

# **HSB:s Brf Sjötungan i Tyresö**

Org.nr 712400-1467

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2017**

**SJÖTUNGAN**

## Kallelse till årsstämma 2018

Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Sjötingan i Tyresö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

### Tid och plats

**Tid:** onsdagen den 23:e maj klockan 19:00

**Plats:** Bio Forellen, Bollmora Torg 4

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de likväl tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst. Röstberättigad är endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombudet skall förete skriftligt dagtecknad fullmakt i original. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. (Fullmaktsblankett kan hämtas på Måndagsträffen).

Medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.

**OBS!** Tag med bostadsrättsbevis eller specifikation som medföljer avgiftsavin.

### Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt på stämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
13. Beslut om föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
15. Beslut om arvoden för styrelseledamöter, revisorer och valberedning för kommande mandatperiod
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleanter
20. Val av revisor och revisorssuppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB
24. Övriga i kallelsen anmälda ärenden
25. Föreningsstämmans avslutande

Tyresö den 11:e april 2018  
HSB bostadsrättsförening Sjötingan i Tyresö

**Björn Bergström**  
Styrelseordförande

## Punkt 10 — Styrelsens årsredovisning

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Sjötingan i Tyresö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31. Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Tyresö kommun.

### Förvaltningsberättelse 2017

#### Föreningens verksamhet

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

#### Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Bollmora 2:388, 2:399, 2:400, 2:401 och 95 % av S9 där övriga 5 % ägs av Tyresö kommun. Fastigheterna i vilka man upplåter lägenheter och lokaler byggdes under åren 1966–68. Fastigheterna omfattar 24 bostadshus innehållande 604 lägenheter, 9 hyresrätter, 5 kommersiella lokaler samt 3 garagehus.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget Protector. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. För samtliga bostadsrättslägenheter ingår Bostadsrättstilläggsförsäkring enligt stämmobeslut 2008.

Fastigheternas tekniska utrymmen besiktigades 2016 utan anmärkningar.

#### Lägenheter och lokaler

Av föreningens 604 medlemslägenheter har under året 39 överlåtits genom köp, 4 genom arv, 2 som gåva. Högsta pris 3 000 000 kr, medelpris 25 054 kr/m<sup>2</sup>.

Föreningen upplåter 8 lägenheter med hyresrätt som ungdomsbostäder. Det finns även en gästlägenhet som medlemmar kan hyra till sina gäster. Under 2017 har den bokats 63 gånger i 185 nätter. Nyttjandegraden är drygt 50 %.

#### Lägenhetsfördelning

1 st	1 rum och kök
188 st	2 rum och kök
22 st	3 rum och kök
381 st	4 rum och kök
12 st	5 rum och kök

Total bostadsyta: 55 548 m<sup>2</sup> Total lokalyta: 385 m<sup>2</sup>

Dessutom finns 273 garage-, 31 MC- och 286 bilplatser samt 37 avgiftsbelagda besöksplatser.

#### Föreningsfrågor

Ordinarie stämma avhölls 2017-05-17. På stämman deltog 60 röstberättigade medlemmar samt 1 ombud. Stämman beslöt enhälligt att även utomstående fick närvara på stämman. Föreningen hade vid årets slut 793 medlemmar.

## Styrelse

### Ordinarie ledamöter

Björn Bergström	Ordförande
Bertil Neij	Sekreterare och studieorganisatör
Bo Gustafsson	Vice ordförande
Stefan Bengtsson	Ledamot
Lena Wiklund	Ledamot
Hans-Göran Vistrand	Ledamot
Hans Rosander	Ledamot
Leila Isaksson	Ledamot
Jan-Stefan Dahlgren	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

### Suppleanter

Jaime Martinez	Suppleant
Lukas Sveman	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie stämma är Björn Bergström, Bertil Neij, Hans-Göran Vistrand, Hans Rosander och Jaime Martinez.

## Revisor

Revisor har varit Olle Wicander med Olof Åkerlind som suppleant valda vid föreningsstämman 2017 samt en revisor hos BoRevision utsedd av HSB:s Riksförbund.

## Representanter i HSB:s distriktstämma

Föreningens representant på HSB Stockholm distriktsstämma var Leila Isaksson.

## Valberedning

Valberedning har varit Gunilla Lovén, sammankallande, Aune Nordlund, Victor Aronsson.

## Studie- och fritidsverksamhet

2 ledamöter kurs för ordförande, 1 ledamot kurs i fastighetsförvaltning, 2 ledamöter kurs i ekonomi. 1 ledamot föreläsning om nya dataskyddslagen. 1 i valberedningen kurs i valberedningens arbete. 1 ledamot kurs i brandskydd.

## Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden samt 10 arbetsmöten. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av HSB Stockholm Ekonomiförvaltning. Fastighetsskötseln har utförts av FSS, Fastighetsservice AB. Markskötsel och snöröjning har utförts av HSB Mark & Trädgård. Städning av trapphus, gym, bastu, tvättstugor och allmänna ytor har utförts av Städpoolen.

## Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-08-01. Föreningens ekonomiska plan fastställd 1970-10-22.

## Renovering och ombyggnad

Föreningen tillämpar en 20-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens förslag till föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Samtliga kortläsare är utbytta och hela kortläsarsystemet är uppgraderat till ett modernare system.

Ventilationssystemet har felsökts och brister har hittats och åtgärdats.

De fristående tvättstugorna, miljöhusens fasader samt garageentréerna har laserats/målats.

Brandskyddsinventering är upprättad och åtgärder är vidtagna av Täby brandskyddsteknik AB.

## Föreningshuset

Detaljplanen antogs av Högsta domstolen 2014-06-25 och kan inte längre överklagas. Extrastämman 2016-11-23 beslutade att handlingar tas fram för underlag för att söka bygglov. Hur detta ska ske beslutas av styrelsen och presenteras för medlemmarna på lämpligt sätt.

## Information

Styrelsen har under året gett ut 7 portinfor samt tidningen Vi i Sjötingan. Föreningens hemsida [www.sjotungan.se](http://www.sjotungan.se) uppdateras löpande med aktuell information.

## Årsavgifter

I budgeten för 2018 så kommer avgifterna vara oförändrade. Årsavgifterna har i praktiken sänkts med c:a 2 % årligen då föreningen inte höjt avgifterna sedan c:a 20 år tillbaka. Senast årsavgifterna sänktes var 2010 med 4,5 %. Avsättningar har gjorts enligt plan för att kunna genomföra beslutade åtgärder.

## Verksamhet under kommande år 2018–2028

### 2018–2019

Renovering av garage och bilplatser fortsätter.

Inspektion av befintliga vattenrör, både kallvatten och spillvatten, har påbörjats. Resultatet av inspektionen väntas bli klar under 2018. De befintliga galvaniserade rören uppvisar rostskador som orsakar bristningar och läckage.

Baksidesentréer och gemensamma utrymmen längs lokalgatan kommer att rustas upp.

### 2019–2028

- Byte av markförlagda rör under 2019–2022
- Byte av garageportar samt återställning av mark runt garage 2019–2020
- Upprustning av parkeringsytorna 2019–2022
- Byte av källardörrar 2019–2022
- Markarbeten för att rusta upp utemiljön genomförs enligt plan.
- Projektering för byte/renovering av vertikala och horisontala avloppstammar samt eventuellt även trycksatta rör efter underlag från utförd inspektion.

## Resultaträkning

Belopp i kronor

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	36 540 349	36 104 947
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-21 900 501	-19 751 494
Övriga externa kostnader	Not 3	-493 682	-738 892
Planerat underhåll		-4 662 487	-3 025 808
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-916 656	-1 071 588
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 593 826	-3 915 037
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-31 567 152</b>	<b>-28 502 819</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 973 197</b>	<b>7 602 127</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	-14 467	94 599
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-3 171 990	-3 548 025
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 186 457</b>	<b>-3 453 426</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 786 741</b>	<b>4 148 701</b>

## Balansräkning

### Tillgångar

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	162 178 852	146 769 831
Inventarier och maskiner	Not 8	3 334 045	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	14 673 630	34 278 846
		<b>180 186 527</b>	<b>181 048 677</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>180 187 027</b>	<b>181 049 177</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		14 651	13 743
Avräkningskonto HSB Stockholm		10 234 348	5 349 240
Placeringskonto HSB Stockholm		5 399	5 393
Övriga fordringar	Not 11	4 851	19 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	847 815	805 421
		<b>11 107 064</b>	<b>6 193 468</b>
Kortfristiga placeringar	Not 13	0	4 000 000
Kassa och bank	Not 14	270 297	678 504
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 377 361</b>	<b>10 871 972</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>191 564 388</b>	<b>191 921 149</b>

## Balansräkning

### Eget kapital och skulder

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Eget kapital</b>	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		6 208 000	6 208 000
Upplåtelseavgifter		9 935 000	9 935 000
Yttre underhållsfond		10 586 642	8 612 450
		<b>26 729 642</b>	<b>24 755 450</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		35 398 536	33 224 027
Årets resultat		1 786 741	4 148 701
		<b>37 185 277</b>	<b>37 372 728</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>63 914 918</b>	<b>62 128 178</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	115 951 572	119 108 896
		<b>115 951 572</b>	<b>119 108 896</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	3 157 324	3 157 324
Leverantörsskulder		3 447 249	2 547 607
Skatteskulder		13 938	0
Fond för inre underhåll		655 133	672 448
Övriga skulder	Not 18	34 321	8 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	4 389 933	4 298 152
		<b>11 697 898</b>	<b>10 684 075</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>127 649 470</b>	<b>129 792 971</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>191 564 388</b>	<b>191 921 149</b>

## Kassaflödesanalys

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 786 741	4 148 701
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 593 826	3 915 037
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>5 380 567</b>	<b>8 063 738</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 482	-181 952
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	1 013 823	-3 109 700
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>6 365 908</b>	<b>4 772 086</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	777 845	-7 322 565
Investeringar i maskiner/inventarier	-3 509 521	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	200
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>-2 731 676</b>	<b>-7 322 365</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-3 157 324	-3 157 324
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-3 157 324</b>	<b>-3 157 324</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>476 908</b>	<b>-5 707 603</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>10 033 137</b>	<b>15 740 739</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>10 510 044</b>	<b>10 033 137</b>

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

## Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). 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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,34 % av anskaffningsvärdet.

### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 4 % på anskaffningskostnaden.

### Fond för yttre underhåll

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

### 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 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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 76 789 932 kr.

## Noter

### Not 1 – Nettoomsättning

	<b>2017-01-01</b> <b>2017-12-31</b>	<b>2016-01-01</b> <b>2016-12-31</b>
Årsavgifter	32 973 032	32 973 032
Årsavgifter el	1 800	1 800
Hyror	3 717 509	3 335 323
Övriga intäkter	239 402	264 882
<b>Bruttoomsättning</b>	<b>36 931 743</b>	<b>36 575 037</b>
Avgifts- och hyresbortfall	-390 644	-469 439
Hyresförluster	-750	-651
<b>Summa</b>	<b>36 540 349</b>	<b>36 104 947</b>

### Not 2 – Drift och underhåll

	<b>2017-01-01</b> <b>2017-12-31</b>	<b>2016-01-01</b> <b>2016-12-31</b>
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 674 599	3 559 516
Reparationer	2 886 400	1 264 056
El *)	1 471 344	1 909 802
Uppvärmning	6 542 868	5 981 517
Vatten	2 275 635	2 102 353
Sophämtning	1 806 321	1 746 109
Fastighetsförsäkring	596 821	585 118
Kabel-TV och bredband	523 728	533 509
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 186 780	1 158 017
Förvaltningsarvoden	794 502	771 304
Övriga driftkostnader	141 503	140 193
<b>Summa</b>	<b>21 900 501</b>	<b>19 751 494</b>

\*) I elkostnaden för år 2016 ingår beloppet kr 625 563, vilket avser uppvärmning (fjärrvärme).

### Not 3 – Övriga externa kostnader

	<b>2017-01-01</b> <b>2017-12-31</b>	<b>2016-01-01</b> <b>2016-12-31</b>
Bevakningskostnader	82 072	125 958
Förbrukningsinventarier och varuinköp	55 917	56 011
Administrationskostnader	209 687	433 732
Extern revision	28 963	31 200
Konsultkostnader	22 063	6 400
Medlemsavgifter	94 980	85 591
<b>Summa</b>	<b>493 682</b>	<b>738 892</b>

### Not 4 – Personalkostnader och arvoden

	<b>2017-01-01</b> <b>2017-12-31</b>	<b>2016-01-01</b> <b>2016-12-31</b>
Arvode styrelse	675 573	794 100
Revisionsarvode	8 540	11 835
Övriga arvoden	22 149	16 164
Sociala avgifter	165 945	199 093
Övriga personalkostnader	44 449	50 396
<b>Summa</b>	<b>916 656</b>	<b>1 071 588</b>

**Not 5 – Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2017-01-01</b> <b>2017-12-31</b>	<b>2016-01-01</b> <b>2016-12-31</b>
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 471	1 547
Ränteintäkter HSB placeringskonto	5	5
Ränteintäkter skattekonto	6	2 604
Ränteintäkter HSB bunden placering	-27 155	33 125
Övriga ränteintäkter	10 206	57 318
<b>Summa</b>	<b>-14 467</b>	<b>94 599</b>

**Not 6 – Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2017-01-01</b> <b>2017-12-31</b>	<b>2016-01-01</b> <b>2016-12-31</b>
Räntekostnader långfristiga skulder	3 171 654	3 517 818
Övriga räntekostnader	336	30 207
<b>Summa</b>	<b>3 171 990</b>	<b>3 548 025</b>

## Noter (forts.)

### Not 7 – Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Anskaffningsvärde byggnader	235 370 442	235 370 442
Anskaffningsvärde mark	1 894 525	1 894 525
Årets investeringar	18 827 371	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>256 092 338</b>	<b>237 264 967</b>
Ingående avskrivningar	-90 495 136	-86 580 099
Årets avskrivningar	-3 418 350	-3 915 037
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-93 913 486</b>	<b>-90 495 136</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>162 178 852</b>	<b>146 769 831</b>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärde byggnad – bostäder	344 000 000	344 000 000
Taxeringsvärde byggnad – lokaler	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark – bostäder	137 000 000	137 000 000
Taxeringsvärde mark – lokaler	5 200 000	5 200 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>519 200 000</b>	<b>519 200 000</b>

### Not 8 – Inventarier och maskiner

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	899 474	899 474
Årets investeringar (installation av postboxar)	3 509 521	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 408 995</b>	<b>899 474</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående avskrivningar	-899 474	-899 474
Årets avskrivningar	-175 476	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 074 950</b>	<b>-899 474</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>3 334 045</b>	<b>0</b>

### Not 9 – Pågående nyanläggningar och förskott

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	34 278 846	26 956 281
Årets investeringar	-19 605 216	7 322 565
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 673 630</b>	<b>34 278 846</b>

### Not 10 – Aktier, andelar och värdepapper

	2017-12-31	2016-12-31
Andel i HSB Stockholm	500	700
Fonus (utträde 2016)	0	-200

<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
--------------	------------	------------

**Not 11 – Övriga kortfristiga fordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	4 851	4 845
Skattefordran	0	14 826
<b>Summa</b>	<b>4 851</b>	<b>19 671</b>

**Not 12 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda kostnader	804 802	741 083
Upplupna intäkter	43 013	64 338
<b>Summa</b>	<b>847 815</b>	<b>805 421</b>

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

**Not 13 – Kortfristiga placeringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	0	4 000 000

## Noter (forts.)

### Not 14 – Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handelsbanken	0	291 236
Nordea	0	33 443
Nordea plusgiro	191 927	237 354
Swedbank	0	100 000
PayPal-konto	78 370	16 470
<b>Summa</b>	<b>270 297</b>	<b>678 504</b>

### Not 15 – Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 208 000	9 935 000	8 612 450	33 224 027	4 148 701
Resultatdisposition			1 974 192	2 174 509	-4 148 701
Årets resultat					1 786 741
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>6 208 000</b>	<b>9 935 000</b>	<b>10 586 642</b>	<b>35 398 536</b>	<b>1 786 741</b>

### Not 16 – Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	636040	3,13 %	2018-04-30	15 500 000	1 000 000
Stadshypotek	801346	2,70 %	2024-12-01	11 985 600	440 000
Stadshypotek	801349	2,70 %	2024-12-01	9 328 800	340 000
Stadshypotek	801350	2,70 %	2024-12-01	9 485 614	340 000
Stadshypotek	809322	2,63 %	2024-12-30	13 707 426	220 000
Stadshypotek	893105	2,73 %	2025-10-30	18 961 434	294 356
Stadshypotek	972668	2,26 %	2026-09-30	5 831 210	62 200
Stadshypotek	972669	2,26 %	2026-09-30	9 625 550	102 672
Stadshypotek	972670	2,26 %	2026-09-30	7 239 759	77 224
Stadshypotek	972671	2,43 %	2026-10-30	3 621 315	80 924
Stadshypotek	972672	2,26 %	2026-09-30	9 370 188	99 948
Stadshypotek	985826	2,63 %	2026-12-01	4 452 000	100 000
<b>Summa</b>				<b>119 108 896</b>	<b>3 157 324</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del: **115 951 572** kr

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till: **103 322 276** kr

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut: **161 130 000** kr (2016-12-31: 161 130 000 kr)

### Not 17 – Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld	3 157 324	3 157 324
<b>Summa</b>	<b>3 157 324</b>	<b>3 157 324</b>

**Not 18 – Övriga skulder**

	2017-12-31	2016-12-31
Momsskuld	14 173	8 024
Övriga kortfristiga skulder	20 148	520
<b>Summa</b>	<b>34 321</b>	<b>8 544</b>

**Not 19 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	135 082	140 933
Förutbetalda hyror och avgifter	2 867 397	2 966 886
Övriga upplupna kostnader	1 387 454	1 190 333
<b>Summa</b>	<b>4 389 933</b>	<b>4 298 152</b>

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

**Not 20 – Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

## Översiktliga diagram

### Totala kostnader (fördelning)

Drift	63 %
Planerat underhåll	13 %
Avskrivningar	10 %
Räntekostnader	9 %
Personalkostnader	3 %
Övriga externa kostnader	2 %

### Fördelning driftkostnader (jämförelse 2017 vs 2016)

Post	År 2017	År 2016
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 674 599	3 559 516
Reparationer	2 886 400	1 264 056
EI	1 471 344	1 909 802
Uppvärmning	6 542 868	5 981 517
Vatten	2 275 635	2 102 353
Sophämtning	1 806 321	1 746 109
Fastighetsförsäkring	596 821	585 118
Kabel-TV och bredband	523 728	533 509
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 186 780	1 158 017
Förvaltningsarvoden	794 502	771 304

Anm: Sifferunderlag motsvarar diagrammen i originaldokumentets sammanställning.

## Underskrifter

Tyresö 2018

_____ Björn Bergström	_____ Bo Gustafsson	_____ Bertil Neij
_____ Hans Rosander	_____ Hans-Göran Vistrand	_____ Leila Isaksson
_____ Lena Wiklund	_____ Stefan Bengtsson	_____ Stefan Dahlgren

Vår revisionsberättelse har 2018-05-07 lämnats beträffande denna årsredovisning.

\_\_\_\_\_  
Olle Wicander  
Av föreningen vald revisor

\_\_\_\_\_  
Olena Zozulyak  
BoRevision AB  
Av HSB:s Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sjtungan i Tyresö, org.nr. 712400-1467

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sjtungan i Tyresö för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen 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 Bostadsrättsförening Sjtötungan i Tyresö för år 2017 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 försummelse 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 revisionssed 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 7 maj 2018

---

Olena Zozulyak  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

---

Olle Wicander  
Av föreningen vald revisor

## Punkt 12 — Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen

## Punkt 13 — Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen

### Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	35 398 536
Årets resultat	1 786 741
<b>Summa</b>	<b>37 185 277</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	-1 773 600
lanspråktagande av underhållsfond	4 548 677
Balanserat resultat	34 410 200
<b>Summa</b>	<b>37 185 277</b>

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 208 000	9 935 000	8 612 450	33 224 027	4 148 701
Reservering till fond 2016			5 000 000	-5 000 000	
lanspråktagande av fond 2016			-3 025 808	3 025 808	
Balanserad i ny räkning				4 148 701	-4 148 701
Årets resultat					1 786 741
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>6 208 000</b>	<b>9 935 000</b>	<b>10 586 642</b>	<b>35 398 536</b>	<b>1 786 741</b>

## Punkt 14 — Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen

## Punkt 15 — Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för kommande mandatperiod

Valberedningen föreslår stämman besluta att arvodet är 1,5 basbelopp per styrelsemedlem och styrelsesuppleant samt 1,5 basbelopp kollektivt för revisor och revisorsuppleant. Valberedningen har 1,5 basbelopp kollektivt (Basbelopp 2018 = 45 500 kr).

Revisor, revisorsuppleant och valberedare kan få max samma timarvode som styrelseledamöterna.

Styrelsen redovisade 2 596 timmar för 2017 vilket gav en timersättning på 284 kr före skatt. Revisorn redovisade 37 tim, och valberedningen 95 tim med samma timersättning.

## Punkt 16 — Beslut om antal ledamöter och suppleanter

Valberedningen föreslår 9 ledamöter, varav en av HSB utsedd ledamot, och 1 suppleant.

## Punkt 17 — Val till styrelseordförande, styrelseledamöter och suppleanter

### Styrelse

Ordförande 1 år	Björn Bergström	Omval
Ledamot 2 år	Bertil Neij	Omval
Ledamot 2 år	Hans-Göran Vistrand	Omval
Ledamot 2 år	Jaime Martinez	Nyval

### Kvarstår

Ledamot 1 år kvar	Bo Gustavsson
Ledamot 1 år kvar	Stefan Bengtsson
Ledamot 1 år kvar	Lena Wiklund
Ledamot 1 år kvar	Leila Isaksson
Suppleant 1 år kvar	Lukas Sveman

## Punkt 18

Av HSB Stockholm utsedd ordinarie ledamot: Stefan Dahlgren

## Punkt 19 — Beslut om antal revisorer och suppleant

Valberedningen föreslår 1 ledamot och 1 suppleant.

## Punkt 20 — Val av revisor och revisorsuppleant

Revisor 1 år kvar	Olle Wicander	
Suppleant 2 år	Olof Åkerlind	Omval

## Punkt 21 — Val av antal ledamöter i valberedningen

3 stycken ledamöter föreslås.

## Punkt 22 — Val av valberedning

Ordförande 2 år	Gunilla Lovén	Omval
Ledamot 2 år	Aune Nordlund	Omval
Ledamot 1 år kvar	Victor Aronsson	

## **Punkt 23 — Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB**

**Ordinarie:** Björn Bergström, Stefan Bengtsson, Lena Wiklund, Leila Isaksson, Bo Gustafsson, Bertil Neij, Hans-Göran Vistrand, Jaime Martinez.

**Suppleant:** Lukas Sveman

## Punkt 24 — Övriga i kallelsen anmälda ärenden

### Motioner

#### Motion 1

**Bakgrund:** Jag bor på Myggdalsvägen 62 5tr. I portuppgången finns 14 lägenheter, men vi har bara plats för att hänga upp 12 cyklar i cykelförrådet. Bara få cyklar går att tränga in på golvet. Detta är alldeles otillräckligt för 14 familjer. Vi lever också i en tid då vi uppmuntras att cykla mer p.g.a miljöskäl, samt även för vår hälsa. För pensionärer, som jag själv, är det dessutom både bättre och lättare att cykla än att gå. Däremot är det omöjligt för de flesta pensionärer att lyfta och hänga sin cykel i taket.

Jag har följande förslag för att skapa fler cykelplatser under tak, som dessutom ligger i nära anslutning till flera portgångar i området:

När reparationen av B-garaget är klar, kan man bygga ett (eller flera) cykelförråd, som liknar det miljöhus som heter Grästuvan, och som ligger nära porten till Myggdalsvägen 6. Cykelförråden bör dock inte samtidigt vara sophus, som Grästuvan, utan bara cykelförråd. De kan byggas med "ryggen" mot stora parkeringen, ovanför B-garaget, mellan nedgångarna till garaget och infarten till parkeringen. Med gräsbevuxet tak, som på Grästuvan, kommer det dessutom att se trevligare ut från husen räknat, än som det ser ut nu med bara ett lågt staket mot parkeringen. Ingångar till cykelförråden kan placeras mellan nuvarande träd. Ytan mellan parkeringen och den lokala gatan räcker gott till samma husbredd som Grästuvan har (ca 3,3 m). Det är ca 4,4 m brett mellan parkeringen och den lokala gatan. Dessutom borde sådana cykelhus bättre skydda garageväggen till B-garaget från fuktskador, än vad nuvarande konstruktion gör.

Liknande cykelförråd kan byggas på liknande sätt bakom de andra närstående höghuskropparna mellan parkeringarna och den lokala gatan, om dessa höghus har samma problem som vi i huskroppen 60–64.

#### **Ingegerd Green**

Myggdalsvägen 62

#### **Styrelsens svar och förslag till beslut**

Styrelsen har tidigare tagit beslut om upprustning av befintliga gemensamma utrymmen. Av dessa utrymmen kan cykelförvaring ske utan att orsaka föreningen den extra kostnad ett eller flera nya cykelförråd åsamkar.

**Styrelsen föreslår att avslå motionen i sin helhet.**

Slutet av kallelsen / årsredovisningen för räkenskapsåret 2017.