

HSB:s Brf Sjötungan i Tyresö

Org.nr 712400-1467

Årsredovisning för räkenskapsåret

2020

Kallelse till årsstämma 2021

Kallelse till årsstämma 2021

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

Tid: Måndag den 16 juni 2021

Plats: På grund av den rådande Coronapandemin har styrelsen beslutat att stämman ska genomföras med endast poströstning utan fysisk närvaro (enligt lag 2020:198 om tillfälliga undantag för att genomföra bolags- och föreningsstämmor).

Hur detta praktiskt går till anges i det bifogade underlaget för poströstning.

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

Dagordning

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

Tyresö den 26 maj 2021

HSB:s bostadsrättsförening Sjtungan i Tyresö

Björn Bergström
Styrelseordförande

Punkt 10 — Styrelsens årsredovisning

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Sjtöngan i Tyresö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Tyresö kommun.

Förvaltningsberättelse 2020

Föreningens verksamhet

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

Fastigheter

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

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

Fastigheternas tekniska utrymmen besiktigades 2020 utan anmärkningar.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 604 medlemslägenheter har under året 43 överlåtit genom köp, 2 som gåva och 1 genom arv. Högsta pris 3 100 000 kr, medelpris 27 428 kr/m². Föreningen upplåter åtta lägenheter med hyresrätt som ungdomsbostäder. Det finns även en gästlägenhet som medlemmar kan hyra till sina gäster. Under 2020 har den bokats 14 gånger tills den stängdes 2/4 på grund av coronapandemin.

Lägenhetsfördelning

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

Total bostadsyta: 55 548 m² **Total lokalyta:** 385 m²

Dessutom finns 260 garage-, 31 MC- och 286 bilplatser samt 37 avgiftsbelagda besöksplatser.

Föreningsfrågor

Ordinarie stämma avhölls 2020-06-22. På stämman deltog 88 röstberättigade medlemmar. Stämman hölls pga rådande pandemi endast med poströster. Vid beslut av §2 och 4–8 representerades stämman av 6 fysiskt närvarande personer. Föreningen hade vid årets slut 793 medlemmar.

Styrelse, revisor och förvaltning

Styrelse — ordinarie ledamöter

Namn	Roll
Björn Bergström	Ordförande
Bertil Neij	Sekreterare och studieorganisatör
Lukas Sveman	Vice ordförande
Stefan Bengtsson	Ledamot
Leila Isaksson	Ledamot
Hans Håkansson	Ledamot
Gia Carneström	Ledamot
Jan-Stefan Dahlgren	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie stämma är Björn Bergström, Gia Carneström, Stefan Bengtsson, Leila Isaksson, Lukas Sveman.

Revisor

Revisor har varit Olle Wicander och Mattias Matti valda vid föreningsstämman 2020 samt en revisor hos BoRevision utsedd av HSB:s Riksförbund.

Representanter i HSB:s distriktstämma

Föreningens representanter på HSB Stockholms distriktsstämma var Gia Carneström och Hans Håkansson.

Valberedning

Valberedning har varit Gunilla Lovén och Victor Aronsson, ordförande.

Studie- och fritidsverksamhet

På grund av rådande pandemi har kursverksamheten legat nere, men ledamöter har deltagit i samverkansmöten och digital styrelsemässa. Medlemmarna har under sommaren anordnat bouleturning.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden samt 11 arbetsmöten. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av HSB Stockholm Ekonomiförvaltning. Fastighetsskötseln har utförts av FSS Fastighetsservice AB, samt efter 2020-09-01 Fastighetsägarna Service AB. Markskötsel och snöröjning har utförts av HSB Mark & Trädgård. Städning av trapphus, gym, bastu, tvättstugor och allmänna ytor har utförts av HSB Städ.

Föreningens stadgar

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

Renovering, ombyggnad och framtida verksamhet

Renovering och ombyggnad

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

Under 2020 har föreningen fortsatt arbetet med att byta ut rörledningarna mellan huskropparna. Samtliga rör i området har filmats, och nya rör har ersatt de gamla eftersatta rören i arbetsområdena.

Föreningen har bedrivit en skadeståndsprocess mot HSB Stockholm till följd av de konsulttjänster HSB levererat i samband med rörarbetet. Det resulterade i en förlikning där föreningen erhöll ett skadestånd. En ny konsultfirma, Wahlros, har ersatt HSB Konsult för projektering, upphandling och byggledning för de sträckor som kvarstår.

De källardörrar som varit mest eftersatta har ersatts med nya. Övriga dörrar ses över löpande och byts efterhand. Styrelsen utvärderar samtliga leverantörsavtal och har börjat arbeta med en ny ekonomisk plan som följer en längre tidsperiod än tidigare (50 år).

Föreningshuset

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

Information

Styrelsen har under året gett ut åtta portinfor samt tidningen Vi i Sjtungan. Föreningens hemsida www.sjtungan.se uppdateras löpande med aktuell information.

Årsavgifter

I budgeten för 2021 finns en avgiftshöjning på 5% från den 1 juli 2021. Årsavgifterna höjdes med 5% under 2020, och året dessförinnan med 3,5%. Detta för att kunna möta ökade utgifter för den löpande driften, och anpassa ekonomin för de stora planerade investeringarna som föreningen står inför de kommande åren. Styrelsen jobbar tillsammans med de ekonomiska förvaltarna för att eventuella höjningar ska bli så små som möjligt.

Verksamhet under kommande år 2021–2031

2021–2022

Åtgärd

Färdigställa byte av nytt styrsystem för ventilation

Markliggande vattenrör mellan huskropparna byts ut enligt plan (rostskador, läckage)

Återställning av mark som i rörprojektet blivit uppgrävt

Inriktningsbeslut om stambyte — material för information och beslut tas fram

Ny dränering av bl.a. garagesidor och övriga områden där behov kan konstateras

Byte av belysning i källare

2022–2031

Åtgärd

Upprustning av parkeringsytorna

Stambyte av vertikala stammar inuti huskropparna

Markarbeten för att rusta upp utemiljön genomförs enligt plan

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Verksamheten — allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen äger fastigheterna Bollmora 1:388, 2:399, 2:400, 2:401 och 95% av S9 där övriga 5% ägs av Tyresö kommun. Föreningen har sitt säte i Tyresö kommun.

I föreningens fastigheter finns

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	604	50 388
Hysesrätter	9	567
Lokaler	15	711
Parkeringar och garageplatser	578	0

Föreningens fastigheter är byggda 1966–68 med värdeår 1966. Fastigheterna omfattar 24 bostadshus samt 3 garagehus. Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring genom Söderberg & Partners. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018–2022	Mark	Byte av markliggande rör samt därtill kopplade markarbeten
2021–2022	Mark	Upprustning av parkeringsytorna
2021–2022	Byggnad	Byte av källardörrar samt källarbelysning
2020–2021	Ventilation	Byte av styrsystem för ventilation
2022–2028	Stammar	Stambyte av vertikala stammar inuti huskropparna
	Mark	Markarbeten för att rusta upp utemiljön enligt plan

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Garage	Renovering av samtliga garage
2018	Stammar	Stambyte M104
2018	Lås	Nytt låssystem
2018	Dörrar	Nya entrépartier och dörrar
2017	Entréer	Nya postboxar
2016	Ventilation	Ventilation och regler
2016	Lokal	Ombyggnad lokal till lägenhet

Övriga väsentliga händelser

Föreningen befann sig i en skadeståndsprocess mot HSB Stockholm till följd av de konsulttjänster HSB levererat i samband med rörarbetet som resulterade i förlikning, och föreningen har mottagit en kompensation på 2 800 000 kr.

Styrelsen ser över samtliga avtal, vilket lett till byte av bland annat fastighetsförvaltning samt fastighetskötare under året.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-22. Vid stämman deltog 88 medlemmar varav 88 var röstberättigade. Stämman genomfördes pga covid-19 genom poströstning. Endast 6 (av de 88 deltagande medlemmarna) deltog fysiskt.

Styrelse fram till stämman 2020-06-22

Namn	Roll
Björn Bergström	Ordförande
Bertil Neij	Sekreterare
Lukas Sveman	Vice ordförande
Stefan Bengtsson	Ledamot
Leila Isaksson	Ledamot
Gia Carneström	Ledamot
Hans-Göran Vistrand	Ledamot
Jaime Martinez	Ledamot
Stefan Dahlgren	HSB-ledamot

Styrelse från stämman 2020-06-22

Namn	Roll
Björn Bergström	Ordförande
Bertil Neij	Sekreterare
Lukas Sveman	Vice ordförande
Stefan Bengtsson	Ledamot
Leila Isaksson	Ledamot
Gia Carneström	Ledamot
Hans Håkansson	Ledamot
Stefan Dahlgren	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Björn Bergström, Lukas Sveman, Stefan Bengtsson samt Leila Isaksson. Styrelsen har under året hållit 21 protokollförda styrelsemöten varav 11 varit beslutande.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Björn Bergström, Bertil Neij, Lukas Sveman och Stefan Bengtsson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Namn	Roll
Olle Wicander	Föreningsvald ordinarie
Mattias Matti	Föreningsvald suppleant
Borevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige: Gia Carneström. **Valberedning:** Victor Aronsson och Gunilla Lovén.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond. Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes löpande under året.

Flerårsöversikt — Nyckeltal

För tydlighet och transparens visar vi föreningens nyckeltal de senaste fem åren.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	694	666	654	654	654
Totala intäkter, kr/kvm	815	716	704	707	701
Sparande till underhåll och investeringar, kr/kvm	291	196	173	194	215
Belåning, kr/kvm	3 100	3 161	2 930	2 305	2 366
Räntekänslighet	5%	5%	5%	4%	4%
Totala driftkostnader, kr/kvm	469	467	473	451	417
Energikostnader, kr/kvm	201	203	218	199	193

Övriga nyckeltal (tkr om inte annat anges)

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	39 034	37 496	36 385	36 540	36 105
Resultat efter finansiella poster	6 966	3 560	2 426	1 787	4 149
Soliditet	31%	29%	29%	33%	32%

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift — anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Detta är ett genomsnitt.

Totala intäkter — föreningens totala intäkter per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras medlemmar och hyresgäster räknas ej med.

Sparande till framtida underhåll — anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Belåning, kr/kvm — fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Räntekänslighet — anger hur många procent föreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för bibehållet sparande.

Totala driftkostnader — drift och underhåll (exkl. planerat), övriga externa kostnader, personalkostnader, minus eventuella fakturerade el/värme/vatten-intäkter.

Energikostnader — värme-, vatten- och elkostnader per kvm boarea och lokalarea.

Sparande och eget kapital

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

	Belopp (kr)
Rörelseintäkter	42 246 946
Rörelsekostnader	-32 416 429
Finansiella poster	-2 864 231
Årets resultat	6 966 285
Planerat underhåll (+)	2 368 625
Avskrivningar (+)	5 684 830
Årets sparande	15 019 740
Årets sparande per kvm total yta	291

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåt.- avgifter	Yttre uh-fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 208 000	9 935 000	7 396 293	42 801 870	3 560 343
Reservering till fond 2019			2 000 000	-2 000 000	
lanspråktagande fond 2019			-2 148 091	2 148 091	
Balanserad i ny räkning				3 560 343	-3 560 343
Årets resultat					6 966 285
Belopp vid årets slut	6 208 000	9 935 000	7 248 202	46 510 304	6 966 285

Förslag till disposition av årets resultat

	Belopp (kr)
Balanserat resultat	46 510 304
Årets resultat	6 966 285
Summa till stämmans förfogande	53 476 589
Reservering till underhållsfond	-2 569 000
lanspråktagande av underhållsfond	2 368 625
Balanserat resultat	53 676 964
Summa	53 476 589

Resultaträkning

Räkenskapsår 2020-01-01 – 2020-12-31, jämfört med 2019.

	Not	2020	2019
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	39 034 206	37 496 193
Övriga rörelseintäkter	2	3 212 740	0
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	3	-21 778 133	-23 110 580
Övriga externa kostnader	4	-1 772 950	-647 103
Planerat underhåll		-2 368 625	-2 148 091
Personalkostnader och arvoden	5	-811 891	-867 610
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-5 684 830	-4 397 465
Summa rörelsekostnader		-32 416 429	-31 170 850
Rörelseresultat		9 830 516	6 325 343
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande	6	13 471	14 567
Räntekostnader och liknande	7	-2 877 702	-2 779 567
Summa finansiella poster		-2 864 231	-2 765 000
Årets resultat		6 966 285	3 560 343

Balansräkning — Tillgångar

Per 2020-12-31, jämfört med 2019-12-31.

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	210 609 618	192 703 980
Inventarier och maskiner	9	2 807 617	2 983 093
Pågående nyanläggningar	10	11 902 282	22 612 654
Summa materiella anläggningstillgångar		225 319 516	218 299 727
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa anläggningstillgångar		225 320 016	218 300 227
Omsättningstillgångar			
Avgifts-, hyres- och kundfordringar		71 546	49 333
Avräkningskonto HSB Stockholm		21 452 723	20 038 948
Placeringskonto HSB Stockholm		5 415	5 410
Övriga fordringar	12	129 100	117 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 426 124	1 216 207
Kortfristiga fordringar totalt		23 084 908	21 427 553
Kassa och bank	14	226 313	159 600
Summa omsättningstillgångar		23 311 221	21 587 153
SUMMA TILLGÅNGAR		248 631 238	239 887 380

Balansräkning — Eget kapital och skulder

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Bundet eget kapital			
Insatser		6 208 000	6 208 000
Upplåtelseavgifter		9 935 000	9 935 000
Yttre underhållsfond		7 248 202	7 396 293
Summa bundet eget kapital		23 391 202	23 539 293
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		46 510 304	42 801 870
Årets resultat		6 966 285	3 560 343
Summa fritt eget kapital		53 476 589	46 362 213
Summa eget kapital		76 867 791	69 901 506
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	151 284 600	160 141 924
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (kortfr.)	16	8 857 324	3 157 324
Leverantörsskulder		2 132 481	1 467 346
Skatteskulder		0	4
Fond för inre underhåll		609 117	618 255
Övriga skulder	17	21 232	40 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	8 858 693	4 560 975
Summa kortfristiga skulder		20 478 846	9 843 950
Summa skulder		171 763 446	169 985 874
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		248 631 238	239 887 380

Kassaflödesanalys

	2020	2019
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	6 966 285	3 560 343
Avskrivningar	5 684 830	4 397 465
Kassaflöde från löpande verksamhet (före rörelsekapital)	12 651 115	7 957 808
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-) / minskning(+) kortfr. fordringar	-243 575	-401 657
Ökning(+) / minskning(-) kortfr. skulder	4 934 896	-4 087 016
Kassaflöde från löpande verksamhet	17 342 436	3 469 135
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-12 704 619	-25 344 100
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-12 704 619	-25 344 100
Finansieringsverksamhet		
Förändring skulder till kreditinstitut	-3 157 324	11 897 676
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 157 324	11 897 676
Årets kassaflöde	1 480 493	-9 977 289
Likvida medel vid årets början	20 203 958	30 181 246
Likvida medel vid årets slut	21 684 451	20 203 958

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Belopp anges i kronor om inget annat anges. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därmed har anskaffningsvärdet fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 och 120 år. Komponentindelningen följer SABOs vägledning med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenterna skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,74% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 3,98% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande 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 1 429 kr 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 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 76 789 932 kr.

Noter

Not 1 — Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	34 983 228	33 556 753
Individuell mätning el	3 600	3 600
Hyror	4 119 038	3 663 403
Övriga intäkter	496 687	1 012 241
Bruttoomsättning	39 602 554	38 235 997
Avgifts- och hyresbortfall	-567 328	-732 713
Hyresförluster	-1 020	-7 091
Summa	39 034 206	37 496 193

Not 2 — Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Försäkringsersättningar	412 740	0
Kompensation HSB	2 800 000	0
Summa	3 212 740	0

Not 3 — Drift och underhåll

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 418 611	3 563 636
Reparationer	2 573 265	3 645 805
El	1 633 317	1 849 099
Uppvärmning	6 277 711	6 357 025
Vatten	2 626 756	2 776 789
Sophämtning	1 477 926	1 462 341
Fastighetsförsäkring	947 112	676 509
Kabel-TV och bredband	536 436	533 558
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 031 478	1 028 724
Förvaltningsarvoden	1 130 870	1 076 389
Övriga driftkostnader	124 651	140 707
Summa	21 778 133	23 110 580

Noter (forts.)**Not 4 — Övriga externa kostnader**

	2020	2019
Bevakningskostnader	96 518	82 658
Hyror och arrenden	4 574	4 484
Förbrukningsinventarier och varuinköp	115 475	125 928
Administrationskostnader	225 359	190 062
Extern revision	47 500	37 500
Konsultkostnader	51 523	110 203
Medlemsavgifter	105 575	96 268
Övriga externa kostnader (juristarvode)	1 126 426	0
Summa	1 772 950	647 103

Not 5 — Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Arvode styrelse	577 987	642 688
Revisionsarvode	9 297	8 929
Övriga arvoden	30 548	19 985
Löner och övriga ersättningar	21 879	0
Sociala avgifter	149 303	158 028
Övriga personalkostnader	22 877	37 980
Summa	811 891	867 610

Not 6 — Ränteintäkter och liknande

	2020	2019
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	9 845	7 664
Ränteintäkter HSB placeringskonto	5	5
Övriga ränteintäkter	3 621	6 898
Summa	13 471	14 567

Not 7 — Räntekostnader och liknande

	2020	2019
Räntekostnader långfristiga skulder	2 876 953	2 778 320
Övriga räntekostnader	749	1 247
Summa	2 877 702	2 779 567

Not 8 — Byggnader och mark

	2020	2019
Anskaffningsvärde byggnader	293 004 054	260 241 466
Anskaffningsvärde mark	1 894 525	1 894 525
Omklassificering från pågående nyanläggningar	23 414 992	32 762 588
Utgående ack. anskaffningsvärden	318 313 571	294 898 579
Ingående avskrivningar	-102 194 599	-97 972 610
Årets avskrivningar	-5 509 354	-4 221 989
Utgående ack. avskrivningar	-107 703 953	-102 194 599
Utgående bokfört värde	210 609 618	192 703 980

Taxeringsvärde

	2020	2019
Taxeringsvärde byggnad — bostäder	406 000 000	406 000 000
Taxeringsvärde byggnad — lokaler	11 600 000	11 600 000
Taxeringsvärde mark — bostäder	165 000 000	165 000 000
Taxeringsvärde mark — lokaler	7 000 000	7 000 000
Summa taxeringsvärde	589 600 000	589 600 000

Not 9 — Inventarier och maskiner

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	4 408 995	4 408 995
Utgående ack. anskaffningsvärden	4 408 995	4 408 995
Ingående avskrivningar	-1 425 902	-1 250 426
Årets avskrivningar	-175 476	-175 476
Utgående ack. avskrivningar	-1 601 378	-1 425 902
Bokfört värde	2 807 617	2 983 093

Not 10 — Pågående nyanläggningar och förskott

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	22 612 654	30 031 143
Årets investeringar	12 704 619	25 344 100
Omklassificering till byggnad	-23 414 992	-32 762 588
Utgående ack. anskaffningsvärden	11 902 282	22 612 654

Not 15 — Skulder till kreditinstitut

Låneinst.	Lånenummer	Ränta	Villkorsdag	Belopp	Nästa amort.
Stadshypotek AB	232860	0,86%	2024-12-30	15 000 000	0
Stadshypotek AB	232862	0,69%	2024-12-30	25 000 000	0
Stadshypotek AB	232863	0,86%	2024-12-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	271387	0,69%	2023-04-30	15 000 000	0
Stadshypotek AB	294216	0,51%	2021-07-30	5 700 000	0
Stadshypotek AB	801346	2,70%	2024-12-01	10 665 600	440 000
Stadshypotek AB	801349	2,70%	2024-12-01	8 308 800	340 000
Stadshypotek AB	801350	2,70%	2024-12-01	8 465 614	340 000
Stadshypotek AB	809322	2,63%	2024-12-30	13 102 426	220 000
Stadshypotek AB	893105	2,73%	2025-10-30	15 328 366	1 294 356
Stadshypotek AB	972668	2,26%	2026-09-30	5 644 610	62 200
Stadshypotek AB	972669	2,26%	2026-09-30	9 317 534	102 672
Stadshypotek AB	972670	2,26%	2026-09-30	7 008 087	77 224
Stadshypotek AB	972671	2,43%	2026-10-30	3 378 543	80 924
Stadshypotek AB	972672	2,26%	2026-09-30	9 070 344	99 948
Stadshypotek AB	985826	2,63%	2026-12-01	4 152 000	100 000
Summa				160 141 924	3 157 324

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till **144 355 304 kr**. Långfristiga skulder exklusive kortfristig del: **151 284 600 kr**.

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år. Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar): 172 280 000 kr.

Not 16 — Skulder till kreditinstitut (kort)

	2020	2019
Kortfristig del av långfristig skuld	8 857 324	3 157 324
Varav amortering	3 157 324	3 157 324

Not 17 — Övriga skulder

	2020	2019
Depositioner	0	24 438
Momsskuld	14 669	15 609
Källskatt	6 563	0
Summa	21 232	40 047

Not 18 — Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020	2019
Upplupna räntekostnader	195 012	207 587
Förutbetalda hyror och avgifter	3 243 384	3 047 665
Övriga upplupna kostnader	5 420 297	1 305 723
Summa	8 858 693	4 560 975

Not 19 — Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Underskrifter (Stockholm 2021)

Björn Bergström · Bertil Neij · Lukas Sveman · Hans Håkansson · Leila Isaksson · Gia Carneström · Stefan Bengtsson · Stefan Dahlgren

Vår revisionsberättelse har lämnats beträffande denna årsredovisning.

Av föreningen vald revisor · Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Punkt 11 — Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjtöngan i Tyresö för räkenskapsåret 2020. 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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten.

Revisorns ansvar (sammanfattning)

Revisionen har utförts enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Målet är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller uttalanden. Som del av revisionen identifieras och bedöms risker för väsentliga felaktigheter, granskas intern kontroll av relevans, utvärderas redovisningsprinciper, dras slutsats om antagandet om fortsatt drift, och utvärderas årsredovisningens övergripande presentation, struktur och innehåll.

Rapport om andra krav enligt lagar och stadgar

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret. Revisionen har utförts enligt god revisions sed i Sverige. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.

Stockholm 2021

Joakim Häll · BoRevision i Sverige AB · Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Olle Wicander · Av föreningen vald revisor

Punkt 12 — Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

Stämman har att besluta om fastställelse.

Punkt 13 — Beslut om föreningens vinst eller förlust

Förslag till resultatdisposition

	Belopp (kr)
Balanserat resultat	46 510 304
Årets resultat	6 966 285
Summa	53 476 589
Reservering till underhållsfond	-2 569 000
lanspråktagande av underhållsfond	2 368 625
Balanserat resultat	53 676 964
Summa	53 476 589

Förändring av eget kapital (sammanfattning)

	Insatser	Upplåt.- avg.	Yttre uh-fond	Bal. res.	Årets res.
Belopp vid årets ingång	6 208 000	9 935 000	7 697 755	42 801 870	3 560 343
Reservering till fond 2019			2 000 000	-2 000 000	
lanspråktagande fond 2019			-2 148 091	2 148 091	
Balanserad i ny räkning				3 560 343	-3 560 343
Årets resultat					6 966 285
Belopp vid årets slut	6 208 000	9 935 000	7 248 202	46 510 304	6 966 285

Punkt 14 — Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen

Stämman har att besluta i frågan.

Punkt 15 — Arvoden

Valberedningen föreslår stämman besluta att arvodet oförändrat är **1,5 basbelopp** per styrelsemedlem och styrelsesuppleant. För revisor och revisorssuppleant föreslås oförändrat **0,3 prisbasbelopp** per ledamot, och för valberedningen likaså **0,3 basbelopp** per ledamot. (Basbelopp 2021 = 47 600 kr.)

Styrelsen redovisade 2 210 timmar för 2020 vilket gav en timersättning på 272 kr före skatt.

Punkt 16 — Antal ledamöter och suppleanter

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

Punkt 17 — Val till styrelse

Roll	Mandat	Person	Anmärkning
Ordförande	1 år	Björn Bergström	Omval
Ledamot	2 år	Lukas Sveman	Omval
Ledamot	2 år	Leila Isaksson	Omval
Ledamot	2 år	Stefan Bengtsson	Omval
Ledamot	2 år	Jessica Bolonassos	Nyval
Ledamot	1 år kvar	Bertil Neij	Kvarstår
Ledamot	1 år kvar	Hans Håkansson	Kvarstår

Avgått i förtid pga avflyttning: Gia Carneström.

Punkt 18 — Av HSB Stockholm utsedd ordinarie ledamot

Stefan Dahlgren.

Punkt 19 — Antal revisorer och suppleant

Valberedningen föreslår två ledamöter, varav en utses av HSB.

Punkt 20 — Val av revisor

Roll	Mandat	Person
Revisor	1 år kvar	Mattias Matti

Punkt 21 — Antal ledamöter i valberedningen

Två ledamöter föreslås.

Punkt 22 — Val av valberedning

Roll	Mandat	Person	Anmärkning
Ordförande	2 år	Viktor Aronsson	Omval
Ledamot	1 år kvar	Gunilla Lovén	Kvarstår

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

Ordinarie: Björn Bergström, Stefan Bengtsson, Leila Isaksson, Bertil Neij, Lukas Sveman och Hans Håkansson.

Punkt 24 — Övriga i kallelsen anmälda ärenden: Motioner

Sex (6) inkomna motioner med styrelsens svar — se följande sidor.

Motion 1 — Cykelförråd

Avsändare: Marie Jensing, Myggdalsvägen 112

Motion (sammandrag)

Uppmuntra till bättre hälsa genom att tillhandahålla cykelförråd. I port nr 112 saknas ett fungerande cykelförråd; det befintliga lilla förrådet är fullt och cyklar måste lyftas runt varandra. Sex lägenheter har ca 18 cyklar. Förslag: (1) ta bort mellanväggen och hänga upp cyklar i taket, (2) ge tillträde till nr 114, (3) omvandla närliggande sophus till cykelhus.

Styrelsens svar och förslag till beslut

Styrelsen utvärderar löpande olika möjligheter för att få mer och bättre cykelparkeringar. Utformningen beror på externa faktorer (detaljplaner, utrymningsplaner, tillgänglighet, säkerhet, markskötsel, avstånd till sophus). Förslag 2 är inte förenligt med säkerhetspolicyn (ingen tillgång till andra portar än egen), och förslag 3 är inte praktiskt genomförbart pga sopmängden. Styrelsen tar med önskemålen till entreprenörer/konsulter som arbetar med innergårdarna och framtida stamreoveringar.

Beslut föreslås: motionen avslås. Frågan utreds vidare av styrelsen.

Motion 2 — Fler cykelparkeringar

Avsändare: Fredrik och Marie Högmark, Myggdalsvägen 12

Motion (sammandrag)

Det blir vanligare att cykla till jobb/skola/träning. Föreningen saknar tillräckligt med cykelplatser, både inomhus och utomhus. Vid Myggdalsvägen 6–18 finns inte ens ett cykelställ. Begäran att styrelsen ser över detta.

Styrelsens svar och förslag till beslut

Se svar på motion 1. Styrelsen föreslår att motionen avslås, men kommer fortsätta utreda frågan och verka för fler cykelparkeringar i området.

Motion 3 — El inkluderad i hyra

Avsändare: Elisabet Wikström, Myggdalsvägen 16

Motion (sammandrag)

Många bostadsrättsföreningar har idag elen inbakad i hyran. Förslag att HSB Sjtungan tittar på kostnaden per hushåll om elen centraliserades, på samma sätt som bredbandet.

Styrelsens svar och förslag till beslut

Styrelsen ser två tolkningar: (a) el inkluderad i fast månadsavgift, eller (b) föreningen övertar eldebiteringen och debiterar boende för faktisk förbrukning (IMD).

Alternativ (a) avråder rådgivare ifrån — det leder sällan till energieffektivisering och ger ofta upplevd orättvisa mellan boende med olika förbrukning.

Alternativ (b), IMD, undersöks redan av styrelsen och preliminära resultat tyder på möjlig kostnadsminskning. Styrelsen är positivt inställd, men frågan är stor och måste förhållas till befintliga elavtal hos leverantörer. Styrelsen återkommer med konkret förslag om utredning visar fördelar.

Beslut föreslås: motionen avslås (avseende standardiserat fast elpris i månadsavgift). IMD-utredning fortsätter.

Motion 4 — Individuell reglering av värme

Avsändare: Elisabet Wikström, Myggdalsvägen 16

Motion (sammandrag)

Bottenvåningens lägenheter har väldigt kallt trots element på högsta nivå. Önskan att höja ok/min-temperaturen, kunna reglera värmen själva, alternativt värma upp källaren, alternativt se över fönster (drag, bristande isolering).

Styrelsens svar och förslag till beslut

Vid upplevd för låg inomhustemperatur bör felanmälan göras (f.n. till Fastighetsägarna Service). Temperaturen kontrolleras och åtgärder vidtas vid behov enligt regler, normer och lagar. Tätningslist i fönster är enligt §31 i stadgarna bostadsrättsinnehavarens ansvar.

Generella kontroller av inomhustemperaturer och energianvändning har hittills inte visat att någon generell åtgärd krävs (oavsett våningsplan). Varje extra grad i uppvärmning är förknippad med stor ökning av föreningens energikostnader.

Beslut föreslås: motionen avslås.

Motion 5 — Rökfri bostadsrättsförening

Avsändare: Elisabet Wikström, Myggdalsvägen 16

Motion (sammandrag)

Inför rökförbud inom hela området HSB Sjtungan, även inkluderat egna balkongen. Astmatiker kan inte använda balkongen när grannar röker; rökare kan gå ut ur byggnaden till särskilda anvisade platser.

Styrelsens svar och förslag till beslut

Föreningen har i dagsläget inga legala möjligheter att förbjuda rökning vare sig på balkonger eller uteplatser. Enligt hyresnämnden och miljödomstolen har det ansetts godtagbart att röka över 20 cigaretter om dagen på balkongen. Vad gäller rök som kommer in genom öppna fönster eller dörrar finns rättsfall som uttalar att den som störs får stänga fönster och dörrar. Styrelsen har ingen möjlighet att införa tvingande rökförbud.

Beslut föreslås: motionen avslås.

Motion 6 — Generellt bygglov för balkonginglasningar

Avsändare: Carl-Olof Strand, Myggdalsvägen 104

Motion (sammandrag)

Förslag att stämman 2021 ger styrelsen i uppdrag att förhandla med Tyresö kommun om ett generellt och avropsbart bygglov för återstående balkonginglasningar. I dagsläget tas avgift i storleksordningen 12 000 kr ut (efter förhandling 5 709 kr i ett fall, uppemot 7 000 kr i andra). Med ca 200 icke inglasade balkonger skulle kommunen ta in 1,2 miljoner kr för 200 likadana inglasningar.

Förslaget är en avropsmodell: föreningen som byggherre anmäler önskemål med referens till generellt bygglov och betalar mindre anmälningsavgift (500–1 000 kr).

Styrelsens svar och förslag till beslut

Styrelsen håller med motionären om problemen med dagens situation och kan åta sig att ta upp frågan på nytt med Tyresö kommun, i syfte att försöka förhandla fram ett generellt och avropsbart bygglov. Styrelsen kan dock inte garantera att ett sådant bygglov kan framförhandlas och kan inte utge några löften — exempelvis är kostnadsbilderna för föreningen okända. Om det skulle vara förknippat med stora kostnader är det inte nödvändigtvis i medlemmarnas intresse, eftersom många medlemmar redan betalat för sina egna bygglov.

Beslut föreslås: motionen som sådan avslås, men styrelsen tar oaktat detta upp frågan med kommunen på nytt.

Punkt 25 — Föreningsstämmans avslutande

Detta är en sammanställd, lättviktig version av kallelse och årsredovisning för HSB Brf Sjtungan i Tyresö 2021. För original med signaturer, diagram och fullständiga revisionsbilagor, se det officiella dokumentet på www.sjtungan.se.