

HSB:s Brf Sjötungan i Tyresö

Org.nr: 712400-1467

Årsredovisning

för räkenskapsåret

2015

Förslag på Föreningshus

(Originaldokumentet innehåller en illustration av föreslaget föreningshus samt planritning - PLAN 2, byggnadsarea 588 m². Ritningar av Rolf Forsberg Arkitektkontor AB.)

BRF Sjötungan Org nr 712400-1467
Myggdalsvägen 102
135 43 Tyresö

Kallelse till årsstämma 2016

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Tid: tisdagen den 18 maj klockan 19:00

Plats: Stimmets skola, matsalen. Matsalen är skofri så medtag gärna inneskor. Skoskydd finns att använda.

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 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.

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

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Fastställande av dagordning
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen har skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. 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 revisorssuppleant
15. Val av valberedning
16. Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB

17. Övriga i kallelsen anmälda ärenden

Tyresö den 11 april 2016

HSB:s Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö

Bengt Rapp
Styrelseordförande

BRF Sjtungan Org nr 712400-1467
Myggdalsvägen 102
135 43 Tyresö

Årsredovisning

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Sjtungan i Tyresö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Förvaltningsberättelse 2015

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet 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 9:590 av S:9, S:40 ägs av Tyresö kommun. Fastigheterna i vilka man upplåter lägenheter och lokaler byggdes under åren 1966-68. På fastigheterna finns 24 bostadshus innehållande 605 lägenheter samt 8 hyresrätter och 5 kommersiella lokaler samt 3 garagehus.

Fastigheterna var fullvärdesförsäkrade i Gjensidige. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. För samtliga bostadsrättslägenheter ingår Bostadsrättstilläggsförsäkring under 2015 i Gjensidige enligt stämmobeslut 2008.

Fastigheternas tekniska utrymmen besiktigades 2015, utan anmärkningar.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 607 medlemslägenheter har under året 49 överlåtits genom köp, 9 genom arv, 6 som gåva. Högsta pris 2 800 000 kr, medelpris 25 389/m².

Föreningen upplåter 7 lägenheter med hyresrätt som ungdomsbostäder. Det finns från mitten av 2012 en gästlägenhet som medlemmar kan hyra till sina gäster. Under 2015 har den bokats 37 gånger och 298 gäster har bott där en eller flera nätter. Nyttjandegraden är 24,93 %.

Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kök
181 st 2 rum och kök
38 st 3 rum och kök
381 st 4 rum och kök
11 st 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 2015-05-18. På stämman deltog 51 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 738 medlemmar.

BRF Sjötingan Org nr 712400-1467
Myggdalsvägen 102
135 43 Tyresö

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Bengt Rapp	Ordförande
Mats Fält	Ledamot
Bertil Neij	Sekreterare och studieorganisatör
Björn Bergström	Ledamot
Stefan Bengtsson	Ledamot och info
Anita Buske	Ledamot
Lena Wiklund	Ledamot
Mats Jäderland	Ledamot, avgick på egen begäran 24 okt 2015
Jan-Stefan Dahlgren	Ledamot, utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter

Peter Fleury	Suppleant
Hans-Göran Vistrand	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bengt Rapp, Bertil Neij, Anita Buske, Mats Fält, Mats Jäderland (formellt beslut) och Peter Fleury suppleant.

Revisor

Revisor har varit Olle Wicander med Jonny Pegestam som suppleant valda vid föreningsstämman 2015 samt en revisor hos BoRevision utsedd av HSB:s Riksförbund.

Representanter i HSB:s distriktsstämma

Föreningens representant på HSB Stockholm distriktsstämma var Anita Buske.

Valberedning

Valberedning har varit Gunilla Lovén, sammankallande, Aune Nordlund, Lillemor Jönsson.

Studie- och fritidsverksamhet

2 valberedare, kurs för valberedning och 1 suppleant, kurs i styrelsearbete.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden samt 9 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 2006-04-28. Föreningens ekonomiska plan fastställd 1970-10-22.

Renoveringar och ombyggnad

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

Garage D samt parkeringen ovanpå har renoverats under perioden april till november. Skador, oljefläckar och ej synligt har varit betydligt mer omfattande och har fördyrat projektet med ca 2 miljoner. Budgeterat var 3,3 miljoner.

BRF Sjötungan Org nr 712400-1467
Mygdalsvägen 102
135 43 Tyresö

Övriga åtgärder

Under 2015 har Cistes Ventilation byggt om samtliga luftbehandlingsanläggningar så att alla fläktar är direktdrivna vilket minskat underhållsbehovet till i princip noll. Styrutrustningen har bytts ut vilket medför en möjlighet att fjärravläsa samtliga relevanta värden vad avser värme och luftflöden. Under 2016 sker injustering enligt Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK). Dessutom sker installation av prognosstyrning så att kommande temperaturändringar slår igenom och styrning av värme och ventilation sker innan det har skett, och systemet ställs in att tillvarata trögheten i husens stomme.

Föreningshuset

Detaljplanen antogs av Högsta domstolen 2014-06-25 och kan inte längre överklagas. Styrelsen presenterar i proposition 1 förslag till ärendebeslut.

Information

Styrelsen har under året givit ut 7 portinfo. Föreningens hemsida www.sjotungan.se uppdateras löpande med aktuell information.

Årsavgifter

I budget för 2016 ligger inget förslag till avgiftsändring. Årsavgifterna har i praktiken sänkts med ca 2 % årligen då föreningen inte har höjt avgifterna sedan ca 18 år tillbaka. Senast sänktes årsavgifterna med 4,5 % 2010. Avsättningar har gjorts enligt plan för att kunna genomföra beslutade åtgärder.

Verksamhet under kommande år 2016-2026

2016-2018

Tvättstuga/or renoveras.

Renovering fortsätter av garage och bilplatser.

Fristående tvättstugor och miljöhusens fasader laseras.

Markarbeten för att rusta upp utemiljön genomförs enligt plan.

Se styrelsens proposition 2 om posthantering.

2019-2026

Föreningshus byggs på nuvarande tennisplanen om man på denna stämma 2016 beslutar att söka bygglov för uppförande av föreningshuset. Tennisplanen används som evakueringsplatser vid garagerenoveringen under ytterligare 1 år.

BRF Sjötingan Org nr 712400-1467
Myggdalsvägen 102
135 43 Tyresö

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	31 384 706
Årets resultat	4 780 081
	36 164 787

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur underhållsfond	-1 059 240
Reservering till underhållsfond	2 000 000
Extra reservering till underhållsfond	2 000 000
Balanserat resultat	33 224 027
	36 164 787

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

Dagordningens punkt 12 - 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 2016 = 44 300 kr.)

Dessa basbelopp ska fördelas internt inom styrelsen.

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

Styrelsen redovisade 2 751 timmar för 2015 vilket gav en timersättning på 288 kr före skatt. Revision 41 tim och valberedningen redovisade 56 tim med samma timersättning.

Motioner

Inga motioner har inkommit.

Styrelsens propositioner

Proposition 1 - FÖRENINGSHUS

Styrelsens uppdrag vid stämman 2008 var att ta fram underlag så att ett FÖRENINGSHUS kunde byggas på f.d. tennisplanen. Efter många turer så hamnade ärendet slutligt i Högsta domstolen som avgjorde Mark- och miljööverdomstolens beslut 2015-06-25 så att detaljplanen ändras så att ett hus om 675 kvadratmeter med vissa restriktioner får byggas om bygglov inges inom 5 år.

De skisser som finns presenterade utgör ett förslag till hur ett sådant hus skulle kunna se ut och disponeras. Kostnaden för huset kan beräknas till 35 miljoner kronor. Avskrivning på 30 år ger en kostnad om ca 1,2 miljoner per år. Lån behöver tas för objektet.

Styrelsen ställer därför frågan om att erhålla mandat att gå vidare med bygglovshantering och uppförande av ett FÖRENINGSHUS.

BRF Sjötingan Org nr 712400-1467
Myggdalsvägen 102
135 43 Tyresö

Proposition 2 - Införande av annan posthantering

Postoperatörerna i Sverige har, sedan lagen om obligatoriskt införande av fastighetsboxar upphörde 2008, letat efter skäl till att de ändå ska införas. Postnord, som är den operatör som har majoriteten av all posthantering, tillsammans med Bring, har nu hittat att i hela landet kunna påpeka för fastighetsägare att brevbärens arbetsmiljö inte är godkänd på grund av att belysningen i trapphus är för dålig och inte uppfyller gällande krav på 100 lux i hela trapphuset. Dessutom har man funnit att brevlådan i den boendes lägenhetsdörr inte uppfyller gällande regelverk om mått och att trycket som behövs för öppning av inkastet ska vara maximalt 8 Newton = 8 hekto. Förhandlingar med Postnord från Fastighetsägarna (HSB har inte agerat alls) har inte gett något som helst resultat och Postnord framhärdar därför i sina krav att fastighetsägaren och den boende måste åtgärda problemen för att fortsatt postutdelning ska ske i resp. boendes brevkast.

Styrelsen ställer därför följande 3 alternativ till stämman att ta ställning till och ge inriktningsbeslut till styrelsens fortsatta agerande i frågan.

Handlingsalternativ till postoperatörers "kravlista"

Alt 1. Gör ingenting.

Kan få konsekvensen att boende får hämta sin post på Radiovägen 8 under de kraftigt begränsade öppettiderna 9-10, 15-18.

Hur kommer Postnord att lagra all post?

Kommer reklam att fortsätta delas ut av Postnord i brevlådorna?

Alt 2. Kompletteringsinstallation av belysning sker i trapploppen.

350 armaturer à 2 000 kr plus moms = 875 000 kr.

Åtgärd av påpekade 402 postinlägg (brevlåda i lägenhetsdörr) kan antas till 500 kr/styck = 201 000 kr som belastar den boende enligt likabehandlingsprincipen. (1 076 000 kr)

Alt 3. Postboxar installeras i första hand i höghusens 25 trapphus.

De 34 låghustrapphusen måste inventeras för de olika möjligheterna till installation.

Antages att det ska finnas digital namngivare på resp. box samt vara försedd med tagöppnare. Befintligt system måste då kompletteras och förstärkas samt byta till IP-plattform. Byte till IP-plattform skulle ändå göras men betydligt senare i tiden.

Offerter tas hem för fastighetsboxar, digitala anslutningar, digitalt lås, m.m.

I låghusen kollas upp hur installation kan ske genom genombrott mot f.d. soprum, vilket innebär att brandvägg bryts igenom vilket antas kräva bygglov i varje enskilt fall.

Om möjligt ställs alla boxar på Ej Reklam så minskas miljöpåverkan drastiskt.

Antagande:

625 postboxar à 1 200 kr	750 000
59 sluttande tak à 2 000 kr	118 000
59 serviceboxar à 5 000 kr	295 000
650 digitala lås à 500 kr	325 000
59 tagläsare à 6 000 kr	354 000

Inkoppling el och taggar	500 000
Komplettering RCO	1 000 000
Byggåtgärder etc., antag	2 000 000
Antagen summa	5 342 000 kr
Årlig driftkostnad	100 000 kr

Resultaträkning

HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	35 595 083	35 928 342
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-20 452 772	-20 938 437
Övriga externa kostnader	3	-668 889	-501 331
Planerat underhåll		-1 059 240	-6 002 816
Personalkostnader och arvoden	4	-950 825	-985 740
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 915 037	-3 928 513
Summa rörelsekostnader		-27 046 763	-32 356 835
Rörelseresultat		8 548 320	3 571 507
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	107 501	74 154
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-3 875 740	-4 091 832
Summa finansiella poster		-3 768 239	-4 017 678
Årets resultat		4 780 081	-446 172

Balansräkning - Tillgångar

HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	150 684 868	154 599 905
Pågående nyanläggningar	8	26 956 281	4 989 961
		177 641 149	159 589 866
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		177 641 849	159 590 566
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		18 286	37 541
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 021 189	3 159 423
Placeringskonto HSB Stockholm		5 388	1 556 090
Övriga fordringar	10	450 155	462 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	188 442	629 167
		3 683 460	5 845 062
Kortfristiga placeringar	12	9 000 474	3 000 452
Kassa och bank	13	3 713 688	18 902 554
Summa omsättningstillgångar		16 397 622	27 748 069
Summa tillgångar		194 039 471	187 338 635

Balansräkning - Eget kapital och skulder

HSB Bostadsrättsförening Sjötingan i Tyresö

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Insatser		6 208 000	6 199 100
Upplåtelseavgifter		9 935 000	7 968 900
Yttre underhållsfond		5 671 690	9 673 876
		21 814 690	23 841 876
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		31 384 706	27 828 692
Årets resultat		4 780 081	-446 172
		36 164 787	27 382 520
Summa eget kapital		57 979 476	51 224 396
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	122 266 220	128 396 382
		122 266 220	128 396 382
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	3 157 324	0
Leverantörsskulder		5 530 515	2 729 816
Fond för inre underhåll		703 062	742 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	4 402 874	4 245 677
Summa kortfristiga skulder		13 793 775	7 717 857
Summa skulder		136 059 995	136 114 239
Summa eget kapital och skulder		194 039 471	187 338 635

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2015-12-31	2014-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	161 130 000	161 130 000
Summa ställda säkerheter	161 130 000	161 130 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Kassaflödesanalys

HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	4 780 081	-446 172
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 915 037	3 928 513
Kassaflöde från löpande verksamhet	8 695 118	3 482 341
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	472 665	-517 321
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 918 594	726 459
Kassaflöde från löpande verksamhet	12 086 377	3 691 480
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-21 966 320	-4 989 961
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-21 966 320	-4 989 961
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 972 838	-7 090 450
Inbetalda insatser	1 975 000	1 958 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-997 838	-5 131 850
Årets kassaflöde	-10 877 781	-6 430 331
Likvida medel vid årets början	26 618 521	33 048 852
Likvida medel vid årets slut	15 740 739	26 618 521

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö

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.

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

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 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 1,66 % av anskaffningsvärdet.

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 styrelsen/stämman.

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 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Noter

HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö

Not 1 - Nettoomsättning

	2015-12-31	2014-12-31
Årsavgifter	32 962 200	32 881 919
Hyror	2 553 140	2 830 700
Övriga intäkter	673 047	541 259
Bruttoomsättning	36 188 387	36 253 878
Avgifts- och hyresbortfall	-587 039	-319 127
Hyresförluster	-6 265	-6 409
Summa	35 595 083	35 928 342

Not 2 - Driftskostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 595 115	3 625 813
Reparationer	1 906 358	1 849 258
El	1 458 576	1 584 812
Uppvärmning	6 898 867	6 533 698
Vatten	2 176 995	3 086 620
Sophämtning	1 540 184	1 427 351
Fastighetsförsäkring	479 812	417 228
Kabel-TV och bredband	534 076	535 000
Fastighetsskatt	921 550	905 660
Förvaltningsarvoden	730 690	847 550
Övriga driftskostnader	210 549	125 447
Summa	20 452 772	20 938 437

Not 3 - Övriga externa kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Bevakningskostnader	137 027	106 991
Hyror och arrenden	356	1 800
Förbrukningsinventarier och varuinköp	118 047	62 488
Administrationskostnader	259 936	186 945
Extern revision	27 450	26 938
Konsultkostnader	50 682	40 778
Medlemsavgifter	75 391	75 391
Summa	668 889	501 331

Not 4 - Personalkostnader och arvoden

	2015-12-31	2014-12-31
Arvode styrelse	699 363	734 251

Revisionsarvode	17 978	19 668
Övriga arvoden	22 199	20 370
Sociala avgifter	178 339	190 817
Övriga personalkostnader	32 946	20 634
Summa	950 825	985 740

Not 5 - Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015-12-31	2014-12-31
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 864	2 878
Ränteintäkter HSB placeringskonto	5 388	47 584
Ränteintäkter skattekonto	3 175	3 234
Ränteintäkter HSB bunden placering	95 222	4 833
Övriga ränteintäkter	1 852	15 625
Summa	107 501	74 154

Not 6 - Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015-12-31	2014-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	3 875 740	4 067 128
Övriga räntekostnader	0	24 704
Summa	3 875 740	4 091 832

Noter (forts.)

Not 7 - Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	235 370 442	235 370 442
Anskaffningsvärde mark	1 894 525	1 894 525
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237 264 967	237 264 967
Ingående avskrivningar	-82 665 062	-78 750 025
Årets avskrivningar	-3 915 037	-3 915 037
Utgående ackumulerade avskrivningar	-86 580 099	-82 665 062
Utgående bokfört värde	150 684 868	154 599 905
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	328 000 000	328 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 800 000	11 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	118 000 000	118 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 532 000	4 532 000
Summa taxeringsvärde	462 332 000	462 332 000

Not 8 - Pågående nyanläggningar och förskott

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 989 961	0
Årets investeringar	21 966 320	4 989 961
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 956 281	4 989 961

Not 9 - Aktier, andelar och värdepapper

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500

Not 10 - Övriga kortfristiga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	198 863	195 658
Skattefordran	251 292	0
Övriga fordringar	0	267 182
Summa	450 155	462 840

Not 11 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda kostnader	148 637	624 334
Upplupna intäkter	39 805	4 833
Summa	188 442	629 167

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

Not 12 - Kortfristiga placeringar

	2015-12-31	2014-12-31
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	0	2 000 000
Bunden placering 6-mån HSB Stockholm	4 000 000	0
Bunden placering 12-mån HSB Stockholm	4 000 000	0
Lux korträntefond Sverige (bokfört värde, marknadsvärde 1 052 005 000)	1 000 000	1 000 000
Medlemskonto Fonus	474	452
Summa	9 000 474	3 000 452

Not 13 - Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Handelsbanken	3 291 236	9 346 236
Nordea	33 443	33 443
Nordea plusgiro	127 049	163 205
Swedbank	100 000	9 173 839
Övriga bankkonton	161 960	185 831
Summa	3 713 688	18 902 554

Noter (forts.)

Not 14 - Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 199 100	7 968 900	9 673 876	27 828 692	-446 172
Resultatdisposition			-4 002 186	3 556 014	446 172
Försäljning lägenheter	8 900	1 966 100	0	0	0
Årets resultat					4 780 081
Belopp vid årets slut	6 208 000	9 935 000	5 671 690	31 384 706	4 780 081

Not 15 - Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	481844	3,68 %	2016-09-30	9 570 084	99 948
Stadshypotek	481845	3,68 %	2016-09-30	7 394 207	77 224
Stadshypotek	481846	3,68 %	2016-09-30	9 830 894	102 672
Stadshypotek	481847	3,68 %	2016-09-30	5 955 610	62 200
Stadshypotek	636040	3,13 %	2018-04-30	17 500 000	1 000 000
Stadshypotek	792694	1,33 %	2016-10-30	3 783 163	80 924
Stadshypotek	801345	1,32 %	2016-12-01	4 652 000	100 000
Stadshypotek	801346	2,70 %	2024-12-01	12 865 600	440 000
Stadshypotek	801349	2,70 %	2024-12-01	10 008 800	340 000
Stadshypotek	801350	2,70 %	2024-12-01	10 165 614	340 000
Stadshypotek	809322	2,63 %	2024-12-30	14 147 426	220 000
Stadshypotek	893105	2,79 %	2025-10-30	19 550 146	294 356
Snittränta		2,83 %		125 423 544	3 157 324

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del: 122 266 220

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till: 109 636 924

Not 16 - Övriga skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld	3 157 324	0
Summa	3 157 324	0

Not 17 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	2 925 456	2 765 712
Övriga upplupna kostnader	1 477 418	1 479 965
Summa	4 402 874	4 245 677

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

Tyresö, den 14 april 2016

Anita Buske

Bengt Rapp

Bertil Neij

Björn Bergström

Lena Wiklund

Mats Fält

Mats Jäderland

Stefan Bengtsson

Stefan Dahlgren

Vår revisionsberättelse har 2016-04-19 lämnats beträffande denna årsredovisning.

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pontus Stormsköld

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sjtungan i Tyresö för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För revisorn utsedd av HSB Riksförbund innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 2015-12-31 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 andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Sjtungan i Tyresö för räkenskapsåret 2015-01-01 -

2015-12-31.

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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

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

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 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 april 2016

Av föreningen vald revisor

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kostnadsöversikt

HSB Bostadsrättsförening Sjötingan i Tyresö

Totala kostnader (procentuell fördelning)

Kostnadspost	Andel
Drift	66 %
Räntekostnader	13 %
Avskrivningar	13 %
Personalkostnader	3 %
Planerat underhåll	3 %
Övriga externa kostnader	2 %

Fördelning driftkostnader (kr) - jämförelse 2015 och 2014

Kostnadspost	År 2015	År 2014
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 595 115	3 625 813
Reparationer	1 906 358	1 849 258
El	1 458 576	1 584 812
Uppvärmning	6 898 867	6 533 698
Vatten	2 176 995	3 086 620
Sophämtning	1 540 184	1 427 351
Fastighetsförsäkring	479 812	417 228
Kabel-TV och bredband	534 076	535 000
Fastighetsskatt	921 550	905 660
Förvaltningsarvoden	730 690	847 550
Övriga driftskostnader	210 549	125 447
Summa	20 452 772	20 938 437

Originaldokumentet redovisar dessa uppgifter som ett cirkeldiagram (Totala kostnader) respektive ett stapeldiagram (Fördelning driftkostnader). I denna textversion presenteras motsvarande siffror i tabellform.