster		-824 098	-857 685
Årets resultat		-1 632 972	-67 705

HSB Brf Sjöresan i Stockholm

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	351 881 660	354 659 846
Inventarier och maskiner	Not 8	0	7 183
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	0
		<u>351 881 660</u>	<u>354 667 029</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>351 882 160</u>	<u>354 667 529</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 389	7 874
Övriga fordringar	Not 11	1 706 680	1 973 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	333 788	465 045
		<u>2 043 857</u>	<u>2 446 048</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	2 000 000	2 700 000
Kassa och bank	Not 14	97 238	109 705
Summa omsättningstillgångar		<u>4 141 095</u>	<u>5 255 753</u>
Summa tillgångar		<u>356 023 254</u>	<u>359 923 281</u>

HSB Brf Sjöresan i Stockholm

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	280 090 000	280 090 000
Yttre underhållsfond	2 911 346	2 622 178
	<u>283 001 346</u>	<u>282 712 178</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 487 506	-4 130 634
Årets resultat	-1 632 972	-67 705
	<u>-6 120 478</u>	<u>-4 198 338</u>
Summa eget kapital	<u>276 880 868</u>	<u>278 513 840</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 30 700 000	38 200 000
	<u>30 700 000</u>	<u>38 200 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 46 300 000	41 300 000
Leverantörsskulder	323 711	358 695
Skatteskulder	72 327	114 580
Övriga skulder	Not 17 233 299	177 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 1 513 049	1 259 017
	<u>48 442 386</u>	<u>43 209 441</u>
Summa skulder	<u>79 142 386</u>	<u>81 409 441</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>356 023 254</u>	<u>359 923 281</u>

HSB Brf Sjöresan i Stockholm

	2021-01-01	2020-01-01
Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 632 972	-67 705
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 785 369	2 469 891
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 152 397</u>	<u>2 402 187</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	135 804	59 764
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	232 945	79 692
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 521 146</u>	<u>2 541 643</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-8 630 233
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-8 630 233</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 500 000	-1 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 500 000</u>	<u>-1 800 000</u>
Årets kassaflöde	-978 854	-7 888 590
Likvida medel vid årets början	4 782 734	12 671 325
Likvida medel vid årets slut	3 803 880	4 782 734

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

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.

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.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 3,33% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

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 1 459 kronor per lägenhet.

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

HSB Brf Sjöresan i Stockholm

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 789 340	5 789 340
Individuell mätning el	420 243	414 943
Hyror	1 828 247	1 669 101
Övriga intäkter	342 114	33 063
Bruttoomsättning	<u>8 379 944</u>	<u>7 906 447</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-48 539	-6 000
Hyresförluster	-55 945	0
	8 275 460	7 900 447
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	861 540	540 109
Reparationer	709 224	793 740
El	1 375 728	716 559
Uppvärmning	0	437 200
Vatten	240 960	224 258
Sophämtning	448 990	193 595
Fastighetsförsäkring	188 153	148 362
Kabel-TV och bredband	214 686	209 715
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	278 389	238 275
Förvaltningsarvoden	326 219	294 123
Övriga driftkostnader	35 671	15 884
Planerat underhåll	<u>1 318 833</u>	<u>483 235</u>
	5 998 392	4 295 055
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	24 191	33 853
Administrationskostnader	21 702	74 644
Extern revision	12 500	11 908
Konsultkostnader	9 303	0
Medlemsavgifter	22 669	21 615
	<u>90 366</u>	<u>142 021</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	180 000	140 000
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	15 000	13 000
Sociala avgifter	10 207	45 499
	<u>210 207</u>	<u>203 499</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 075	2 555
Ränteintäkter HSB placeringskonto	139	139
Ränteintäkter HSB bunden placering	11 250	3 923
Övriga ränteintäkter	534	1 561
	<u>12 998</u>	<u>8 178</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	792 964	862 291
Övriga räntekostnader	44 132	3 573
	<u>837 096</u>	<u>865 864</u>

HSB Brf Sjöresan i Stockholm

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	290 431 046	279 817 920
Ingående anskaffningsvärde mark	84 643 000	84 643 000
Årets investeringar	0	10 613 126
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	375 074 046	375 074 046
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-20 414 200	-17 960 304
Årets avskrivningar	-2 778 186	-2 453 896
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 192 387	-20 414 200
Utgående redovisat värde	351 881 660	354 659 846
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	170 000 000	170 000 000
Taxeringsvärde byggnad - garage	4 311 000	4 311 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 200 000	5 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	170 000 000	170 000 000
Taxeringsvärde mark - garage	889 000	889 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 511 000	3 511 000
Summa taxeringsvärde	353 911 000	353 911 000
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	-270 859	-254 864
Årets avskrivningar	-7 183	-15 995
Utgående ackumulerade avskrivningar	-278 042	-270 859
Bokfört värde	0	7 183
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	1 982 893
Årets investeringar	0	-1 982 893
	0	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	38	100
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 567 654	1 834 180
Placeringskonto HSB Stockholm	138 988	138 849
	1 706 680	1 973 129

HSB Brf Sjöresan i Stockholm

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	167 121	360 278
Upplupna intäkter	166 667	104 767
	333 788	465 045

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

Not 13 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	700 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	0	2 000 000
	2 000 000	2 700 000

Not 14 Kassa och bank		
Handelsbanken	97 238	109 705
	97 238	109 705

Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	328951	0,47%	2023-12-01	15 700 000	0
Swedbank	2754200851	2,07%	2022-10-25	22 500 000	0
Swedbank	2954116808	0,39%	2022-10-25	23 800 000	0
Swedbank	2954217473	0,62%	2024-11-25	15 000 000	0
				77 000 000	0

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 77 000 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 30 700 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 89 928 000 89 928 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	46 300 000	41 300 000
	46 300 000	41 300 000

Not 17 Övriga skulder		
Depositioner	128 800	128 800
Momsskuld	104 499	48 349
	233 299	177 149

HSB Brf Sjöresan i Stockholm

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	140 795	147 964
Förutbetalda hyror och avgifter	671 065	663 597
Övriga upplupna kostnader	701 189	447 456
	1 513 049	1 259 017

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

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
 Anders Dessle

.....
 Björn Alvbäck

.....
 Josephine Arnsten

.....
 Kerstin Gustafson

.....
 Lennart Olsson

.....
 Roger Gustafsson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
 Holger Straihamer

.....
 Maria Sukhova

Av föreningen vald revisor

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 2021.

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 2021 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 2021 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 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 revisionsssed 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Sjöresan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENNART OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-20 kl. 14:32:13



ANDERS DESSLE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 09:50:45



ROGER GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-25 kl. 11:16:45



JOSEPHINE ARNSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-20 kl. 12:45:58



KERSTIN GUSTAFSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-25 kl. 11:06:04



BJÖRN ALVBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-23 kl. 10:18:21



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-02 kl. 18:22:59



HOLGER STRAIHAMER

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-02 kl. 15:45:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Sjöresan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-02 kl. 18:22:45



HOLGER STRAIHAMER

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-02 kl. 15:43:31

