

Årsredovisning
för räkenskapsåret
2011

Att bo i en
bostadsrättsförening
– vad innebär det?

e I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, "hyran" X 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.

« Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättshavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.

e Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

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

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

Kallelse till årsstämma 2012
Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Sjötingan i Tyresö
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Tid: måndagen den 14 maj klockan 19:00 Plats: Bio Forellen, Forellskolans aula.

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst. Röstberättigad är endast den 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. Ombud skall företräda 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.

För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon och barn får vara biträde eller ombud.

OBS! Medtag bostadsrättsbevis eller specifikation som följer med avgiftsavin.

Dagordning.

«> Val av ordförande vid stämman.

YWNA

Anmälan av ordförandens val av protokollförare

Godkännande av röstlängd

Fastställande av dagordning

Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare

SOMNAR

Fråga om kallelse behörigen skett

Styrelsens årsredovisning

Revisorernas berättelse

Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen

0. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen

11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen

12. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för kommande mandatperiod

13. Val av styrelseordförande, styrelseledamöter och suppleanter

14. Val av revisor och revisorsuppleant

15. Val av valberedning

16. Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB

17. Övriga i kallelsen anmälda ärenden

Tyresö den 23 april 2012

HSB:s Bostadsrättsförening Sjötingan i Tyresö

ytlig
Bengt Rapp
Styrelseordförande

Sida 2

Årsredovisning

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31.

Förvaltningsberättelse 2011

Föreningens verksamhet

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Bollmora 2:388, 2:399, 2:400 2:401 och S9. Fastigheterna i vilka man upplåter lägenheter och lokaler byggdes under åren 1966-68. På fastigheterna finns 24 bostadshus innehållande 602 lägenheter samt 9 hyresrätter och 5 kommersiella lokaler samt 3 garagehus.

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

Fastigheternas tekniska utrymmen besiktigades 2011, utan anmärkningar.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 602 medlemslägenheter har under året 41 överlåtits genom köp, 2 genom arv, 7 som gåva och 1 genom bodelning. Högsta pris 1.400.000kr, medelpris 12.540kr/m². Föreningen upplåter 9 lägenheter med hyresrätt som ungdomsbostäder.

Lägenhetsfördelning:

6st	1 rum och kök		
175 st	2 rum och kök		
38 st	3 rum och kök		
381 st	4 rum och kök		
11st	5 rum och kök	Total bostadsyta: 55.548 kvm	Total lokalyta: 385 kvm

Dessutom finns 273 garage-, 31 MC- och 283 bilplatser samt 38 avgiftsbelagda besöksplatser.

Föreningsfrågor

Ordinarie stämma avhölls 2011-05-17. På stämman deltog 53 röstberättigade medlemmar varav 2 med fullmakt.

Föreningen hade vid årets slut 761 medlemmen. ges, MM

Styrelse	
Ordinarie ledamöter	
Bengt Rapp	Ordförande
Pether Johnsson	Vice ordf
Bertil Neij	Sekreterare och studieorganisatör
Andreas Tollefors Bristam	Ledamot
Stefan Bengtsson	Ledamot och info
Anita Buske	Ledamot
Markku Sandelin	Ledamot
Hans Bählmann	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter
Lena Wiklund
Rolf Lovén
Veikko Melakan utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bengt Rapp, Pether Johnsson, Bertil Neij, Anita Buske. Lena Wiklund, Rolf Lovén suppleanter, Veikko Melakan, suppleant HSB.

Revisor
Revisor har varit Alfonso Morales med Karna Henseby som suppleant valda vid föreningsstämman 2011 samt en revisor hos BoRevision utsedd av HSBs Riksförbund.

Representanter i HSBs distriktstämma
Föreningens representant på HSB Stockholm distriktsstämma var Anita Buske.

Valberedning
Valberedning har varit Hilde Bjöns, sammankallande, Christina Fredriksson, Sven Bäckström.

Studie och fritidsverksamhet
Kurs i förvaltning och ekonomi Andreas Tollefors Bristam och Anita Buske
Bostadsjuridik Stefan Bengtsson och Rolf Lovén
Aktivitetsgruppen har genomfört träffar ang. Balkong-Odling, Luciakaffe och Kom I Gång Och Gå.

Fastighetsförvaltning
Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden samt 13 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, tvättstugor och allmänna ytor har utförts av NCA Facility AB JG, HM
De

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-04-28.

Föreningens ekonomiska plan fastställd 1970-10-22.

Renoveringar och ombyggnad

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

Fortsatt plantering av växter som återställning av markarbeten. Lekplats ombyggd vid M14. Nya maskiner i tvättstugan M98. Tvättmaskiner i fristående tvättstugor ombyggda för att spara energi. Lokaler ombyggda till 3 lägenheter varav en har sålts för 1.650.000kr.

Övriga åtgärder

Lampor av lågenergityp installerades löpande.

Avtal har tecknats med Vattenfall vilket inneburit en sänkning av driftskostnaden för elförbrukning i allmänna ytor med ca 3096 jämfört med 2010. Även kostnaden för uppvärmning och varmvatten har sänkts med ca 3596.

Föreningshuset

Projektering av Föreningshus med begäran om planändring hos Tyresö kommun för att kunna byggas på tennisplanen. Kommunfullmäktige antog planändringen 2011-08-18. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Stockholm av kringboende. Länsstyrelsen avslag samtliga överklagandens besvär den 25 november 2011. Länsstyrelsens beslut har överklagats till Mark- och miljödomstolen Nacka Tingsrätt.

Information

Styrelsen under året givit ut 9 portinfo samt 1 nummer av tidskriften Vi i Sjötungan. Föreningens hemsida www.sjotungan.se uppdateras löpande med aktuell information.

Årsavgifter

I budget för 2012 ligger inget förslag till avgiftsändring. Prognos för 2013 till 2023 visar att behov av avgiftsändring styrs av de kostnadsändringar som kan komma i samhället.

Verksamhet under kommande år 2012-2022

2012

Tvättstuga/or renoveras.

Installation av styrsystem för värme och ventilation. Värme och ventilation injusteras, OVK utförs. Renovering påbörjas av Garage och Bilplatser. Utbyte av portar i låghus.

2013-2015

Renovering fortsätter av Garage och Bilplatser.

Fristående tvättstugor och Miljöhusens tak renoveras.

Föreningshus byggs på nuvarande tennisplanen om man på kommande stämma så beslutar.

2016-2022

Inga större åtgärder Planerade. je MH

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	17 090 297
Årets resultat	5 402 750
	22 493 047

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	- 1775 520
Överföring till fond för yttre underhåll	2000 000
Balanserat resultat	22 268 567
	22 493 047

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av separat resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar samt kassaflödesanalys.

Punkt 12. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för kommande mandatperiod

Valberedningen föreslår stämman besluta att varje styrelseledamot, suppleant, revisor bidrager med 1,5 prisbasbelopp (prisbasbelopp 2012 44. 000kr) till en gemensam pott som fördelas enligt redovisad arbetad tid i tidsrapport. Samt att valberedningen disponerar 0,5 prisbasbelopp för sitt arbete. Dock att timpenningen är maximerad till vad styrelsen utfår per timme.

Styrelsen redovisade 3061 (2890) timmar för 2011 vilket gav en timersättning på 205kr (155,40kr) före skatt. Revision 65 tim och valberedningen redovisade 44,5 tim med samma SrsAtnInd je,

> NM

HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö

Resultaträkning		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 = 2010-12-31
Nettoomsättning	Not 1	35 942 348	<+836 086 268
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-18 334 838	-21 830 847
Planerat underhåll		-1 775 520	-9 568 474
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-1 163 156	-1 147 956
Avskrivningar	Not 3	-4 813 359	-4 688 922
Summa fastighetskostnader		-26 086 873	-37 236 199
Rörelseresultat		9 855 475	-1 149 931
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	402 398	23 846
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-4 855 123	-3 684 655
Summa finansiella poster		-4 452 725	-3 660 809
Årets resultat		5 402 750	-4 810 I

HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö

Balansräkning		2011-12-31	= 2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	165 792 016	165 329 294
Mark och markanläggningar	Not 7	1894 525	1894 525
Inventarier	Not 8	180 749	277 991
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	302 853	470 342
		168 170 143	167 972 152
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 10	630 700	630 700
		630 700	630 700
Summa anläggningstillgångar		168 800 843	168 602 852
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		9922	11 009
Avräkningskonto HSB Stockholm		6 680 405	9 536 565
Övriga fordringar	Not 11	279 442	532 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	857 250	628 679
		7 827 020	10 708 664
Kortfristiga placeringar	Not 13	10 633 861	2 500 318
Kassa och bank	Not 14	1.853 550	8731 699
Summa omsättningstillgångar		20 314 431	21 940 681
Summa tillgångar		189 115 274	190543 PN ä

A

HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö

Balansräkning		2011-12-31	= 2010-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
Bundet eget kapital			
Insatser		6 169 600	6 161 000
Upplåtelseavgifter		1 849 800	208 400
Underhållsfond		9 260 270	16 828 744
		17 279 670	23 198 144
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		17 090 297	14 332 563
Årets resultat		5 402 750	-4 810 740
		22 493 047	9 521 823
Summa eget kapital		39 772 716	32 719 967
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	142 044 448	148 606 964
Leverantörsskulder		2 247 652	SRLL209
Skatteskulder		98 371	284 574
Fond för inre underhåll		855 859	934 066
Övriga skulder	Not 17	160 000	80 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 936 227	4 705 698
Summa skulder		149 342 557	157 823 566
Summa eget kapital och skulder		189 115 274	190 543 533
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		161 130 000	161 130 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		161 130 000	161 130 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga I S

de

HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö

Kassaflödesanalys	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	5 402 750	-4 810 740
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 813 359	4 688 922
Kassaflöde från löpande verksamhet	10 216 109	-121 818
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 108 059	631 165
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 918 493	-1 692
Kassaflöde från löpande verksamhet	189 557	507 656
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-5 011 350	3 343 829
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-67 384
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	-630 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 011 350	2 646 445
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-6 562 516	-4 984 498
Inbetalda insatser	1 650 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 912 516	-4 984 498
Årets kassaflöde	-9 734 309	-1 830 397
Likvida medel vid årets början	18 268 264	20 098 662
Likvida medel vid årets slut	8533 956	18 268 264

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen

5.

HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö

Redovisningsprinciper m.m.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker 1,59 per år och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd.

För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-50 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 Yo.

Föreningens skattemässiga underskott har minskat med 152.458 kr ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 76.789.932 kr.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2011-01-01	2010-01-01	
	2011-12-31	2010-12-31	
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	637 789	449 096	
Arvoden förtroendevalda	148 886	98 226	
Sociala kostnader	786 675	547 322	
Revisorer			
Föreningsvald	13349	0	
Totalt	800 024	547 322	
Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.			VS -

HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö

Noter	2011-01-01 2011-12-31	= 2010-01-01 = 2010-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	32 741 413	32 722 676
Hyror	2973 701	2976 648
Övriga intäkter	609 304	716 662
Bruttoomsättning	36 324 418	36 415 986
Avgifts- och hyresbortfall	-382 070	-329 683
Hyresförluster		35
	35 942 348	36 086 268
Not 2 Drift		
Personalkostnader	841 472	553 322
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 277 255	4 000 006
Reparationer	1865 456	1668 273
El	1986 140	2753 411
Uppvärmning	3 697 628	5857 994
Vatten	2698 553	3 158 996
Sophämtning	1303 080	1314 370
Fastighetsförsäkring	374 707	380 000
Kabel-TV	447 992	432 536
Övriga avgifter	392 776	396 608
Förvaltningsarvoden	775 505	781 827
Övriga driftskostnader	674 274	533 504
	18 334 838	21 830 847
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	1666 931	1666 931
Om- och tillbyggnad	3 049 186	2919 445
Inventarier	97 242	102 546
	4813 359	4 688 922
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	15111	16831
Ränteintäkter skattekonto	1793	164
Övriga ränteintäkter	385 494	6 851
	402 398	23 846
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	4 854 576	3 690 239
Erhållna räntebidrag	458	-18 541
Övriga räntekostnader	89	12957
	4855 123	3 684 655
		YS.
		M-

HSB Bostadsrättsförening Sjtötungan i Tyresö

Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	229 917 250	229 917 250
Årets investeringar	5 178 839	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	235 096 089	229 917 250
Ingående ackumulerade avskrivningar	-64 587 956	-60 001 580
Årets avskrivningar	-4 716 117	586 376
Utgående avskrivningar	-69 304 073	-64 587 956
Bokfört värde	165792 016	165329 294
Taxeringsvärde		
Byggnader	302 000 000	302 000 000
Mark	122 154 000	122 154 000
	424 154 000	424 154 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	1894 525	1894 525
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1894 525	1894 525
Bokfört värde	1894 525	1894 525
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	899 474	832 090
Årets investeringar	0	67 384
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	899 474	899 474
Ingående avskrivningar	-621 483	-518 935
Årets avskrivningar	-97 242	-102 546
Utgående avskrivningar	-718 725	-621 481
Bokfört värde	180 749	277 993
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	470 342	3 814 169
Årets investeringar	5 011 350	0
'Omklassificering	-5 178 839	23 343 827
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	302 853	470 342
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	630 700	630 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	630 700	630 700
Handelsbankens aktieindexobligationslån, bokf till nominellt belopp marknadsv 609 210	630 000	630 000
Andel i Fonus	200	200
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	190 633	390 742
Övriga fordringar	88 809	141 669
	279 442	532411 .
		o

HSB Bostadsrättsförening Sjtötungan i Tyresö

Noter		2011-12-31	=	2010-12-31		
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Bevakningskostnad	90 469		84 911		
	Kabel TV	113 722		109 622		
	Fastighetsförsäkring	397 660		374 707		
	Bredband		0	6 750		
	Upplupen ränta Handelsbanken placeringskonto	16 994		0		
	Upplupen ränta Swedbank fasträntekonto	178 425		0		
	Väremeleverans Gunghästen	36 027		48 397		
	Vattenleverans Gunghästen	23 954		3133		
	Räntebidrag		0	1159		
		857 250		628 679		
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Handelsbankens aktieindexobligationslån		0	2500 000		
	Lux korträntefond Sverige, bokfört till nominellt belopp marknadsvärde 1 002 985	1000 000		0		
	Swedbank fasträntekonto	8633 489		0		
	Handelsbanken placering	1000 000		0		
	Medlemskonto Fonus		372	318		
		10 633 861		2500 318		
Not 14	Kassa och bank					
	Plusgiro	40 457		66 321		
	Bankkonton	1813 094		8 665 378		
		1853 550		8731 699		
Not 15	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Ärets resultat
	Belopp vid årets ingång	6 161 000	208 400	16 828 744	14332 563	-4 810 740
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			-7 568 474	2757 734	4 810 740
	Försäljning lägenheter	8600	- 1641400	0		0
	Årets resultat					5 402 750
	Belopp vid årets slut	6169600	1849800	9260 270	17 090 297	5402 750
Not 16	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	210597183741	3,81	- 2013-12-30	14 983 230	235 340
	Stadshypotek	210597384881	2,9520	2012-10-30	4 109 388	84 296
	Stadshypotek	210597384882	2,9590	- 2012-10-30	3 608 458	74 020
	Stadshypotek	210597394736	2,9520	2012-05-17	10 943 350	0
	Stadshypotek	257996183743	3,81260	- 2013-12-30	4 862 316	76 372
	Stadshypotek	29881384884	3,7920	2015-10-30	19 623 735	0
	Stadshypotek	396529	2,9520	2012-12-01	13 930 000	70 000
	Stadshypotek	396531	2,9520	2012-12-01	4975 000	25 000
	Stadshypotek	396532	2,9520	2012-12-01	10 890 000	110 000
	Stadshypotek	442170	3,7620	2013-04-30	20 000 000	0
	Stadshypotek	481844	3,6820	- 2016-09-30	9 969 876	99 948
	Stadshypotek	481845	3,68240	- 2016-09-30	7703 103	77 224
	Stadshypotek	481846	3,6820	- 2016-09-30	10 241 582	102 672
	Stadshypotek	481847	3,6820	2016-09-30	6 204 410	62 200
					142 044 448	1017 072
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					141 027 376
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					136 959 088
	Medelräntan för fastighetslånen är 2011-12-31 3,499/.					
Not 17	Övriga kortfristiga skulder					
	Depositioner				160 000	80 000
					160 000	80 000

HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö

Noter		2011-12-31	2010-12-31
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	186 681	186 705
	Förutbetalda hyror och avgifter	2858 766	2873 007
	El	158 303	280 108
	Fastighetsskötsel mark	70313	68 750
	Fjärrvärme	400 950	700 000
	Löpande underhåll	45 538	75295
	Planerat underhåll	0	97 772
	Snörenhållning	24 156	330 150
	Övriga upplupna kostnader	191 520	93 911
		3936 227	4705 698

Tyresö, den

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö
Organisationsnummer 712400-1467

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om årsredovisningen

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Tyresö A0Id-OU-

AU

föreningen vald revisor

Neua Ficzkook
ana Strömbäck
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

HSB Bostadsrättsförening Sjtötungan i Tyresö

	Totala kostnader
Räntekostnader	Ska 4906

Avskrivningar

Ori

Underhåll
6

	Fördelning driftkostnader	
	BÅr 2011	DÅr 2010

7000 000

6 000 000 -

=

-

=

AA

5 000 000

4 000 000

3000 000

2000 000

1000 000 —

Motioner vid stämma 2012

Motion 1

Motion till årsstämman den 14:e maj, 2012

Styrelsen har långt framskridna planer på att bygga en föreningslokal med tillhörande garage för 20 bilar på tennisplanen som gränsar mot Fårdala. Lokalen är tänkt att uppföras i 2 plan med en total yta av cirka 675 kvadratmeter och kommer att ligga direkt utanför sovrummen hos de boende i uppgångarna 106, 108 och 110. Platsen är mycket olyckligt vald och det är ofrånkomligt att det kommer att medföra stora olägenheter i form av bl. a. ökad trafik, oväsen och andra störande ljud från de aktiviteter som kommer att hållas i föreningslokalen inte bara för de närmast drabbade utan även för samliga boende utmed lokalgatan. Planerna på att bygga en föreningslokal har drivits av styrelsen på eget bevåg och är inte förankrade hos medlemmarna. Jag yrkar därför i enlighet med paragraf 29 i stadgarna att frågan om ett eventuellt byggande av en föreningslokal tas upp på föreningsstämman och beslutas av medlemmarna. Om medlemmarna säger ja till att föreningen behöver en föreningslokal så bör både storlek, kostnader och plats förankras.

Bo Gustafsson

Myggdalsvägen 108, 5 tr

Styrelsens svar:

Styrelsen avvisar att den handlar på eget bevåg som påstås av ett fåtal boende. FAKTA är att styrelsen genomför det beslut som föreningsstämman 2008 fattade med anledning av styrelsens proposition och stämmobeslut enligt nedanstående inklipp;

Styrelsens Proposition Byggande av föreningshus

Styrelsen föreslår att det kapital som blir överskott enligt "Styrelsens Proposition Ombildning av lokal till lägenhet" satsas som grundplåt till en föreningslokal som har önskats under många år.

Byggnationen föreslås bli på tennisbanan, alternativt på grässlänten utanför C-garaget.

Ingen kostnadsberäkning har utförts.

Styrelsens förslag till beslut:

Styrelsen yrkar att stämman fattar beslut om att gå vidare med projektering och bygglov samt att en extrastämma ska fatta beslut innan upphandling av bygget sker.

Som en konsekvens, om detta bygge blir av enligt stämmobeslut, så kommer den nuvarande förvaltningslokalen att friställas och kan ombildas till två lägenheter som efter ombyggnad säljs och överskottet går till finansiering av föreningshuset.

Årsmötesprotokollet 2008

Styrelsens Proposition 2 Byggande av föreningshus

Beslut: Enligt öppen votering med röstsedel beslutade stämman enligt styrelsens förslag till beslut.

Läget april 2012

Styrelsens uppdrag och mandat med anledning av stämmobeslutet 2008 börjar nu närma sig slutet och det blir dags att gå vidare med nästa beslut som ska fattas på extrastämma, tidigast i november 2012. Tidpunkten för extrastämma är beroende av om Länsstyrelsen i Stockholm och Mark och Miljödomstolen i Nacka till dess hinner meddela DOM i de överklagningsärenden som föreligger från kringboende sakägare i anledning av Tyresö kommunfullmäktiges beslut den 18 augusti 2011 om planändring för uppförande av föreningshus på tennisplanen.

Motion 2

Kan man anhålla om att få en ledstång ner till Grepvägen från Myggdalsvägen, uppfartsvägen. Många går genom skogen ner till busshållplatsen eller några riktiga stenblock som trappa.

Vera Tunmar Myggdalsvägen 108

Styrelsens svar: Föreningen äger inte marken och kan därför inte anlägga trappa eller gångväg. Andra hinder är att en sådan trappa/gångväg ska underhållas och är dessutom en ansvarsfråga. Boende på Grepvägen gillar inte att boende i Brf Sjötungan genar över kommunens mark till Grepvägen. Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Motion 3

Om öppna balkongdörrar

Vi har observerat att ett flertal balkongdörrar till inglasade balkonger kan stå öppna även vintertid och i minusgrader. Alltså inte på glänt utan halvöppna i långa tider. Värst är vår granne som har inredd sin inglasade balkong som kattrum och förmodligen därför håller dörren till balkongen öppen till hälften dygnet runt, trots tillex. 10 minusgrader ute. Den lägenheten blir nedkyld och även vår blir kallare. Vi har haft kontakt med den Statliga Energimyndigheten och enligt deras expert ökar såklart uppvärmningskostnaden. Den inglasade balkongen värmsju upp från lägenhetens värmeelement. Förutom att detta kostar oss extra för oss medlemmar är det slöseri med energin. Från myndighetens sida uppmanas vi hela tiden till att vara sparsamma med energiförbrukning av alla former, jordens resurser är begränsade.

Vi vill att årsmötet beslutar i denna fråga genom att fråga medlemmarna hur de vill att det ska vara. Vi har ju haft kontakt med ordföranden om ärendet men inget har hänt. Enligt honom är energiförlusten minimal, vilket den Statliga Energimyndighetens expert sade var felaktigt.

Raija Lammi och Ola Ring

Myggdalsvägen 16

Styrelsens svar: Motionärerna pekar på dubbla problem, dels att balkongen används som rastplats för husdjur vilket kan skapa luktproblem. Dels att värmekostnaden antas öka när balkongdörren lämnas mer eller mindre öppen.

Undersökning bekräftar att balkonginglasning sparar energi på upp till 10,724 och i snitt 5,9940 av uppvärmningsenergin. Därmed inte sagt att styrelsen uppmanar till att alla ska ha balkongdörren öppen året runt. Många har installerat EL-uttag på balkongen och försett den med uppvärmning så att vistelse ska bli dräglig även de kallaste vinterdagarna.

Styrelsen rekommenderar att fönster och balkongdörr hålls stängda under den kalla årstiden.

Ordlista

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten (kallas ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Den tar upp väsentliga händelser under räkenskapsåret, men också viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång. Styrelsen ska här också ge sin syn på verksamheten för de kommande åren..
Förvaltningsberättelsen redovisar också ett antal faktauppgifter, såsom styrelsesammansättning, antal medlemmar, arital lägenhetsöverlåtelser med mera.

Den ekonomiska redovisningen följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott.
För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel.
På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen.
Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen

varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB allkonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/ fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.