

HSB Brf Sjötingan i Tyresö

Org.nr 712400-1467

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

samt kallelse till ordinarie föreningsstämma 2019

Mygdalsvägen 102, 135 43 Tyresö

Kallelse till årsstämma 2019

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

Tid: onsdag den 22 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 skriftlig 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 8 april 2019

HSB bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö

Björn Bergström
Styrelseordförande

Punkt 10 — Styrelsens årsredovisning

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 — 2018-12-31. Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Tyresö kommun.

Förvaltningsberättelse 2018

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 5/9-delar av 2:402 där övriga 4/9 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 2018 utan anmärkningar.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 604 medlemslägenheter har under året 39 överlåtits genom köp, 6 genom arv, 2 som gåva. Högsta pris 3 050 000 kr, medelpris 29 749 kr/m².

Föreningen upplåter 8 lägenheter med hyresrätt som ungdomsbostäder. Det finns även en gästlägenhet som medlemmar kan hyra till sina gäster. Under 2018 har den bokats 63 gånger i 162 nätter. Nyttjandegraden var drygt 44%.

Lägenhetsfördelning:

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

Total bostadsyta: 55 548 m². Total lokalyta: 385 m². Dessutom finns 273 garage-, 31 MC- och 286 bilplatser samt 37 avgiftsbelagda besöksplatser.

Föreningsfrågor

Ordinarie stämma avhölls 2018-05-23. På stämman deltog 52 röstberättigade medlemmar samt 1 ombud. Stämman beslöt enhälligt att även utomstående fick närvara på stämman.

Extra stämma angående stambyte på Myggdalsvägen 104 avhölls 2018-07-05. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar samt 2 ombud. Stämman beslöt enhälligt att utomstående fick närvara på stämman.

Föreningen hade vid årets slut 790 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
Leila Isaksson	Ledamot
Jaime Martinez	Ledamot
Jan-Stefan Dahlgren	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter

Lukas Sveman — Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie stämma är Björn Bergström, Bo Gustafsson, Leila Isaksson, Lena Wiklund och Stefan Bengtsson.

Revisor

Revisor har varit Olle Wicander med Olof Åkerlind som suppleant valda vid föreningsstämman 2018 samt en revisor hos BoRevision utsedd av HSB:s Riksförbund.

Representanter i HSB:s distriktsstämma

Föreningens representanter på HSB Stockholms distriktsstämma var Leila Isaksson och Björn Bergström.

Valberedning

Valberedning har varit Gunilla Lovén (ordförande) samt Aune Nordlund och Victor Aronsson.

Studie- och fritidsverksamhet

2 ledamöter har deltagit i kurs i juridik, 1 ledamot i kurs i fastighetsförvaltning, samtliga ledamöter i seminarium om ekonomi, 1 ledamot i kurs i effektivt styrelsearbete, 1 ledamot i kurs i brandskydd, 1 ledamot i kurs i energihushållning, 1 ledamot i kurs i bostadsjuridik och 2 ledamöter i kurs i digital underhållsplan.

Ledamöter har även deltagit i samverkansmöten och styrelsemässa. Valberedningen har bjudit på adventsfika för medlemmarna. Medlemmarna har under sommaren anordnat bouletturnering.

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 HSB Städ.

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 föreningsstämman beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Under året har föreningen beställt en heltäckande översyn av samtliga rörledningar, både horisontellt mellan huskropparna och vertikalt inuti huskropparna. Filmningar av rören pågår och utbyte av markliggande rör har påbörjats.

Renovering av B/C-garaget har påbörjats och fortskrider enligt plan.

En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) med kanalrenovering har utförts och en större översyn av hela ventilationssystemet har initierats.

Samtliga groventréer i höghusen ut mot lokalgatan Myggdalsvägen har renoverats med nya dörrar, skärmtak, målning och tilläggsisolering.

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 8 portinfor samt tidningen *Vi i Sjötungan*. Föreningens hemsida www.sjotungan.se uppdateras löpande med aktuell information.

Årsavgifter

I budgeten för 2019 planeras en avgiftshöjning på 3,5% från 1 juli. Årsavgifterna har i praktiken sänkts med ca 2% årligen då föreningen inte höjt avgifterna på ca 20 år. 2010 sänktes avgifterna med 4,5%. Avsättningar har gjorts enligt plan för att kunna genomföra beslutade åtgärder.

Verksamhet under kommande år 2019–2028

2019–2020

Inspektion av befintliga vattenrör, både kallvatten och spillvatten, har påbörjats. Resultatet av inspektionen väntas bli klar under 2019. De befintliga galvaniserade rören uppvisar rostskador som orsakar bristningar och läckage.

Styrelsen har tagit ett inriktningsbeslut om stambyte, vilket innebär att arbete påbörjats med att ta fram material för information och beslut om stambyte.

Utbyte av belysning i källarplan till LED med rörelsedetektor 2019–2020.

2019–2028

- Byte av markförlagda rör under 2018–2022.
- Byte av garageportar, ny dränering, samt återställning av mark runt garage 2019–2021.
- Upprustning av parkeringsytorna 2020–2022.
- Byte av källardörrar 2020–2022.
- Markarbeten för att rusta upp utemiljön genomförs enligt plan.

Resultaträkning

Belopp i kronor

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	36 385 447	36 540 349
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	2	-22 639 077	-21 900 501
Övriga externa kostnader	3	-811 140	-493 682
Planerat underhåll		-2 301 462	-4 662 487
Personalkostnader och arvoden	4	-1 002 748	-916 656
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 234 600	-3 593 826
Summa rörelsekostnader		-30 989 027	-31 567 152
Rörelseresultat		5 396 420	4 973 197
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	7 481	-14 467
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 977 657	-3 171 990
Summa finansiella poster		-2 970 176	-3 186 457
Årets resultat		2 426 244	1 786 741

Balansräkning — Tillgångar

Belopp i kronor

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	164 163 381	162 178 852
Inventarier och maskiner	8	3 158 569	3 334 045
Pågående nyanläggningar	9	30 031 143	14 673 630
		<u>197 353 092</u>	<u>180 186 527</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		197 353 592	180 187 027
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		75 101	14 651
Avräkningskonto HSB Stockholm		29 993 661	10 234 348
Placeringskonto HSB Stockholm		5 404	5 399
Övriga fordringar	11	5 504	4 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	900 933	847 815
		<u>30 980 603</u>	<u>11 107 064</u>
Kassa och bank	13	182 181	270 297
Summa omsättningstillgångar		31 162 785	11 377 361
Summa tillgångar		228 516 377	191 564 388

Balansräkning — Eget kapital och skulder

Belopp i kronor

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		6 208 000	6 208 000
Upplåtelseavgifter		9 935 000	9 935 000
Yttre underhållsfond		7 697 755	10 586 642
		<u>23 840 755</u>	<u>26 729 642</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		40 074 164	35 398 536
Årets resultat		2 426 244	1 786 741
		<u>42 500 408</u>	<u>37 185 277</u>
Summa eget kapital		66 341 163	63 914 918
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	148 244 248	115 951 572
		<u>148 244 248</u>	<u>115 951 572</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	3 157 324	3 157 324
Leverantörsskulder		4 758 444	3 447 249
Skatteskulder		96 723	13 938
Fond för inre underhåll		645 119	655 133
Övriga skulder	16	11 830	34 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	5 261 526	4 389 933
		<u>13 930 966</u>	<u>11 697 898</u>
Summa skulder		162 175 214	127 649 470
Summa eget kapital och skulder		228 516 377	191 564 388

Kassaflödesanalys

Belopp i kronor

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 426 244	1 786 741
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 234 600	3 593 826
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 660 845	5 380 567
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-114 221	-28 482
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	2 233 068	1 013 823
Kassaflöde från löpande verksamhet	8 779 692	6 365 908
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-21 401 166	777 845
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-3 509 521
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-21 401 166	-2 731 676
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	32 292 676	-3 157 324
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	32 292 676	-3 157 324
Årets kassaflöde	19 671 202	476 908
Likvida medel vid årets början	10 510 044	10 033 137
Likvida medel vid årets slut	30 181 246	10 510 044

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

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 1,68% 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 1 337 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 76 789 932 kr.

Noter

Belopp i kronor

Not 1 — Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter	32 973 032	32 973 032
Årsavgifter el	1 950	1 800
Hyror	3 840 814	3 781 509
Övriga intäkter	225 033	175 402
Bruttoomsättning	37 040 829	36 931 743
Avgifts- och hyresbortfall	-654 332	-390 644
Hyresförluster	-1 050	-750
	36 385 447	36 540 349

Not 2 — Drift och underhåll

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 614 918	3 674 599
Reparationer	2 775 965	2 886 400
El	1 812 457	1 471 344
Uppvärmning	6 642 286	6 542 868
Vatten	2 825 260	2 275 635
Sophämtning	1 596 218	1 806 321
Fastighetsförsäkring	644 961	596 821
Kabel-TV och bredband	549 778	523 728
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 200 244	1 186 780
Förvaltningsarvoden	856 605	794 502
Övriga driftkostnader	120 385	141 503
	22 639 077	21 900 501

Not 3 — Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Bevakningskostnader	83 823	82 072
Hyror och arrenden	4 484	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	110 077	55 917
Administrationskostnader	293 102	209 687
Extern revision	29 688	28 963
Konsultkostnader	194 128	22 063
Medlemsavgifter	95 838	94 980
	811 140	493 682

Not 4 — Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Arvode styrelse	739 200	675 573
Revisionsarvode	10 536	8 540
Övriga arvoden	27 050	22 149
Sociala avgifter	182 830	165 945
Övriga personalkostnader	43 133	44 449
	1 002 748	916 656

Not 5 — Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 977	2 471
Ränteintäkter HSB placeringskonto	5	5
Ränteintäkter skattekonto	0	6
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	-27 155
Övriga ränteintäkter	4 498	10 206
	7 481	-14 467

Not 6 — Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	2 978 248	3 171 654
Övriga räntekostnader	-591	336
	2 977 657	3 171 990

Not 7 — Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	254 197 813	235 370 442
Anskaffningsvärde mark	1 894 525	1 894 525
Årets investeringar	6 043 653	18 827 371
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	262 135 991	256 092 338
Ingående avskrivningar	-93 913 486	-90 495 136
Årets avskrivningar	-4 059 124	-3 418 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-97 972 610	-93 913 486
Utgående bokfört värde	164 163 381	162 178 852

Not 7 (forts.) — Taxeringsvärde

	2018-12-31	2017-12-31
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
Summa taxeringsvärde	519 200 000	519 200 000

Not 8 — Inventarier och maskiner

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	4 408 995	899 474
Årets investeringar	0	3 509 521
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 408 995	4 408 995
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 074 950	-899 474
Årets avskrivningar	-175 476	-175 476
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 250 426	-1 074 950
Bokfört värde	3 158 569	3 334 045

Not 9 — Pågående nyanläggningar och förskott

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	14 673 630	34 278 846
Årets investeringar	15 357 513	-19 605 216
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 031 143	14 673 630

Not 10 — Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500

Not 11 — Övriga kortfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	4 504	4 851
Övriga fordringar	1 000	0
	5 504	4 851

Not 12 — Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	842 419	804 802
Upplupna intäkter	58 514	43 013
	900 933	847 815

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

Not 13 — Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Nordea plusgiro	182 181	191 927
Övriga bankkonton	0	78 370
	182 181	270 297

Not 14 — Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	112623	0,75%	2019-01-29	5 700 000	0
Stadshypotek	147437	0,40%	2019-03-18	3 000 000	0
Stadshypotek	147439	0,40%	2019-03-18	15 000 000	0
Stadshypotek	147440	0,40%	2019-03-18	12 000 000	0
Stadshypotek	801346	2,70%	2024-12-01	11 545 600	440 000
Stadshypotek	801349	2,70%	2024-12-01	8 988 800	340 000
Stadshypotek	801350	2,70%	2024-12-01	9 145 614	340 000
Stadshypotek	809322	2,63%	2024-12-30	13 487 426	220 000
Stadshypotek	893105	2,73%	2025-10-30	17 917 078	1 294 356
Stadshypotek	94496	0,95%	2019-01-29	15 000 000	0
Stadshypotek	972668	2,26%	2026-09-30	5 769 010	62 200
Stadshypotek	972669	2,26%	2026-09-30	9 522 878	102 672
Stadshypotek	972670	2,26%	2026-09-30	7 162 535	77 224
Stadshypotek	972671	2,43%	2026-10-30	3 540 391	80 924
Stadshypotek	972672	2,26%	2026-09-30	9 270 240	99 948
Stadshypotek	985826	2,63%	2026-12-01	4 352 000	100 000
				151 401 572	3 157 324

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 148 244 248

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 135 614 952

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 161 130 000 161 130 000

Not 15 — Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)

	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld	3 157 324	3 157 324

Not 16 — Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Momsskuld	4 712	14 173
Övriga kortfristiga skulder	7 118	20 148
	11 830	34 321

Not 17 — Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	218 358	135 082
Förutbetalda hyror och avgifter	2 833 719	2 867 397
Övriga upplupna kostnader	2 209 449	1 387 454
	5 261 526	4 389 933

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

Not 18 — Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Kostnadsfördelning 2018

(Fördelning av föreningens totala kostnader)

Drift	67%
Avskrivningar	12%
Räntekostnader	9%
Planerat underhåll	7%
Personalkostnader	3%
Övriga externa kostnader	2%

Underskrifter

Stockholm den 23 april 2019

Bertil Neij

Björn Bergström

Bo Gustafsson

Hans-Göran Vistrand

Jaime Martinez

Leila Isaksson

Lena Wiklund

Stefan Bengtsson

Stefan Dahlgren

Vår revisionsberättelse har 2019-04-28 lämnats beträffande denna årsredovisning

Olle Wicander
Av föreningen vald revisor

Joakim Hägg
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sjötingan i Tyresö, org.nr 712400-1467

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjötingan i Tyresö för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 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. 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 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. Risker 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 Brf Sjötungan i Tyresö för år 2018 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 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 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 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 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 2019-04-27

Joakim Hägg
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	37 486 738
Årets resultat	2 426 358
	<hr/>
	39 913 096

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	37 185 277
Årets resultat	2 426 358
Reservering till underhållsfond	-2 000 000
lanspråktagande av underhållsfond	2 301 462
	<hr/>
	39 913 096

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 208 000	9 935 000	10 586 642	35 398 536	1 786 741
Reservering till fond 2018			2 000 000	-2 000 000	
lanspråktagande av fond 2018			-2 301 462	2 301 462	
Balanserad i ny räkning				1 786 741	-1 786 741
Årets resultat					2 426 358
Belopp vid årets slut	6 208 000	9 935 000	10 285 180	37 486 738	2 426 358

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 revisorssuppleant. Valberedningen har 1,5 basbelopp kollektivt (basbelopp 2019 = 46 500 kr).

Revisor, revisorssuppleant och valberedare kan få maximalt samma timarvode som styrelseledamöterna.

Styrelsen redovisade 3 023 timmar för 2018 vilket gav en timersättning på 212 kr före skatt. Revisorn redovisade 42 timmar, och valberedningen 94 timmar med samma timersättning.

Punkt 16 — Beslut om antal ledamöter och suppleanter

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

Punkt 17 — Val till styrelseordförande, styrelseledamöter och suppleanter

Befattning	Tid	Namn	Status
Ordförande	1 år	Björn Bergström	Omval
Ledamot	2 år	Leila Isaksson	Omval
Ledamot	2 år	Stefan Bengtsson	Omval
Ledamot	2 år	Lukas Sveman	Nyval
Ledamot	1 år	Gia Carneström	Nyval

Kvarstår

Ledamot	1 år kvar	Bertil Neij
Ledamot	1 år kvar	Hans-Göran Vistrand
Ledamot	1 år kvar	Jaime Martinez

Punkt 18 — Presentation av HSB-ledamot

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 revisorssuppleant

Befattning	Tid	Namn	Status
Revisor	2 år	Olle Wicander	Omval
Suppleant	1 år kvar	Olof Åkerlind	

Punkt 21 — Val av antal ledamöter i valberedningen

3 ledamöter föreslås.

Punkt 22 — Val av valberedning

Befattning	Tid	Namn	Status
Ordförande	2 år	Viktor Aronsson	Omval
Ledamot	1 år kvar	Aune Nordlund	
Ledamot	1 år kvar	Gunilla Lovén	

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

Ordinarie: Björn Bergström, Stefan Bengtsson, Leila Isaksson, Bertil Neij, Hans-Göran Vistrand, Jaime Martinez, Lukas Sveman och Gia Carneström.

Punkt 24 — Övriga i kallelsen anmälda ärenden

Motioner

Motion 1 — angående "tv-kanaler och bredband"

Till årsstämman i Sjötungan bostadsrättsförening år 2019

Jag tycker att priset för bredband och tv-kanaler är för dyrt. Jag tror att alla sitter och betalar rätt mycket för dessa. Därför yrkar jag att styrelsen kollar upp alternativt gruppavtal med Comhem för att få ner priserna.

Eller idag ingår det analoga kanaler i hyran, gör om det till digitala.

Mikael Forsberg
Myggdalsvägen 78

Styrelsens svar och förslag till beslut

Idag står det medlemmarna fritt att välja internetleverantör. TV-utbudet varierar hos de olika leverantörerna. Så länge efterfrågan finns på de analoga kanaler som ingår i årsavgiften anser inte styrelsen att det finns skäl att ta bort dessa. Att gemensamt göra en upphandling på internet/digital-TV som passar samtliga 604 medlemmar anser styrelsen inte vara genomförbart. Även om kostnaden för grundutbudet möjligtvis skulle bli lägre, skulle medlemmarna som tecknat avtal med andra leverantörer behöva betala ytterligare för dessa.

Styrelsen föreslår att motionen avslås i sin helhet.

Punkt 25 — Föreningsstämmans avslutande