

# **HSB:s Brf Sjötingan i Tyresö**

Org.nr 712400-1467

## **Årsredovisning**

för räkenskapsåret

# **2016**

# Kallelse till årsstämma 2017

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

**Tid:** Onsdagen den 17 maj klockan 19:00

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

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. Styrelsens proposition om antagande av nya stadgar, andra läsningen.
18. Övriga i kallelsen anmälda ärenden.
19. Föreningsstämmans avslutande.

Tyresö den 11 april 2017

HSB:s Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö

Bengt Rapp

*Styrelseordförande*

## Punkt 7 — Styrelsens årsredovisning

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Sjtöngan i Tyresö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 — 2016-12-31.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Tyresö kommun.

### Förvaltningsberättelse 2016

#### 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 9596 av S9. 5940 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 Protector. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. För samtliga bostadsrättslägenheter ingår Bostadsrättstilläggsförsäkring enligt stämmobeslut 2008.

Fastigheternas tekniska utrymmen besiktigades 2016, utan anmärkningar.

#### Lägenheter och lokaler

Av föreningens 604 medlemslägenheter har under året 43 överlåtits genom köp, 4 genom arv, 2 som gåva. Högsta pris 3 050 000 kr, medelpris 25 600/m<sup>2</sup>.

Föreningen upplåter 7 lägenheter med hyresrätt som ungdomsbostäder. Det finns från mitten av 2012 en gästlägenhet som medlemmar kan hyra till sina gäster. Under 2016 så har den bokats 51 gånger och 163 gäster har bott där 451 gästnätter. Nyttjandegraden är 37,1 %.

Lägenhetsfördelning:

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

Total bostadsyta: 55 548 kvm. Total lokalyta: 385 kvm.

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

#### Föreningsfrågor

Ordinarie stämma avhölls 2016-05-18. På stämman deltog 78 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 23 november 2016 för beslut om nya stadgar och fråga om föreningshus. Närvarade 82 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 788 medlemmar.

## Styrelse

### Ordinarie ledamöter

<b>Bengt Rapp</b>	Ordförande
<b>Bertil Neij</b>	Sekreterare och studieorganisatör
<b>Björn Bergström</b>	Ledamot
<b>Stefan Bengtsson</b>	Ledamot och info
<b>Hans-Göran Vistrand</b>	Ledamot
<b>Hans Rosander</b>	Ledamot
<b>Lena Wiklund</b>	Ledamot
<b>Leila Isaksson</b>	Ledamot
<b>Jan-Stefan Dahlgren</b>	Ledamot, utsedd av HSB Stockholm

### Suppleanter

<b>Jaime Martinez</b>	Suppleant
<b>Bo Gustafsson</b>	Suppleant
<b>Lukas Sveman</b>	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bengt Rapp, Björn Bergström, Stefan Bengtsson, Lena Wiklund, Leila Isaksson och Bo Gustafsson, samt suppleanten Lukas Sveman.

### Revisor

Revisor har varit Olle Wicander med Olof Åkerlind som suppleant, valda vid föreningsstämman 2016, samt en revisor hos BoRevision utsedd av HSBs Riksförbund.

### Representanter i HSBs distriktsstämma

Föreningens representant på HSB Stockholm distriktsstämma var Leila Isaksson.

### Valberedning

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

### Studie- och fritidsverksamhet

2 valberedare har gått kurs för valberedning, och 3 ledamöter har gått grundkurs i styrelsearbete.

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden samt 8 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 A samt parkeringen ovanpå har renoverats under perioden maj till september. Skador, oljefläckar och ej synligt har varit betydligt mer omfattande men har inte fördyrat projektet. Budgeterat var 3,8 miljoner. Total kostnad blev 3 237 500 kronor.

## Övriga åtgärder

Under 2016 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 har skett injustering enligt Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK). Dessvärre gick Cistes i konkurs 25 augusti 2016.

## Föreningshuset

Detaljplanen antogs av Högsta domstolen 2014-06-25 och kan inte längre överklagas.

Extra stämman 23 november 2016 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 givit ut 8 portinfo samt en tidning, Vi i Sjötungan. Föreningens hemsida [www.sjotungan.se](http://www.sjotungan.se) uppdateras löpande med aktuell information.

## Årsavgifter

I budget för 2017 ligger inget förslag till avgiftsändring. Årsavgifterna har i praktiken sänkts med ca 2 % årligen då föreningen inte har höjt avgifterna sedan ca 19 år tillbaka. Senast sänktes årsavgifterna med 4,5 % 2010. Avsättningar har gjorts enligt plan för att kunna genomföra beslutade åtgärder.

## Verksamhet under kommande år 2017–2027

### 2017–2018

- Renovering fortsätter av garage och bilplatser.
- Fristående tvättstugor och miljöhusens fasader m.m. laseras.
- Markarbeten för att rusta upp utemiljön genomförs enligt plan.
- Fastighetsboxar installeras och driftsätts.

### 2019–2027

- Projektering utförs för att lägga ut nya kallvattenrör till samtliga huskroppar. De befintliga galvaniserade rören uppvisar rostskador som orsakar bristningar och läckage.
- Projektering utförs för byte/renovering av vertikala avloppsstammar främst i källarvåningar samt horisontaler i dolda förläggningar i mark.

# Resultaträkning

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	36 104 947	35 595 083
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-19 751 494	-20 452 772
Övriga externa kostnader	Not 3	-738 892	-668 889
Planerat underhåll		-3 025 808	-1 059 240
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 071 588	-950 825
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 915 037	-3 915 037
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-28 502 819</b>	<b>-27 046 763</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 602 127</b>	<b>8 548 320</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	94 599	107 501
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-3 548 025	-3 875 740
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 453 426</b>	<b>-3 768 239</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 148 701</b>	<b>4 780 081</b>

# Balansräkning

## Tillgångar

	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	146 769 831	150 684 868
Pågående nyanläggningar	Not 8	34 278 846	26 956 281
		181 048 677	177 641 149
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	700
		500	700
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>181 049 177</b>	<b>177 641 849</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		13 743	18 286
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 349 240	3 021 189
Placeringskonto HSB Stockholm		5 393	5 388
Övriga fordringar	Not 10	19 671	450 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	805 421	188 442
		6 193 468	3 683 460
Kortfristiga placeringar	Not 12	4 000 000	9 000 474
Kassa och bank	Not 13	678 504	3 713 688
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 871 972</b>	<b>16 397 622</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>191 921 149</b>	<b>194 039 471</b>

# Balansräkning

## Eget kapital och skulder

	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>Eget kapital</b>	Not 14		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		6 208 000	6 208 000
Upplåtelseavgifter		9 935 000	9 935 000
Yttre underhållsfond		8 612 450	5 671 690
		<u>24 755 450</u>	<u>21 814 690</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		33 224 027	31 384 706
Årets resultat		4 148 701	4 780 081
		<u>37 372 728</u>	<u>36 164 787</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>62 128 178</b>	<b>57 979 477</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	119 108 896	122 266 220
		<u>119 108 896</u>	<u>122 266 220</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	3 157 324	3 157 324
Leverantörsskulder		2 547 607	5 530 515
Fond för inre underhåll		672 448	703 062
Övriga skulder	Not 17	8 544	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	4 298 152	4 402 874
		<u>10 684 075</u>	<u>13 793 775</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>129 792 971</b>	<b>136 059 995</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>191 921 149</b>	<b>194 039 472</b>

## Kassaflödesanalys

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	4 148 701	4 780 081
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 915 037	3 915 037
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>8 063 738</b>	<b>8 695 118</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-181 952	472 665
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-3 109 700	2 918 594
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>4 772 086</b>	<b>12 086 377</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-7 322 565	-21 966 320
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	200	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>-7 322 365</b>	<b>-21 966 320</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-3 157 324	-2 972 838
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	1 975 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-3 157 324</b>	<b>-997 838</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-5 707 603</b>	<b>-10 877 781</b>
Likvida medel vid årets början	15 740 739	26 618 521
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>10 033 137</b>	<b>15 740 739</b>

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

# Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar 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.

## 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 1,66 % av anskaffningsvärdet.

## Avskrivning inventarier och maskiner

Inga införskaffade under året.

## 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 1 268 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

### Not 1 — Nettoomsättning

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Årsavgifter	32 973 032	32 962 200
Årsavgifter el	1 800	0
Hyror	2 928 703	2 553 140
Övriga intäkter	671 502	673 047
<b>Bruttoomsättning</b>	<b>36 575 037</b>	<b>36 188 387</b>
Avgifts- och hyresbortfall	-469 439	-587 039
Hyresförluster	-651	-6 265
	<b>36 104 947</b>	<b>35 595 083</b>

### Not 2 — Drift och underhåll

Fastighetsskötsel och lokalvård	3 559 516	3 595 115
Reparationer	1 264 056	1 906 358
El	1 909 802	1 458 576
Uppvärmning	5 981 517	6 898 867
Vatten	2 102 353	2 176 995
Sophämtning	1 746 109	1 540 184
Fastighetsförsäkring	585 118	479 812
Kabel-TV och bredband	533 509	534 076
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 158 017	921 550
Förvaltningsarvoden	771 304	730 690
Övriga driftkostnader	140 193	210 549
	<b>19 751 494</b>	<b>20 452 772</b>

### Not 3 — Övriga externa kostnader

Bevakningskostnader	125 958	137 027
Hyror och arrenden	0	356
Förbrukningsinventarier och varuinköp	56 011	118 047
Juristarvode	199 844	74 094
Administrationskostnader	244 088	185 842
Extern revision	31 200	27 450
Konsultkostnader	6 400	50 682
Medlemsavgifter	75 391	75 391
	<b>738 892</b>	<b>668 889</b>

### Not 4 — Personalkostnader och arvoden

Arvode styrelse	794 100	699 363
Revisionsarvode	11 835	17 978
Övriga arvoden	16 164	22 199
Sociala avgifter	199 093	178 339
Övriga personalkostnader	50 396	32 946
	<b>1 071 588</b>	<b>950 825</b>

### Not 5 — Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 547	1 864
Ränteintäkter HSB placeringskonto	5	5 388

Ränteintäkter skattekonto	2 604	2 175
Ränteintäkter HSB bunden placering	33 125	95 222
Övriga ränteintäkter	57 318	1 852
	<b>94 599</b>	<b>107 501</b>

**Not 6 — Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader långfristiga skulder	3 517 818	3 875 740
Övriga räntekostnader	30 207	0
	<b>3 548 025</b>	<b>3 875 740</b>

## Noter (forts.)

### Not 7 — Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	235 370 442	235 370 442
Anskaffningsvärde mark	1 894 525	1 894 525
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>237 264 967</b>	<b>237 264 967</b>
Ingående avskrivningar	-86 580 099	-82 665 062
Årets avskrivningar	-3 915 037	-3 915 037
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-90 495 136</b>	<b>-86 580 099</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>146 769 831</b>	<b>150 684 868</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad – bostäder	344 000 000	328 000 000
Taxeringsvärde byggnad – lokaler	33 000 000	11 800 000
Taxeringsvärde mark – bostäder	137 000 000	118 000 000
Taxeringsvärde mark – lokaler	5 200 000	4 532 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>519 200 000</b>	<b>462 332 000</b>

### Not 8 — Pågående nyanläggningar och förskott

Ingående anskaffningsvärde	26 956 281	4 989 961
Årets investeringar	7 322 565	21 966 320
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 278 846</b>	<b>26 956 281</b>

### Not 9 — Aktier, andelar och värdepapper

Andel i HSB Stockholm	500	500
Fonus (utträde 2016)	0	200
	<b>500</b>	<b>700</b>

### Not 10 — Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	4 845	198 863
Skattefordran	14 826	251 292
	<b>19 671</b>	<b>450 155</b>

### Not 11 — Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	741 083	148 637
Upplupna intäkter	64 338	39 805
	<b>805 421</b>	<b>188 442</b>

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

### Not 12 — Kortfristiga placeringar

Bunden placering 6-mån HSB Stockholm	0	4 000 000
Bunden placering 12-mån HSB Stockholm	4 000 000	4 000 000
Lux korträntefond Sverige (bokfört till nominellt belopp, marknadsvärde 1 052 785)	0	1 000 000
Medlemskonto Fonus	0	474

	<b>4 000 000</b>	<b>9 000 474</b>
<b>Not 13 — Kassa och bank</b>		
Handelsbanken	291 236	3 291 236
Nordea	33 443	33 443
Nordea plusgiro	237 354	127 049
Swedbank	100 000	100 000
Övriga bankkonton	16 470	161 960
	<b>678 504</b>	<b>3 713 688</b>

## Noter (forts.)

### Not 14 — Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 208 000	9 935 000	5 671 690	31 384 706	4 780 081
Resultatdisposition			2 940 760	1 839 321	-4 780 081
Årets resultat					4 148 701
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>6 208 000</b>	<b>9 935 000</b>	<b>8 612 450</b>	<b>33 224 027</b>	<b>4 148 701</b>

### Not 15 — Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	481844	2,26 %	2026-09-30	9 470 136	99 948
Stadshypotek	636040	3,13 %	2018-04-30	16 500 000	1 000 000
Stadshypotek	801346	2,70 %	2024-12-01	12 425 600	440 000
Stadshypotek	801349	2,70 %	2024-12-01	9 668 800	340 000
Stadshypotek	801350	2,70 %	2024-12-01	9 825 614	340 000
Stadshypotek	809322	2,63 %	2024-12-30	13 927 426	220 000
Stadshypotek	893105	2,73 %	2025-10-30	19 255 790	294 356
Stadshypotek	972668	2,26 %	2026-09-30	5 893 410	62 200
Stadshypotek	972669	2,26 %	2026-09-30	9 728 222	102 672
Stadshypotek	972670	2,26 %	2026-09-30	7 316 983	77 224
Stadshypotek	972671	2,43 %	2026-10-30	3 702 239	80 924
Stadshypotek	985826	2,63 %	2026-12-01	4 552 000	100 000
				<b>122 266 220</b>	<b>3 157 324</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 119 108 896

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 106 479 600

### Ställda säkerheter

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

### Not 16 — Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 3 157 324 3 157 324

**3 157 324 3 157 324**

### Not 17 — Övriga skulder

Momsskuld 8 024 0

Övriga kortfristiga skulder 520 0

**8 544 0**

### Not 18 — Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader 140 933 0

Förutbetalda hyror och avgifter 2 966 886 2 925 456

Övriga upplupna kostnader 1 190 333 1 477 418

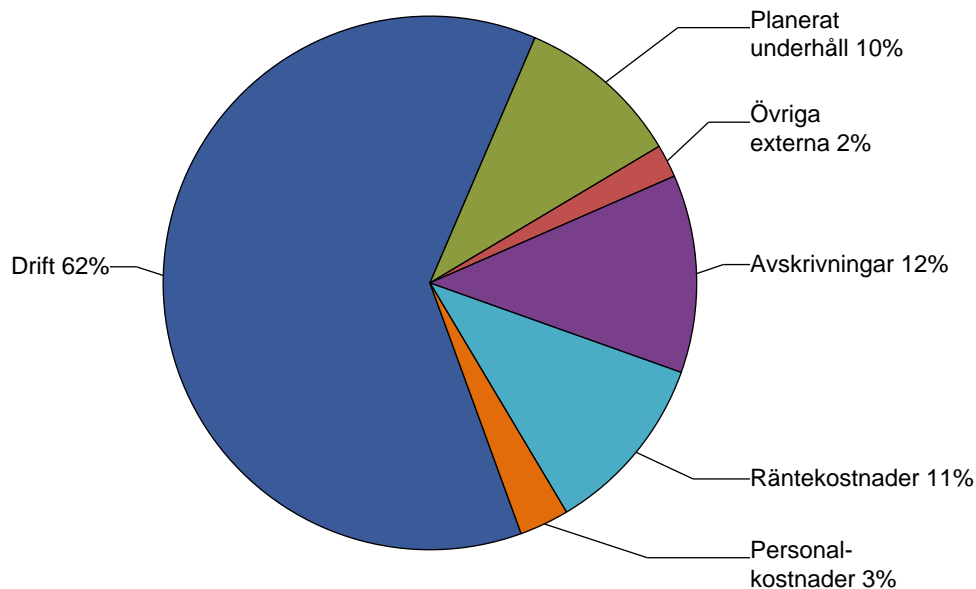
**4 298 152 4 402 874**

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

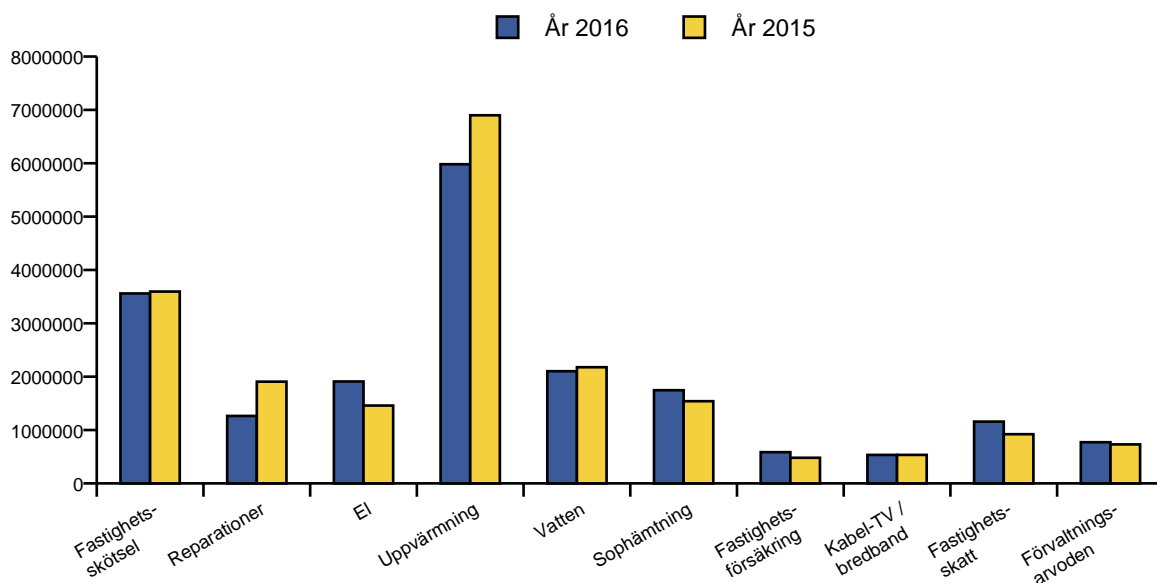
### Not 19 — Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

## Totala kostnader 2016



## Fördelning driftkostnader 2016 vs 2015



# Underskrifter

Tyresö den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2017

Bengt Rapp  
*Ordförande*

Bertil Neij  
*Sekreterare*

Björn Bergström  
*Ledamot*

Stefan Bengtsson  
*Ledamot*

Hans Rosander  
*Ledamot*

Hans-Göran Vistrand  
*Ledamot*

Lena Wiklund  
*Ledamot*

Leila Isaksson  
*Ledamot*

*Vår revisionsberättelse har lämnats beträffande denna årsredovisning.*

Pontus Stormsköld  
*BoRevision AB*  
*Av HSB Riksförbund förordnad revisor*

Olle Wicander  
*Av föreningen vald 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 2016.

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 2016 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 revisionssed i Sverige. Revisoreernas 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för

mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Sjötingan i Tyresö för år 2016 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 del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt

uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2017

Pontus Stormsköld

*BoRevision AB*

*Av HSB Riksförbund utsedd revisor*

Olle Wicander

*Av föreningen vald revisor*

## Punkt 9 — Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen

## Punkt 10 — Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen

### Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	33 224 027
Årets resultat	4 148 701
	<b>37 372 728</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur underhållsfond	-3 025 808
Reservering till underhållsfond	5 000 000
Balanserat resultat	35 398 536
	<b>37 372 728</b>

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 208 000	9 935 000	5 671 690	31 384 706	4 780 081	57 979 477
Reservering till fond 2015			4 000 000	-4 000 000		
lanspråktagande av fond 2015			-1 059 240	1 059 240		
Balanserad i ny räkning				4 780 081	-4 780 081	
Årets resultat					4 148 701	4 148 701
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>6 208 000</b>	<b>9 935 000</b>	<b>8 612 450</b>	<b>33 224 027</b>	<b>4 148 701</b>	<b>62 128 178</b>

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

## Punkt 11 — Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen

## 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 2017 = 44 800 kr.)

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

Styrelsen redovisade 2 927 timmar för 2016 vilket gav en timersättning på 250 kr före skatt. Revision 37 timmar med samma timersättning, och valberedningen redovisade 224 timmar med timersättning 58 kr före skatt.

## Punkt 13 — Val till styrelseordförande, styrelseledamöter och suppleanter

### Styrelse

Ordförande	1 år	Björn Bergström	Nyval
Ledamot	2 år	Stefan Bengtsson	Omval
Ledamot	2 år	Lena Wiklund	Omval
Ledamot	2 år	Leila Isaksson	Omval
Ledamot	2 år	Bo Gustafsson	Nyval
Suppleant	2 år	Lukas Sveman	Omval

### Kvarstår

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

Samt av HSB Stockholm utsedd ordinarie ledamot Jan-Stefan Dahlgren.

## Punkt 14 — Val av revisor och revisorssuppleant

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

## Punkt 15 — Val av valberedning

Sammanställande	1 år kvar	Gunilla Lovén	
Ledamot	1 år kvar	Aune Nordlund	
Ledamot	2 år	Victor Aronsson	Nyval

## Punkt 16 — Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB

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

**Suppleanter:** Lukas Sveman och Jaime Martinez.

## Punkt 17 — Beslutspunkt: nya stadgar

Förslaget är att antaga de föreslagna nya stadgarna som är framtagna av HSB och utgör normalstadgar per 1 juli 2016. De lagar som berör dessa stadgar är Bostadsrättslagen och Lagen om ekonomiska föreningar i sina lydelse per juli 2016. Redaktionella ändringar har utförts för att det ska bli lättare att hitta och tolka skrivningar. Föreningens nuvarande stadgar gäller till dess att de nya stadgarna har antagits vid 2 stämmor varav den ena ska vara ordinarie stämma.

Vid extra stämma 24 november 2016 beslutades att i första läsningen anta styrelsens förslag på nya stadgar, baserade på HSB normalstadgar 2011 version 5. Det informerades om att de nya stadgarna måste godkännas även på ordinarie föreningsstämma 2017 med kvalificerad 2/3 majoritet.

**Styrelsen föreslår att stämman antar de nya stadgarna i denna andra läsning och att de införs som föreningens gällande stadgar från och med denna stämmodag 17 maj 2017.**

# Punkt 18 — Övriga i kallelsen anmälda ärenden

## Motioner

### **Motion 1 — Inköp och installation av postboxar i föreningen — PostNord skall stå för kostnaden**

Mot bakgrund av organisationerna Bostadsrätterna, Fastighetsägarna, HSB, Hyresgästföreningen, Riksbyggen och SABOs inställning i frågan om postboxar, nedan angiven, anser jag att vi medlemmar i BRF Sjötungan inte själva skall bekosta inköpet eller installationen av dessa, en kostnad uppskattad till 5,3 miljoner kronor.

*Policy från Bostadsrätterna, Fastighetsägarna, HSB, Hyresgästföreningen, Riksbyggen och SABO (fastställd i maj 2007 — uppdaterad mars 2016):*

Vi anser att posthantering är en affärsverksamhet som endast berör postoperatörerna och deras kunder och inte ägarna av de fastigheter där postmottagarna bor. Fastighetsägare har inget ansvar för hur denna verksamhet bedrivs. Som bostadsorganisationer har vi inget att invända mot postboxar som sådana.

Det är självklart att det måste finnas anordningar för avlämning av post. Det finns det också. Av tradition har också alla ägare av flerfamiljshus i Sverige tillhandahållit tamburdörrar med postinlägg. Denna tradition kommer i framtiden att förändras. Vid nyproduktion installeras idag regelmässigt postboxar i fastigheternas entréer. I takt med att genomgripande ombyggnader görs av befintliga fastigheter är det naturligt att postboxar installeras när så är möjligt.

Om postoperatörer vill forcera installationen av postboxar så att den sker tidigare än när fastigheten skall genomgå en större ombyggnad så måste man också stå för finansieringen. Detta gäller oavsett om åtgärden motiveras av lönsamhetsskäl eller arbetsmiljöskäl. Det är helt orimligt att en affärsdrivande verksamhet skall bekosta en annan affärsdrivande verksamhets rationaliseringar. Postoperatörer måste själva bekosta sina rationaliseringar.

Vår förhoppning är att tillsammans med postoperatörerna kunna hitta en lösning som alla inblandade kan acceptera. Vi vill samtidigt understryka att de allmänna råden från Post- och telestyrelsen är riktade till postoperatörer och inte till fastighetsägare. Det finns alltså ingen lag eller förordning som säger att fastighetsägare har skyldighet att installera postboxar eller att överta arbetsgivaransvaret för arbetsmiljön från postoperatörerna.

I postoperatörernas skyldighet att tillhandahålla en samhällsomfattande posttjänst enligt postlagen ingår att dela ut försändelser till postmottagare. Förutsatt att det finns en fungerande postmottagningsanordning har postoperatörerna ingen rätt att godtyckligt ställa in postutdelningen. Ett stopp för postutdelning med hänvisning till brister i arbetsmiljön bör endast verkställas om Arbetsmiljöverket beslutat om förbud mot utdelning i fastigheten eller om ett skyddsombud har stoppat arbetet i avvaktan på Arbetsmiljöverkets beslut. Postoperatören ska då ha redovisat vilka åtgärder denne som arbetsgivare vidtagit för att avhjälpa arbetsmiljöproblemen.

**Jag vill därför motionera att stämman röstar för att ge styrelsen i uppdrag att fakturera PostNord för både inköps- och installationskostnaden av föreningens postboxar samt se till att beloppet i sin helhet drivs in.**

I sann demokratisk anda, vill jag ha möjlighet att kommentera styrelsens eventuella svar på min motion och få med mina kommentarer innan motionerna inkluderas i årsredovisningen och delas ut till medlemmarna.

*Oscar Bueno-Martinez, Myggdalsvägen 96, 2 tr.*

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

Stämman 2016 fattade beslut om installation av postboxar.

*Citat:* "Införande av annan posthantering. Mot bakgrund av PostNords krav på bättre belysning i trapphus samt deras underkännande av 402 brevinkast (lägenhetsdörrars "brevlådor"). Styrelsen föreslog 3 alternativ:

1. Ingen åtgärd.
2. Åtgärda belysningen samt de underkända brevinkasten.
3. Postboxar installeras i entréerna. I första hand i höghusens 25 entréer.

*Beslut:* Stämman beslöt att bifalla styrelsens förslag enligt alternativ nr 3: Att postboxar ska installeras."

*Slut citat.*

PostNord har aldrig ställt några som helst krav på att Brf Sjötungan ska installera postboxar i entréerna.

Man stödjer sig på föreskrifterna i:

- Svensk standard SS-EN 12464-1:2011. Ljus och belysning — Belysning av arbetsplatser — Del 1: Arbetsplatser inomhus.
- Svensk standard SS-EN 13724. Posttjänster — Öppningar i postinlägg och postlådor — Krav och provningsmetoder.

Det finns alltså ingen grund för att debitera PostNord för några som helst kostnader för fastighetsboxar.

**Styrelsen yrkar att motionen avslås.**

### **Motion 2 — Renovering av persienner — de börjar bli till åren och behöver renoveras eller bytas ut**

Originalpersiennerna i lägenheternas fönster börjar närma sig 30 år och de i balkongerna över 20 år. Dessa behöver därför i många fall repareras eller rentav helt ersättas inom en snar framtid.

Även om reparation och/eller utbyte sker på medlemmarnas bekostnad är en samlad upphandling att föredra eftersom:

- Ett gemensamt inköp ger lägre priser.
- Arbetet blir utfört på samma sätt och garantierna likadana.
- Alla persienner blir identiska till färg och form, vilket gör alla fönster enhetliga och estetiskt mer tilltalande.

**Jag föreslår således att stämman röstar för att ge styrelsen i uppdrag att:**

1. Ta in offerter från minst tre olika leverantörer som kan åta sig uppdraget och erbjuda föreningen ett avtal.
2. Redovisa de erhållna anbuden, föreslå medlemmarna det bästa alternativet och därefter teckna en överenskommelse med den utvalda leverantören.

I sann demokratisk anda, vill jag ha möjlighet att kommentera styrelsens eventuella svar på min motion och få med mina kommentarer innan motionerna inkluderas i årsredovisningen och delas ut till medlemmarna.

*Oscar Bueno-Martinez, Myggdalsvägen 96, 2 tr.*

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

På HSBs hemsida finns ett antal entreprenörer som HSB har handlat upp med ramavtal, bl.a. persiennservice.

**A-Solskydd** — solskyddsprodukter. A-Solskydd erbjuder 15 procent medlemsrabatt på samtliga varor och tjänster. [www.asolskydd.se](http://www.asolskydd.se)

**Älvsjö Markis och Persienn** erbjuder också 15 %.

Fler tjänster finns på <https://www.hsbportalen.se/stockholm/medlem/privatperson/medlemserbudanden/inredning-renovering/>

**Styrelsen föreslår att motionen avslås.**

### **Motion 3 — Garagerenoveringen: aktuell status och åtgärds paket för att förhindra ytterligare fördyringar**

Den pågående renoveringen av A-, B-, C- och D-garagen samt tillhörande parkeringsdäck är ett arbete av sådan karaktär att det innebär en ekonomisk belastning för föreningen och dess medlemmar under flera år.

Det har dessutom skett betydande fördyringar — enbart D-garaget blev 60 % dyrare! Budgeterat var 3,3 miljoner men notan hamnade till slut på 5,3 miljoner kronor.

Trots denna anmärkningsvärda brist har styrelsen inte lämnat någon som helst information till medlemmarna under det senaste året om projektets fortskridande eller den ekonomiska situationen.

I ett så viktigt och omfattande arbete måste medlemmarna hållas väl informerade samt ha möjlighet att få insyn i projektet och dess fortgående.

#### **Jag yrkar därför att stämman röstar för att styrelsen åläggs att:**

1. Senast en månad efter årsstämman 2017 skriftligen och i detalj redogöra för projektets aktuella ekonomiska situation.
2. Omedelbart införa ett kostnadstak för hela återstående delen av garagerenoveringsprojektet samt presentera ett åtgärds paket som förhindrar att kostnaderna skenar iväg ytterligare. Dessa skall redovisas medlemmarna skriftligen.
3. Offentliggöra och vid begäran tillhandahålla medlemmarna alla handlingar i ärendet.
4. Kvartalsvis och skriftligen informera medlemmarna om projektets fortskridande och fortlöpande ekonomiska tillstånd till dess att det är avslutat.

Jag vill, i sann demokratisk anda, ha möjlighet att kommentera styrelsens eventuella svar på min motion och få med mina kommentarer innan motionerna inkluderas i årsredovisningen och delas ut till medlemmarna.

*Oscar Bueno-Martinez, Mygdalsvägen 96, 2 tr.*

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

Redovisning av aktuella ekonomiska situationen är att Garage D inte är fullt färdigställt då ytbeläggningen inte har uppfyllt de krav som ställts. Besiktningsmannen Kenne Nygren har gett entreprenören tid för att åtgärda de kvarvarande problemen. Under/efter städningen av garageplanet ska omfattningen klargöras och åtgärdsplan tas fram för hur och när åtgärder ska/bör ske. Övre däck ska målas nya linjer, väderberoende.

A-garaget uppvisar liknande beläggningsproblem men av mindre omfattning. Även här tas fram en åtgärdsplan. Övre däck är helt klart.

Budget för A-garaget var 3,8 miljoner, slutkostnaden blev 3,3 miljoner.

B- och C-garagen avvaktas med till dess att problemet med ytbeläggning är klargjort. Dock ska påkörningsskydd och numrering åtgärdas under 2017.

#### **Styrelsen föreslår att motionen avslås.**

### **Motion 4 — ”Den som är satt i skuld är inte fri”**

Före detta statsminister Göran Perssons citat är återigen högaktuellt.

BRF Sjötungan har för närvarande en total låneskuld på ungefär 125 000 000 kronor. Detta innebär att varje lägenhet är belånad med, och därmed också varje lägenhetsinnehavare skyldig kreditinstitutet, drygt 200 000 kronor i snitt (den exakta summan beror på lägenhetsstorleken och andelstalet).

Med hänsyn tagen till att räntenivåerna har börjat röra på sig uppåt är det nödvändigt att föreningens skuldsättning på sikt minskas för att vi framöver inte skall behöva riskera otrevliga ekonomiska överraskningar.

Ordentliga buffertar måste därför börja skapas så att föreningen uppnår en hög soliditet och får en stark ekonomi under de kommande åren. Finns större marginaler kommer den nya verkligheten kunna bemötas väsentligt bättre och effekterna bli lindrigare, t.ex. kan återkommande avgiftshöjningar undvikas.

**Jag motionerar därför att medlemmarna under årsstämman röstar för att:**

- Ett lånestopp införs i föreningen under de kommande fem åren, d.v.s. att inga nya lån får tas eller ytterligare upplåning får göras för nya, icke beslutade eller ej påbörjade projekt.

Undantag medges om ett lån skulle behövas för någon akut underhållsåtgärd av fastigheterna och nödvändiga medel inte skulle finnas tillgängliga. Uppstår en sådan situation skall dock medlemmarna informeras i förväg vid en extra stämma.

I sann demokratisk anda, vill jag ha möjlighet att kommentera styrelsens eventuella svar på min motion och få med mina kommentarer innan motionerna inkluderas i årsredovisningen och delas ut till medlemmarna.

*Oscar Bueno-Martinez, Myggdalsvägen 96, 2 tr.*

### Styrelsens svar och förslag till beslut

Brf Sjtöngan har inte tagit något lån sedan 2009! Slutfinansieringen av fasad- och balkongreoveringen. Samtliga lån utom ett har numera en löptid med fast ränta under 10 år. Det sista lånet omsätts 2018 och beräknas få samma löptid och låga ränta.

Styrelsen för en aktiv politik vad gäller lån och räntor. Räntegapet mellan vad styrelsen anser vara normalräntan f.n. 4,2 % och nu gällande räntor används för amortering utöver normal amorteringstakt. Så har t.ex. ett lån en amortering på 1 miljon kronor årligen istället för normalt 250 000 kronor.

### Lån i miljoner kr de senaste 10 åren

År	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Mkr	122,6	121,4	150,2	148,6	142,2	137,1	136,0	128,9	125,6	122,3

Detta innebär att hela fasad- och balkongreoveringen nu är finansierad/betald på 10 år.

Styrelsen ensam har ansvaret för föreningens ekonomi och finansiering och kan inte belastas med förvaltningsmässiga inskränkningar av typ som motionären föreslår.

### Styrelsen yrkar att motionen avslås.

### Motion 5 — Offentliga styrelseprotokoll, en demokratifråga

Det finns inget, varken i lag eller i stadgar, som säger att styrelsens protokoll måste vara hemliga och inte ska kunna visas för medlemmar. En förening som verkar i det moderna samhället borde inte ha några problem med att låta sina protokoll vara offentliga.

Ett av de bästa tecknen på en väl fungerande förening är att det finns en öppenhet från styrelsens sida gentemot medlemmarna. Att göra styrelseprotokollen offentliga för medlemmarna och att medlemmarna också kan få utdrag från dem innebär att:

- Medlemmens inflytande utvidgas och därmed ökas demokratin.
- Transparensen och säkerheten i föreningen höjs, fel och eventuella oegentligheter kommer att upptäckas tidigare och kunna åtgärdas snabbare.
- Medlemmen kan se om och när medlemmens ärende har behandlats av styrelsen.
- När medlemmen ges ett beslut kommer inga tvivel att råda om denne har fått hela beslutet och motiveringen bakom, d.v.s. hur styrelsen resonerat.
- Genom att medlemmen får protokoll eller utdrag från protokoll så vet medlemmen att den information som medlemmen får är samma som ledamöterna i styrelsen fått.
- Offentliga protokoll ställer krav på styrelsen att skriva kvalitativa och meningsfulla protokoll.

### Jag föreslår att stämman röstar för:

1. Att styrelsens protokoll presenteras för medlemmarna (exklusive information som rör enskilda medlemmar, som enbart lämnas ut till den medlem som denna information berör).

2. Att alla ledamöter i styrelsen skriver under ett papper om att de vid begäran kommer att lämna ut styrelseprotokollen till medlemmarna utan fördröjning — en förutsättning för att få ingå i styrelsen är alltså att detta krav uppfylls.
3. Att ovanstående snarast förs in i stadgarna så att det för framtiden inte ska råda något tvivel om att styrelsen är skyldig att lämna ut utdrag från protokollen om enskilda medlemmar till dessa och att resten av protokollen lämnas ut till alla medlemmar som begär detta.

Jag vill, i sann demokratisk anda, ha möjlighet att kommentera styrelsens eventuella svar på min motion och få med mina kommentarer innan motionerna inkluderas i årsredovisningen och delas ut till medlemmarna.

*Oscar Bueno-Martinez, Myggdalsvägen 96, 2 tr.*

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

Styrelsen är vald för att sköta föreningens angelägenheter på medlemmarnas uppdrag. Demokratien i föreningen ligger i att styrelsen väljs, granskas och kan avsättas av medlemmarna. För detta finns etablerade rutiner. Att styrelsen offentliggör sina protokoll varken ökar eller minskar demokratien, men det riskerar att försämra styrelsearbetet och att skada föreningens intressen.

Vid styrelsens möten krävs att det förs protokoll. Protokollet är avsett att vara styrelsens arbetsinstrument. Det ska tas fram skyndsamt utan att belastas av de krav som en offentlig spridning medför. Dessutom kan på styrelsemöten hanteras uppgifter som inte bör/får spridas utanför styrelsesekretsen — såsom personfrågor, affärshemligheter, konflikter eller annat. Sjötungans styrelse har valt att inte sprida styrelseprotokoll utanför styrelsesekretsen. Däremot har revisorerna givetvis rätt att läsa protokollen. En av deras huvuduppgifter vid revisionen är att gå igenom alla protokoll i föreningen för att kunna bilda sig en uppfattning om hur förvaltningen sköts.

Information till medlemmarna om styrelsens arbete sker bäst genom särskilda kanaler. I Sjötungan används portinfo, hemsidan, måndagsmöten, särskilda utskick och även speciella möten.

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

#### **Motion 6 — Brandskydd och säkerhet**

Det är svårt att hitta information om brandskyddet i föreningen. Vem är ansvarig och vart vänder man sig för att få hjälp? Vilka förvaringsregler gäller i förråd, garage, balkong? Brandrisker? Vad säger försäkrings-villkoren? Följer vi dem?

Vem har koll på att säkerhetsregler vid Heta arbeten följs? Kan bli enorma kostnader för föreningen annars, om något händer.

**Förslag:** Styrelsen ska se till att information angående brandskydd, säkerhet och regler finns tillgängligt. T.ex. på hemsidan, trappuppgångar m.m. För övrigt behöver man se över hela brandskyddet.

*Christina Björk, Myggdalsvägen 92.*

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

På informationstavlan i varje port finns en grundläggande information om brandskydd.

På föreningens hemsida finns en detaljerad lista, "Brandskyddsregler", på vad som gäller för att undvika bränder, ej skapa hinder i utrymningsväg m.m.

På hemsidan finns också "Om det börjar brinna" med råd och anvisningar om hur man bör bete sig vid en brand för att minska brandens spridning och undvika onödig fara för sig själv och andra.

Vid s.k. "heta" arbeten (ex. takläggningar, svetsarbeten) förbinder sig entreprenörer skriftligen att ta ansvaret om de orsakar brand. Dock har vi mycket sällan "heta" arbeten i föreningen.

Föreningen har en fastighetsförsäkring hos Protector Försäkring. Våra fastigheter är fullvärdesförsäkrade vid t.ex. brand.

Södertörns brandförsvarsförbund gör besök i Sjötungan ungefär vart tredje år för diskussion kring brandskydd. De inspekterar även framkomligheten för räddningstjänsten samt slumpmässigt valda utrymmen (ex. garage, däckförråd, källare). Vid anmärkningar åtgärdar vi genast felen. Vid senaste besöket fick vi inga anmärkningar.

### **Styrelsen anser att frågan är besvarad.**

### **Motion 7 — Bastutider**

Finns det möjlighet att få abonnera på två tag till bastu, eller kan man förlänga bastupassen från en timme till en och en halv timme?

Det är stressigt att hinna basta, tvätta sig, torka och städa på en timme! Det händer ofta att nästa besökare väntar redan i källarkorridoren för att komma in just på minuten p.g.a. stress med tiden. Är man en familj med barn så hinner man inte!

*Med vänlig hälsning, Anni Henriksson, Myggdalsvägen 82.*

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

Tiden för bastupass har på måndagar ändrats så att de är 2 timmar.

**Styrelsen anser att frågan är besvarad.**

### **Motion 8 — Hissar och dörrautomatik**

Jag föreslår att, om det är tekniskt genomförbart, hissarna i höghusen justeras så att de efter användning återgår till bottenplanet. fördelar: Ingen väntetid på att få hiss, samt minskad energiåtgång av belysning under väntetiden på entréplanet.

När nya entrédörrar installerades i låghusen fick lägenhetsinnehavaren automatisk dörröppning när koden (taggen) användes.

Dax att tänka brett.

*MVH Lennarth Gure, Myggdalsvägen 96.*

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

*Svar från Mankan Hiss AB:*

Det vanligaste med hissar och deras styrsystem är att när hissen har gått färdigt så står den där tills den får en ny kallelse.

Att ändra funktionen så att hissen går med automatik till valfritt plan är ett beslut som ni får ta. Ett skäl kan vara att hissen gör lite onödiga resor.

En ändring av styrsystem för att få en returkörning till valfritt plan ligger på ca 4 500 kr exkl. moms per hiss.  $25 \text{ hiss} \times 4\,500 \text{ kr} \times 1,25 = 140\,625 \text{ kronor}$ , plus ökade service- och underhållskostnader beroende på tomresor.

**Styrelsen föreslår att motionen avslås.**

Automatisk dörröppnare i höghusen gäller inte bara entréportar utan även hissdörrar. Kommunen beviljar medel för installation enligt norm för installation där så bedöms vara erforderligt och nödvändigt för den boende.