

# HSB:s Brf Sjötungan i Tyresö

Org.nr 712400-1467

## Årsredovisning för räkensårsåret 2020





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

# 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:

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



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

## **Punkt 10 Styrelsens årsredovisning**

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Sjötungan 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 överlåtits genom köp, 2 som gåva och 1 genom arv. Högsta pris 3100 000 kr, medelpris 27 428 kr/m<sup>2</sup>. 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. Nyttjandegraden är därmed inte relevant att jämföra med tidigare år.

#### **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 m<sup>2</sup> Total lokalyta: 385 m<sup>2</sup>

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.



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

## **Styrelse**

### **Ordinarie ledamöter**

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 representant 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 bouletturnering.

## **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.



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

## **Renovering och ombyggnad**

Föreningen tillämpar en 20-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens förslag till föreningsstämmans 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 anmälan gällande rättsskydd har upprättats till föreningens försäkringsbolag. 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 Sjötingan. Föreningens hemsida [www.sjotungan.se](http://www.sjotungan.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.



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

## **Verksamhet under kommande år 2021-2031**

### 2021-2022

- Färdigställa byte av nytt styrsystem för ventilation.
- Markliggande vattenrör mellan huskropparna byts ut enligt plan. De befintliga galvaniserade rören uppvisar bl.a. rostskador som orsakar bristningar och läckage.
- Återställning av mark som i rörprojektet blivit uppgrävt.
- Styrelsen har tagit ett inriktningsbeslut om stambyte. Arbete fortgår med att ta fram material för information och beslut om stambytets omfattning.
- Ny dränering av bl.a. garagesidor och övriga områden där behov kan konstateras.
- Byte av belysning i källare.

### 2022-2031

- Upprustning av parkeringsytorna.
- Stambyte av vertikala stammar inuti huskropparna.
- Markarbeten för att rusta upp utemiljön genomförs enligt plan.
- Upprustning av hissar





Org Nr: 712400-1467

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö

Org.nr: 712400-1467

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö

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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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).

#### Föreningens fastigheter

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.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 5% från och med 2020-07-01.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

2020-2021:

- Markliggande vattenrör mellan huskropparna byts ut enligt plan. De befintliga galvaniserade rören uppvisar bl.a rostskador som orsakar bristningar och läckage.
- Styrelsen har tagit ett inriktningsbeslut om stambyte. Arbetet fortgår med att ta fram material för information och beslut om stambyte.
- Utvändiga garagearbeten samt dränering längs garagesidor och ev. övriga områden där behov uppstår.

#### 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 genomförs 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	Entré	Nya postboxar
2016	Ventilation	Ventilation och regler
2016	Lokal	Ombyggnad lokal till lägenhet







## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sjtungan i Tyresö

### Övriga väsentliga händelser

Föreningen befann sig i en skadeståndprocess 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 000kr.

Styrelsen ser över samtliga avtal, vilket lett till byte av bland annat fastighetsförvaltning samt fastighetsskötare 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

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-06-22 haft följande sammansättning:

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

Under perioden från stämman 2020-06-22 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	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

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

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Gia Carneström.

### Valberedning

Valberedningen består av 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.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 793 (787) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 46 (52) överlåtelser skett. Av föreningens 604 medlemslägenheter har 43 överlåtit genom köp, 2 som gåva och 1 genom arv. Högsta pris 3100 000 kr, medelpris 27 428 kr/m<sup>2</sup>.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betvder.

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

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

#### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

#### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö

### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga 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%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

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

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat 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	
Ianspråktagande av fond 2019			-2 148 091	2 148 091	
Balanserad i ny räkning				3 560 343	-3 560 343
Upplåtelse lägenheter	0	0			
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

#### Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	46 510 304
Årets resultat	6 966 285
	<b>53 476 589</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	-2 569 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 368 625
Balanserat resultat	53 676 964
	<b>53 476 589</b>

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



**HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	39 034 206	37 496 193
Övriga rörelseintäkter	Not 2	3 212 740	0
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-21 778 133	-23 110 580
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 772 950	-647 103
Planerat underhåll		-2 368 625	-2 148 091
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-811 891	-867 610
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 684 830	-4 397 465
Summa rörelsekostnader		<u>-32 416 429</u>	<u>-31 170 850</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>9 830 516</b>	<b>6 325 343</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	13 471	14 567
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-2 877 702</u>	<u>-2 779 567</u>
Summa finansiella poster		<u>-2 864 231</u>	<u>-2 765 000</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>6 966 285</b>	<b>3 560 343</b>



**HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö****Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	210 609 618	192 703 980
Inventarier och maskiner	Not 9	2 807 617	2 983 093
Pågående nyanläggningar	Not 10	11 902 282	22 612 654
		<u>225 319 516</u>	<u>218 299 727</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 225 320 016 218 300 227

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		71 546	49 333
Avräkningskonto HSB Stockholm		21 452 723	20 038 948
Placeringskonto HSB Stockholm		5 415	5 410
Övriga fordringar	Not 12	129 100	117 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 426 124	1 216 207
		<u>23 084 908</u>	<u>21 427 553</u>
Kassa och bank	Not 14	226 313	159 600

Summa omsättningstillgångar 23 311 221 21 587 153

**Summa tillgångar** **248 631 238** **239 887 380**



**HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	6 208 000	6 208 000
Upplåtelseavgifter	9 935 000	9 935 000
Yttre underhållsfond	7 248 202	7 396 293
	<u>23 391 202</u>	<u>23 539 293</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	46 510 304	42 801 870
Årets resultat	6 966 285	3 560 343
	<u>53 476 589</u>	<u>46 362 213</u>
Summa eget kapital	<u>76 867 791</u>	<u>69 901 506</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 151 284 600	160 141 924
	<u>151 284 600</u>	<u>160 141 924</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 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	Not 17 21 232	40 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 8 858 693	4 560 975
	<u>20 478 846</u>	<u>9 843 950</u>
Summa skulder	171 763 446	169 985 874
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>248 631 238</u></b>	<b><u>239 887 380</u></b>



**HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	6 966 285	3 560 343
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	5 684 830	4 397 465
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>12 651 115</u>	<u>7 957 808</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-243 575	-401 657
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>4 934 896</u>	<u>-4 087 016</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	17 342 436	3 469 135
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-12 704 619</u>	<u>-25 344 100</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-12 704 619	-25 344 100
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-3 157 324</u>	<u>11 897 676</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 157 324	11 897 676
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 480 493</b>	<b>-9 977 289</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>20 203 958</b>	<b>30 181 246</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>21 684 451</b>	<b>20 203 958</b>

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





## HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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/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 1,74% 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 förfalldagen.

#### 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 /fastighetskatt

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 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetskatt 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, t ex avkastning på en del placeringar.

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





**HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
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	<u>39 602 554</u>	<u>38 235 997</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-567 328	-732 713
Hyresförluster	-1 020	-7 091
	<b>39 034 206</b>	<b>37 496 193</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättningar	412 740	0
Kompensation HSB	2 800 000	0
	<b>3 212 740</b>	<b>0</b>
<b>Not 3 Drift och underhåll</b>		
Fastighetskötsel 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
Fastighets-skatt och fastighetsavgift	1 031 478	1 028 724
Förvaltningsarvoden	1 130 870	1 076 389
Övriga driftkostnader	124 651	140 707
	<b>21 778 133</b>	<b>23 110 580</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
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
	<b>1 772 950</b>	<b>647 103</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
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
	<b>811 891</b>	<b>867 610</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	9 845	7 664
Ränteintäkter HSB placeringskonto	5	5
Övriga ränteintäkter	3 621	6 898
	<b>13 471</b>	<b>14 567</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 876 953	2 778 320
Övriga räntekostnader	749	1 247
	<b>2 877 702</b>	<b>2 779 567</b>

**HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
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
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>318 313 571</b>	<b>294 898 579</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-102 194 599	-97 972 610
Årets avskrivningar	-5 509 354	-4 221 989
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-107 703 953</b>	<b>-102 194 599</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>210 609 618</b>	<b>192 703 980</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
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
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>589 600 000</b>	<b>589 600 000</b>
<b>Not 9 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	4 408 995	4 408 995
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 408 995</b>	<b>4 408 995</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-1 425 902	-1 250 426
Årets avskrivningar	-175 476	-175 476
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 601 378</b>	<b>-1 425 902</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>2 807 617</b>	<b>2 983 093</b>
<b>Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
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
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 902 282</b>	<b>22 612 654</b>
<b>Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	3 970	4 106
Skattefordran	125 130	113 549
	<b>129 100</b>	<b>117 655</b>
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	1 367 696	1 126 519
Upplupna intäkter	58 428	89 688
	<b>1 426 124</b>	<b>1 216 207</b>

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



**HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö**

<b>Noter</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 14</b>	<b>Kassa och bank</b>		
	Nordea plusgiro	226 313	159 600
		<b>226 313</b>	<b>159 600</b>

<b>Not 15</b>		<b>Skulder till kreditinstitut</b>				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
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
				160 141 924		3 157 324

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 144 355 304

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 151 284 600**

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 ställda för skulder till kreditinstitut 172 280 000 172 280 000

<b>Not 16</b>		<b>Skulder till kreditinstitut</b>	
	Kortfristig del av långfristig skuld	8 857 324	3 157 324
		<b>8 857 324</b>	<b>3 157 324</b>
	Varav amortering	3 157 324	3 157 324

<b>Not 17</b>		<b>Övriga skulder</b>	
	Depositioner	0	24 438
	Momsskuld	14 669	15 609
	Källskatt	6 563	0
		<b>21 232</b>	<b>40 047</b>

<b>Not 18</b>		<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	
	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
		<b>8 858 693</b>	<b>4 560 975</b>

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



**HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 19</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

.....  
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 revisorernas berättelse

## 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 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sjötungan i Tyresö för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

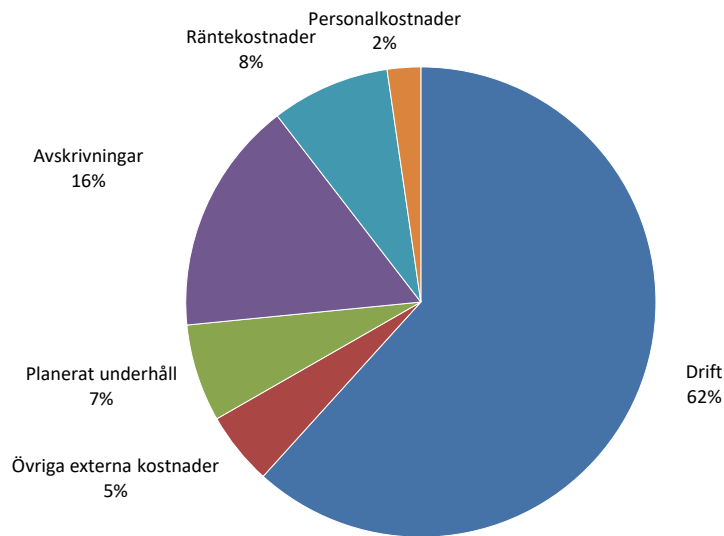
Stockholm den / 2021

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

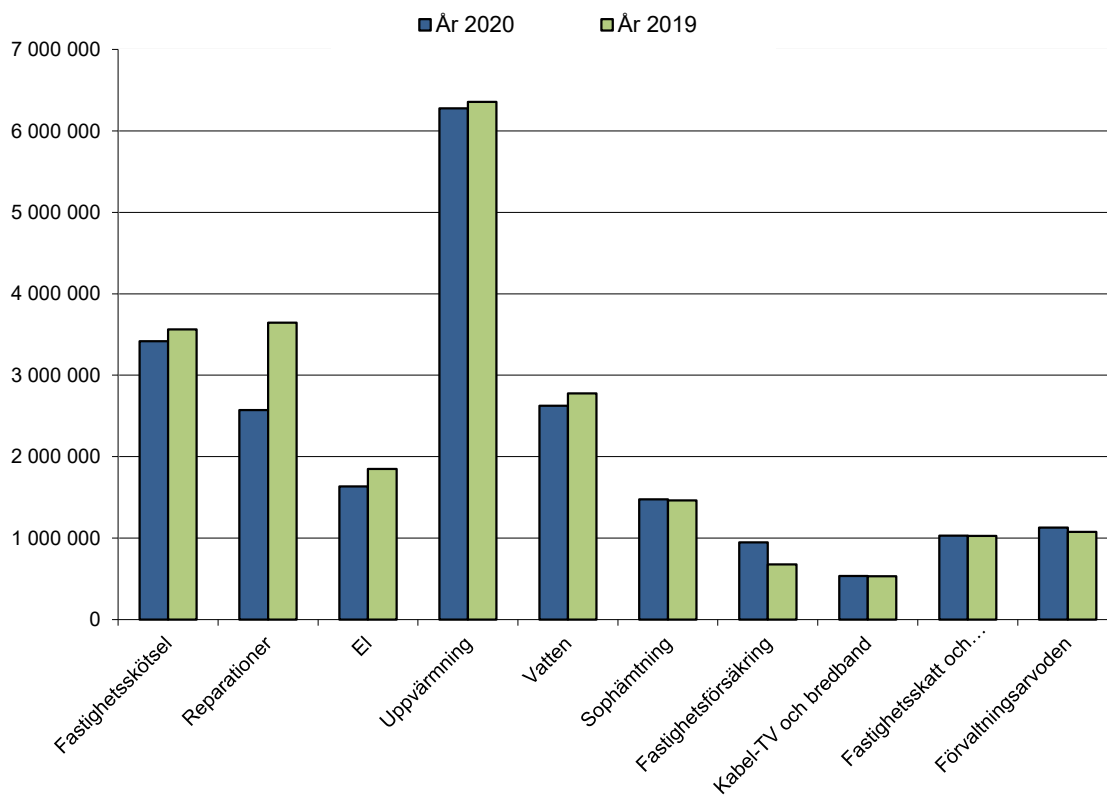
.....  
Olle Wicander  
Av föreningen vald revisor

## HSB Bostadsrättsförening Sjtöngan i Tyresö

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader





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

## **Punkt 12** Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen

## **Punkt 13** Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen

### Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	46 510 304
Årets resultat	<u>6 966 285</u>
	<b>53 476 589</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	- 2 569 000
lanspråktagande av underhållsfond	2 368 625
Balanserat resultat	<u>53 676 964</u>
	<b>53 476 589</b>

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 208 000	9 935 000	7 697 755	42 801 870	3 560 343
Reverering till fond 2019			2 000 000	-2 000 000	
lanspråktagande av fond 2019			-2 148 091	2 148 091	
Balanserad i ny räkning				3 560 343	-3 560 343
Balanserad i ny räkning					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 i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen

## **Punkt 15** Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för kommande mandatperiod

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 samt 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** Beslut om antal ledamöter och suppleanter

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





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

## **Punkt 17** Val till styrelseordförande, styrelseledamöter och suppleanter

### **Styrelse**

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

### Kvarstår

Ledamot 1 år kvar	Bertil Neij
Ledamot 1 år kvar	Hans Håkansson

Avgått i förtid pga avflyttning  
Gia Carneström

## **Punkt 18**

Av HSB Stockholm utsedd ordinarie ledamot: Stefan Dahlgren

## **Punkt 19** Beslut om antal revisorer och suppleant

Valberedningen föreslår två ledamöter varav en utses av HSB.

## **Punkt 20** Val av revisor

Revisor 1 år kvar      Mattias Matti

## **Punkt 21** Val av antal ledamöter i valberedningen två ledamöter föreslås.

## **Punkt 22** Val av valberedning

Ordförande 2 år	Viktor Aronsson	Omval
Ledamot 1 år kvar	Gunilla Lovén	

**Punkt 23** erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB  
Ordinarie Björn Bergström, Stefan Bengtsson, Leila Isaksson, Bertil Neij, Lukas Sveman och Hans Håkansson.

## **Punkt 24** Övriga i kallelsen anmälda ärenden

Motioner



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

## **Motion 1**

”Uppmuntra till bättre hälsa genom att tillhandahålla cykelförråd.

Idag väljer fler och fler att ta sig fram med cykel, det främjar förstås både den egna hälsan och vår miljö. I vår port nr 112 saknas ett fungerande cykelförråd. Här finns ett litet förråd, avdelat på mitten med en skiljevägg, där det är fullt med cyklar. För att få ut sin cykel behöver flera andras cyklar lyftas runt och ut. Det är en omöjlig uppgift där cyklar och ryggar skadas.

Det är 6 st lägenheter i porten och varje familj har mellan 2-5 cyklar/familj, beroende på antalet familjemedlemmar. I dagsläget ca 18 cyklar.

Förslag på lösningar:

1. Ta bort mellanväggen i det befintliga förrådet och sätt upp upphängningsanordning i taket. Se en bra lösning här – <https://www.youtube.com/watch?v=fKS7W7uX-nk&t=36s>
2. Ge oss tillträde till nr 114, porten bredvid, som har ett större cykelförråd med inte så många cyklar.
3. Omvandla sophuset vid vår gavel, till helt eller delvis cykelhus. En liknande lösning har gjorts i anslutning till nr 6-10, vid centrum. Det ser mycket bra ut.”

Marie Jensing  
Myggdalsvägen 112

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

Styrelsen utvärderar löpande olika möjligheter för att få mer och bättre cykelparkeringar på området. Exakt hur dessa kan utformas beror på många externa faktorer, exempelvis detaljplaner, utrymningsplaner, tillgänglighetsplaner, säkerhetsfrågor, markskötsel, hur långt man max får ha till ett sophus, och så vidare. Styrelsen är medveten om att många medlemmar vill ha fler cykelparkeringar och kommer verka för att så sker så snart det är praktiskt möjligt, men kan i dagsläget inte exakt uttala sig om hur eller när. Detta gäller inte minst nu när det redan verkar flera entreprenörer på området.

Gällande motionärens förslag på lösningar är nummer två inte förenligt med säkerhetspolicyn (att inte ge tillgång till portar till andra än de som bor i respektive port) och nummer tre inte praktiskt genomförbart på grund av den mängd sopor som lämnas i sophuset i fråga. Styrelsen är emellertid tacksam för förslagen och tar med sig önskemålen till de entreprenörer och konsulter som arbetar med återställande av innergårdarna och framtida stamreoveringar.

Med tanke på hur motionen är formulerad och att styrelsen inte kan garantera några särskilda lösningar enligt motionärens förslag, föreslår styrelsen att motionen avslås. Frågan kommer dock att fortsätta utredas av styrelsen och förslag kommer att presenteras för medlemmarna när så är möjligt.



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

## **Motion 2**

”Det har blivit vanligare att folk cyklar till och från sitt jobb, skola eller träning. Tyvärr så har vi noterat att det inte finns så många möjligheter att förvara sin cykel på i området. Skulle behöva mer platser där man kan låsa in dom, och även platser att ställa dom utomhus. Vid Myggdalsvägen 6-18 så finns det inte ens ett cykelställ. Skulle vilja att styrelsen tittar över detta så att det fungerar att äga en cykel.”

Fredrik och Marie Högmark  
Myggdalsvägen 12

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

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



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

### **Motion 3**

”Hyra inkluderar el

Många bostadsrättsföreningar inom bla hsb har idag elen inbakad i hyran. Jag skulle vilja att vi i hsb Sjötingan tittar på kostnaden som skulle bli per hushåll om vi centraliserade även den kostnaden precis som vi i Augusti gör med bredbandet.”

Elisabet Wikström  
Myggdalsvägen 16

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

Styrelsen förstår inte riktigt huruvida motionären föreslår att elen ska vara inkluderad i den fasta månadsavgiften eller om man föreslår att föreningen ska överta eldebiteringen och i sin tur de boende för deras faktiska förbrukning utifrån ett gruppavtal (IMD).

Att inkludera elen i den fasta månadsavgiften är, enligt föreningens rådgivare, inte att rekommendera eftersom det sällan leder till energieffektiviseringar och ofta leder till upplevd orättvisa mellan boende som förbukar olika mycket el.

Att föreningen skulle överta den generella eldebiteringen och i sin tur debitera de boende för förbrukningen (IMD) undersöks redan av styrelsen och preliminära resultat har visat att en kostnadsminskning kan vara möjlig. Styrelsen är därför positivt inställd till detta. Detta är dock en förhållandevis stor fråga att utreda och eventuellt implementera, och styrelsen måste förhålla sig till de elavtal som i dagsläget är bundna hos leverantörerna.

Styrelsen fortsätter utreda frågan och återkommer till de boende med ett konkret förslag om utredningen visar på potentiella fördelar för föreningens medlemmar. Dock så har styrelsen inte för avsikt att genomföra en generell kostnadsutredning för ett standardiserat fast elpris genom månadsavgiften, och föreslår således att motionen avslås.



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

## **Motion 4**

”Element, individuell reglering av värme

Vi som bor på bottenvåningen har väldigt kallt i lägenheterna trots att samtliga element är på högsta nivå.

Önskvärt vore att höja den temperatur som idag anses vara ok/min. Vi borde själva kunna reglera värmen till en dräglig nivå på höst och vinter. Detta gäller specifikt bottenplan då vi har kalla källare under oss som drar ner värmen.

Alternativt värma upp källarvåningarna.

Ett annat alternativ kan vara att se över samtliga fönster då det blåser runt fönsterkarmen/list och tex isolering kanske saknas eller försvunnit med åren.”

Elisabet Wikström  
Myggdalsvägen 16

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

Om man upplever att inomhustemperaturen är för låg bör man göra en felanmälan, f.n. till Fastighetsägarna Service. Vid en felanmälan kontrolleras temperaturen och åtgärder vidtas om temperaturen är för låg sett till de regler, normer och lagar som gäller.

Tättningslist i fönster tillhör 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 dessutom förknippade med en väldigt stor ökning av föreningens energikostnader. Av den anledningen är inte några generella höjningar av inomhustemperaturen planerade.

Styrelsen föreslår således att motionen avslås.



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

## **Motion 5**

”Rökfri bostadsrättsförening

Införa rökförbud inom hela området HSB Sjötingan, även inkluderat den egna balkongen. Har man tex astmatiska besvär kan balkongen inte användas när grannar röker på sina. Vilket gör att balkongen bara kan användas på vinter när dom flesta rökare inte längre tycker att det är mysigt att röka ute på sin balkong. Dom som röker kan gå ut ur byggnaden och röka på speciella angivna ställen. Dom som inte kan vara ute på sin balkong då någon granne röker på sin har lite svårare att ta med sig balkongen ut och sätta sig.”

Elisabet Wikström  
Myggdalsvägen 16

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

Föreningen har i dagsläget inga legala möjligheter att förbjuda rökning på vare sig 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 det flera rättsfall som uttalar att den som störs av att rök kommer in helt enkelt får stänga fönster och dörrar. Om man som boende störs mycket av röklukt från grannar föreslås man att försöka ta upp frågan till diskussion med grannarna i fråga, men man har alltså laglig rätt att röka på sin balkong och styrelsen har ingen möjlighet att införa tvingande rökförbud.

Styrelsen föreslår således att motionen avslås.



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

## **Motion 6**

”Bygglov för balkonginglasningar

Jag föreslår att årsstämman 2021 ger styrelsen i uppdrag att med Tyresö kommun förhandla fram ett generellt och avropsbart bygglov för ev. återstående inglasningar av balkonger i brf Sjötungan.

För närvarande gäller att inglasningar av balkonger i Sjötungan bara får ske efter att ett avtal tecknats mellan bostadsrättsinnehavaren och brf Sjötungan. I avtalet stadgas att inglasningen skall ske via företaget NIKA Inglasning och enligt en bestämd ritning. Alla inglasningar skall alltså utföras på exakt samma sätt.

För att genomföra en sådan inglasning krävs bygglov från Tyresö kommun. När undertecknad vintern 2020 ansökte om bygglov visade det sig att det inte fanns någon tillämpbara taxa specifikt för bygglov avseende inglasningar av balkonger. I stället användes en generell bygglovstaxa för om-och tillbyggnad av flerfamiljshus. Enligt taxan vill kommunen först ta ut en avgift i storleksordningen 12 000 kr för att bevilja bygglovet. Men efter förhandlingar landade avgiften istället på 5 709 kr. Ett par andra samtidiga bygglov för balkonginglasning inom föreningen fick något högre avgifter, uppemot 7 000kr.

Det är uppenbart orimligt att bygglovsavgifterna för exakt likadana inglasningar i vårt område skall betraktas som separata ärenden och ligga på ovan nämnda prisnivåer. Det är också orimligt att varje ansökan skall innehålla ritningar avseende balkonginglasningen. Det enda rimliga är att bostadsrättsföreningen har ett generellt bygglov och någon form av ”avropsavtal” med kommunen, där de tillåtna balkonginglasningarna är beskrivna. Byggherren, dvs bostadsrättsföreningen, anmäler önskemålet om inglasning till kommunen med referens till brf Sjötungans generella bygglov och betalar för detta en mindre anmälningsavgift i storleksordningen 500 – 1000 kr, dvs motsvarande ½ till 1 timmes registreringsarbete hos kommunen.

Det finns idag gissningsvis ca 200 icke inglasade balkonger inom föreningen. Om alla dessa skulle begära bygglov enligt nuvarande regelverk skulle kommunen ta in 1,2 miljoner kronor för att bevilja 200 exakt likadana inglasningar. Är inte detta uppenbart orimligt?

Alltså föreslår jag stämman att uppdra till styrelsen att förhandla fram ett generellt och avropsbart bygglov enligt den inledande meningen i denna motion.”

Carl-Olof Strand  
Myggdalsvägen 104

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

Styrelsen håller med motionären om problemen med dagens situation och kan åta sig att (motlon 6 forts.)



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

(motlon 6 forts.)

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 med kommunen och kan inte utge några liknande löften, eftersom man exempelvis inte känner till kostnadsbilden för föreningen. Om det skulle vara förknippat med stora kostnader för föreningen att framförhandla ett generellt bygglov är det inte nödvändigtvis i medlemmarnas intresse, eftersom många medlemmar redan betalat för sina egna bygglov. Styrelsen föreslår således att motionen som sådan avslås, men att styrelsen oaktat detta tar upp frågan med kommunen på nytt.

## **Punkt 25** Föreningstämmans avslutande

