



Årsredovisning 2025

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 2025

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 är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
99	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 524
3	lokaler (hyresrätt)	340
2	förråd	11
58	garageplatser	522
Totalt 162 objekt		9 397

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		44,69 /100	Gård

Totalt 3 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lennart Olsson	Ordförande	2019-06-10	2025-05-15
Martin Östberg	Ordförande	2025-05-15	
Martin Östberg	Ledamot	2024-01-08	2025-05-15
Anders Dessle	Ledamot	2014-05-20	
Roger Gustafsson	Ledamot	2010-06-06	
Kerstin Gustafson	Ledamot	2010-06-06	2025-05-15
Björn Alvbäck	Ledamot	2014-12-08	
Anna Lindén-Berg	Ledamot	2025-01-19	
Fredrik Vogel	Ledamot	2024-05-20	
Emil Fredenmark	Ledamot	2024-01-08	2025-01-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Dessle, Roger Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten inkl. konstituerande styrelsemötet.

Firman tecknas två i förening av Anders Dessle, Björn Alvbäck, Martin Östberg och Fredrik Vogel.

Revisorer har varit: Holger Straihamer vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Thomas Bergström (sammankallande) samt Malin Cederfeldt Östberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 4% fr o m 2025-01-01.

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 2025-10-24.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

- Byte av inpasseringssystem har påbörjat under 2025. Beräknas klart under första halvåret 2026.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2018	Fuktprov av fasader, inventering.
2019	Solcellsanläggning installerad.
2020	Installation av bergvärme och värmeåtervinning.
2023	Byte av alla fläktar till varvtalsstyrda

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

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 164 och under året har det tillkommit 7 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 162.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	230	243	266	303	278
Skuldsättning, kr/kvm	7 545	8 236	8 462	8 574	8 677
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 318	8 564	8 799	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	12	13	13
Energikostnad, kr/kvm	191	203	189	160	135
Årsavgifter, kr/kvm	853	793	798	679	679
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	74	75	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 034	1 030	1 024	878	887
Nettoomsättning, tkr	9 319	8 923	8 659	8 572	8 275
Resultat efter finansiella poster, tkr	-810	-1 050	-386	-738	-1 633
Soliditet, %	79	79	78	78	78

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 2 144 839 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 230 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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
Underhållsfond, kr	7 500 924	0	1 983 773	9 484 697
S:a bundet eget kapital, kr	287 590 924	0	1 983 773	289 574 697
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-11 834 645	-1 050 408	-1 983 773	-14 868 826
Årets resultat, kr	-1 050 408	1 050 408	-810 272	-810 272
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-12 885 053	0	-2 794 045	-15 679 098
S:a eget kapital, kr	274 705 871	0	-810 272	273 895 599

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 425 000 kr samt ianspråktagande skett med 441 227 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	-12 885 053
Årets resultat, kr	-810 272
Reservation till underhållsfond, kr	-2 425 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	441 227
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-15 679 098

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-15 679 098

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 318 529	8 923 168
Övriga rörelseintäkter	Not 3	399 186	205 553
Summa Rörelseintäkter		9 717 715	9 128 721
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 917 241	-4 749 287
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 642	-229 343
Personalkostnader	Not 6	-226 358	-218 184
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 778 186	-2 778 186
Summa Rörelsekostnader		-8 050 427	-7 975 001
Rörelseresultat		1 667 289	1 153 720
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	95 608	166 550
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 573 169	-2 370 678
Summa Finansiella poster		-2 477 561	-2 204 128
Resultat efter finansiella poster		-810 272	-1 050 408
Resultat före skatt		-810 272	-1 050 408
Årets resultat		-810 272	-1 050 408

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	340 768 915	343 547 101
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		340 768 915	343 547 101
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		340 769 415	343 547 601

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		25 313	24 185
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 833 793	2 198 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	512 042	512 404
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 371 148	2 735 332
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 500 000	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 500 000	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	136 188	86 988
<i>Summa Kassa och bank</i>		136 188	86 988
Summa Omsättningstillgångar		6 007 336	5 822 320
Summa Tillgångar		346 776 752	349 369 922



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		280 090 000	280 090 000
Fond för yttre underhåll		9 484 697	7 500 924
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		289 574 697	287 590 924
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-14 868 826	-11 834 645
Årets resultat		-810 272	-1 050 408
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-15 679 098	-12 885 053
Summa Eget kapital		273 895 600	274 705 872

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	42 800 000	44 900 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		42 800 000	44 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	28 100 000	28 100 000
Leverantörsskulder		490 605	248 302
Skatteskulder		27 543	24 769
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	221 058	221 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 241 946	1 169 171
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		30 081 152	29 764 050
Summa Skulder		72 881 152	74 664 050
Summa Eget kapital och skulder		346 776 752	349 369 922



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 667 289	1 153 720
<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>	2 778 186	2 778 186
Erhållen ränta	142 660	77 581
Erlagd ränta	-2 600 098	-2 320 175
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 988 037	1 689 312
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-187 228	-212 522
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	344 031	-171 386
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	156 803	-383 907
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 144 839	1 305 405
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 100 000	-2 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 100 000	-2 000 000
Årets kassaflöde	44 839	-694 595
Likvida medel vid årets början	5 284 953	5 979 548
Likvida medel vid årets slut	5 329 792	5 284 953



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.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Från 2025 är garageyta inkluderad i fastighetens totala yta. Detta påverkar jämförbarheten i nyckeltasöversikten mellan det här året och de tidigare åren för de ytbaserade nyckeltalen. I brf Sjöresans

fall tillkommer en yta på 522 kvm.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 825 396	6 562 884
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	445 464	199 341
	Hyror lokaler	808 992	796 452
	Hyror garage och parkeringsplatser	988 683	1 191 243
	Hyror förbrukningsbaserad	87 171	0
	Hyror övrigt	5 496	5 496
	Övriga primära intäkter	157 327	168 914
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 318 529	8 924 330
	Avgiftsbortfall	0	-1 162
	<i>Summa</i>	0	-1 162
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 318 529	8 923 168

I årsavgiften ingår vatten, kabel-TV (bas) och bredband. Elen debiteras separat enligt förbrukning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	83 446
	Övriga sekundära intäkter	399 186	122 107
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	399 186	205 553

I övriga intäkter ingår återvunnen moms 2019 med 139 859 kr.

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-882 841	-911 649
	Snö och halk-bekämpning	-85 092	-102 405
	Reparationer	-613 158	-578 582
	Planerat underhåll	-441 228	-426 426
	Försäkringsskador	-35 729	-4 930
	El	-1 347 581	-1 402 638
	Vatten	-450 895	-396 350
	Sophämtning	-224 930	-220 102
	Fastighetsförsäkring	-206 706	-203 461
	Kabel-TV och bredband	-228 712	-222 737
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-306 007	-280 009
	Övriga driftkostnader	-94 365	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 917 241	-4 749 287

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 469	-77 198
	Administrationskostnader	-25 862	-36 090
	Extern revision	-1 375	-21 738
	Konsultkostnader	-2 250	0
	Medlemsavgifter	-26 820	-26 820
	Föreningsverksamhet	-21 628	-25 512
	Övriga förvaltningskostnader	-40 238	-41 985
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-128 642	-229 343

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-10 000
	Övriga arvoden	-181 400	-169 903
	Sociala avgifter	-39 958	-38 281
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-226 358	-218 184
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 308	3 441
	Ränteintäkter placeringar	92 639	162 635
	Ränteswap intäkter	0	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	661	474
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	95 608	166 550
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 572 249	-2 369 169
	Övriga räntekostnader	-920	-1 509
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 573 169	-2 370 678

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	290 431 046	290 431 046
	Ingående anskaffningsvärde mark	84 643 000	84 643 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	375 074 046	375 074 046
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-31 526 945	-28 748 759
	Årets avskrivningar	-2 778 186	-2 778 186
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-34 305 131	-31 526 945
	<i>Utgående redovisat värde</i>	340 768 915	343 547 101
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	239 000 000	223 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 849 689	12 249 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	189 000 000	234 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 683 441	5 095 000
	<i>Summa</i>	441 533 130	474 344 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	89 928 000	89 928 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	89 928 000	89 928 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 693 604	2 197 965
	Övriga fordringar	140 189	779
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 833 793	2 198 744

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	50 976	98 028
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	461 066	414 376
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	512 042	512 404

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	2 500 000	3 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 500 000	3 000 000

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken	136 188	86 988
<i>Summa Kassa och bank</i>	136 188	86 988

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	3,82%	2027-11-12	15 100 000	0
SBAB Bank AB	3,80%	2026-11-12	15 100 000	0
SBAB Bank AB	2,99%	2029-11-22	13 000 000	0
Swedbank	2,29%	2026-02-28	13 000 000	0
Stadshypotek AB	3,63%	2028-12-01	14 700 000	0
			70 900 000	0

Långfristig del	42 800 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	28 100 000
Kortfristig del	28 100 000
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	3,34%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	3,82%	2027-11-12	15 100 000	0
SBAB Bank AB	3,80%	2026-11-12	15 100 000	0
SBAB Bank AB	2,99%	2029-11-22	13 000 000	0
Swedbank	2,29%	2026-02-28	13 000 000	0
Stadshypotek AB	3,63%	2028-12-01	14 700 000	0
			70 900 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	28 100 000
Kortfristig del	28 100 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	128 800	128 800
Momsskuld	45 389	55 757
Övriga kortfristiga skulder	46 869	37 251
<i>Summa Övriga skulder</i>	221 058	221 808

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	692 618	613 439
Upplupna räntekostnader	67 334	94 263
Övriga upplupna kostnader	481 994	461 469
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 241 946	1 169 171

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen 2026-03-30.

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 Bostadsrättsföreningen Sjöresan i Stockholm
Org.nr 769611-7485

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen Sjöresan i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsföreningen Sjöresan i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2025 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Bostadsrättsföreningen Sjöresan i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 från Kungsbron Borevision AB 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 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Anmärkning

Årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2024 har inte gjorts tillgänglig för föreningens medlemmar i stadgeenlig tid före den ordinarie föreningsstämman 2025-05-15. Enligt föreningens stadgar ska årsredovisning och revisionsberättelse göras tillgänglig senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

August Andersson

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Holger Straihamer

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Sjöresan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Martin Östberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 15:47:49



Anna Lindén-Berg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 08:47:02



Anders Dessle

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 09:51:50



Fredrik Vogel

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 22:24:15



Roger Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 11:46:07



Björn Alvbäck

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 12:31:59



Holger Straihamer

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 09:27:57



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 13:09:16



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-04-09 kl. 15:02:48



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 13:08:46



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.