**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 2019-01-01 – 2019-12-31.
Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Tyresö kommun.

## Förvaltningsberättelse 2019

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

Fastigheternas tekniska utrymmen besiktigades 2018 utan anmärkningar.

### Lägenheter och lokaler

Av föreningens 604 medlemslägenheter har under året 38 överlåtits genom köp, tre genom arv, två som gåva. Högsta pris 3 120 000 kr, medelpris 29 721 kr/m$^2$.
Föreningen upplåter åtta lägenheter med hyresrätt som ungdomsbostäder. Det finns även en gästlägenhet som medlemmar kan hyra till sina gäster. Under 2019 har den bokats 44 gånger i 101 nätter. Nyttjandegraden var således drygt 27%.

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$^2$ Total lokalyta: 385 m$^2$
Dessutom finns 260 garage-, 31 MC- och 286 bilplatser samt 37 avgiftsbelagda besöksplatser.

### Föreningsfrågor

Ordinarie stämma avhölls 2019-05-22. På stämman deltog 57 röstberättigade medlemmar. Stämman beslöt enhälligt att även utomstående fick närvara på stämman.

Föreningen hade vid årets slut 787 medlemmar.

**BRF Sjötungan**
**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 |
| Hans-Göran Vistrand | Ledamot |
| Leila Isaksson | Ledamot |
| Jaime Martinez | Ledamot |
| Gia Carneström | Ledamot |
| Jan-Stefan Dahlgren | Ledamot utsedd av HSB Stockholm |

I tur att avgå vid ordinarie stämma är Björn Bergström, Gia Carneström, Bertil Neij, Hans-Göran Vistrand och Jaime Martinez

**Revisor**
Revisor har varit Olle Wicander med Olof Åkerlind som suppleant valda vid föreningsstämman 2019 samt en revisor hos BoRevision utsedd av HSB:s Riksförbund.

**Representanter i HSB:s distriktstämma**
Föreningens representant på HSB Stockholms distriktsstämma var Leila Isaksson och Björn Bergström.

**Valberedning**
Valberedning har varit Gunilla Lovén, ordförande, samt Aune Nordlund och Victor Aronsson.

**Studie och fritidsverksamhet**
En ledamöter kurs i Underhåll och besiktning, en ledamot kurs i fastighetsförvaltning, en ledamot föreläsning i effektivt styrelsearbete. Samtliga ledamöter kurs i digital underhållsplan.
Ledamöter har även deltagit i samverkansmöten och styrelsemässa.
Valberedningen har anordnat adventsfika för medlemmarna.
Medlemmarna har under sommaren anordnat bouleturnering.

**Fastighetsförvaltning**
Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden samt 11 arbetsmöten.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av HSB Stockholm Ekonomiförvaltning.
Fastighetsskötseln har utförts av FSS Fastighetsservice AB.
Markskötsel och snöröjning har utförts av HSB Mark & Trädgård.
Städning av trapphus, gym, bastu, tvättstugor och allmänna ytor har utförts av HSB Städ.

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

**BRF Sjötungan**
**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 2019 har föreningen fortsatt arbetet med att byta ut rörledningarna mellan huskropparna. Samtliga rör i området har filmats, och den första etappen har fått nya rör. Vissa garantarbeten samt markåterställning kvarstår dock för etappen.

Föreningen bedriver en skadeståndsprocess mot HSB Stockholm till följd av de konsulttjänster HSB levererat i samband med rörarbetet. En ny konsultfirma, Wahlros, har anlitats för projektering, upphandling och byggledning för de sträckor som kvarstår.

Renoveringen av B/C-garaget har slutförts enligt budget med gott resultat (se bild på försättningsbladet). Vissa utvändiga arbeten kvarstår, liksom garantiåtaganden för D-garaget.

Radonmätning påbörjades under slutet av 2019. Resultatet kommer under 2020.

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 portinfon samt tidningen Vi i Sjötungan. Föreningens hemsida www.sjotungan.se uppdateras löpande med aktuell information.

**Årsavgifter**
I budgeten för 2020 finns en avgiftshöjning på 5% från 1:a juli.
Årsavgifterna höjdes med 3,5% under 2019, men dessförinnan har föreningen inte höjt avgifterna på cirka 20 år. 2010 sänktes avgifterna med 4,5%. Detta innebär att avgifterna i praktiken sänkts under många år jämfört med prisindex. För att kunna möte ökade utgifter för den löpande driften, och anpassa ekonomin för de stora planerade investeringarna som föreningen står inför de kommande åren, behöver årsavgifterna justeras. Styrelsen jobbar tillsammans med de ekonomiska förvaltarna för att eventuella höjningar ska bli så små som möjligt.

**BRF Sjötungan**
**Myggdalsvägen 102**
**135 43 Tyresö**

Org.nr 712400-1467

**Verksamhet under kommande år 2020-2030**

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. Arbete fortgår med att ta fram material för information och beslut om stambytets omfattning.
- Utvändiga garagearbeten.
- Ny dränering av bl.a. garagesidor och övriga områden där behov kan konstateras.

2021-2030

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

**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 | 42 801 870 |
| Årets resultat | 3 560 343 |
| | **46 362 213** |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---|---|
| Reservering till underhållsfond | 2 000 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | -2 148 091 |
| Balanserat resultat | 46 510 304 |
| | **46 362 213** |

| | Insatser | Upplåtelse-avgifter | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 6 208 000 | 9 935 000 | 7 697 755 | 40 074 164 | 2 426 244 |
| Reververing till fond 2018 | | | 2 000 000 | -2 000 000 | |
| Ianspråktagande av fond 2018 | | | -2 301 462 | 2 301 462 | |
| Balanserad i ny räkning | | | | 2 426 244 | -2 426 244 |
| Årets resultat | | | | | 3 560 343 |
| Belopp vid årets slut | 6 208 000 | 9 935 000 | 7 396 293 | 42 801 870 | 3 560 343 |

# Styrelsen för
# HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö

Org.nr: 712400-1467

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

**HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö**

| Resultaträkning | | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 37 496 193 | 36 385 447 |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -23 110 580 | -22 639 077 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -647 103 | -811 140 |
| Planerat underhåll | | -2 148 091 | -2 301 462 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -867 610 | -1 002 748 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -4 397 465 | -4 234 600 |
| Summa rörelsekostnader | | -31 170 850 | -30 989 027 |
| **Rörelseresultat** | | **6 325 343** | **5 396 420** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 14 567 | 7 481 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | -2 779 567 | -2 977 657 |
| Summa finansiella poster | | -2 765 000 | -2 970 176 |
| **Årets resultat** | | **3 560 343** | **2 426 244** |

## HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö

| Balansräkning | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 192 703 980 | 164 163 381 |
| Inventarier och maskiner | Not 8 | 2 983 093 | 3 158 569 |
| Pågående nyanläggningar | Not 9 | 22 612 654 | 30 031 143 |
| | | 218 299 727 | 197 353 092 |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 500 | 500 |
| | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 218 300 227 | 197 353 592 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 49 333 | 75 101 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | | 20 038 948 | 29 993 661 |
| Placeringskonto HSB Stockholm | | 5 410 | 5 404 |
| Övriga fordringar | Not 11 | 117 655 | 5 504 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 1 216 207 | 900 933 |
| | | 21 427 553 | 30 980 603 |
| Kassa och bank | Not 13 | 159 600 | 182 181 |
| Summa omsättningstillgångar | | 21 587 153 | 31 162 785 |
| **Summa tillgångar** | | **239 887 380** | **228 516 377** |

**HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö**

| Balansräkning | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Insatser | | 6 208 000 | 6 208 000 |
| Upplåtelseavgifter | | 9 935 000 | 9 935 000 |
| Yttre underhållsfond | | 7 396 293 | 7 697 755 |
| | | 23 539 293 | 23 840 755 |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | 42 801 870 | 40 074 164 |
| Årets resultat | | 3 560 343 | 2 426 244 |
| | | 46 362 213 | 42 500 408 |
| Summa eget kapital | | 69 901 506 | 66 341 163 |
| **Skulder** | | | |
| *Långfristiga skulder* | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | 160 141 924 | 148 244 248 |
| | | 160 141 924 | 148 244 248 |
| *Kortfristiga skulder* | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 | 3 157 324 | 3 157 324 |
| Leverantörsskulder | | 1 467 346 | 4 758 444 |
| Skatteskulder | | 4 | 96 723 |
| Fond för inre underhåll | | 618 255 | 645 119 |
| Övriga skulder | Not 16 | 40 047 | 11 830 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 4 560 975 | 5 261 526 |
| | | 9 843 950 | 13 930 966 |
| Summa skulder | | 169 985 874 | 162 175 214 |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **239 887 380** | **228 516 377** |

**HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö**

| **Kassaflödesanalys** | **2019-01-01<br>2019-12-31** | **2018-01-01<br>2018-12-31** |
|---|---|---|
| **Löpande verksamhet** | | |
| Resultat efter finansiella poster | 3 560 343 | 2 426 244 |
| **Justering för poster som inte ingår i kassaflödet** | | |
| Avskrivningar | 4 397 465 | 4 234 600 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 7 957 808 | 6 660 845 |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -401 657 | -114 221 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | -4 087 016 | 2 233 068 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 3 469 135 | 8 779 692 |
| **Investeringsverksamhet** | | |
| Investeringar i fastigheter | -25 344 100 | -21 401 166 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | -25 344 100 | -21 401 166 |
| **Finansieringsverksamhet** | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | 11 897 676 | 32 292 676 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 11 897 676 | 32 292 676 |
| **Årets kassaflöde** | **-9 977 289** | **19 671 202** |
| **Likvida medel vid årets början** | **30 181 246** | **10 510 044** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **20 203 958** | **30 181 246** |

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.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

**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 1,68% av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**
Avskrivning sker med 4% på anskaffningskostnaden.

**Fond för yttre underhåll**
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

**Fastighetsavgift /fastighetsskatt**
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 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 | | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Not 1** | **Nettoomsättning** | | |
| | Årsavgifter | 33 556 753 | 32 973 032 |
| | Årsavgifter el | 3 600 | 1 950 |
| | Hyror | 3 663 403 | 3 840 814 |
| | Övriga intäkter | 1 012 241 | 225 033 |
| | Bruttoomsättning | 38 235 997 | 37 040 829 |
| | Avgifts- och hyresbortfall | -732 713 | -654 332 |
| | Hyresförluster | -7 091 | -1 050 |
| | | **37 496 193** | **36 385 447** |
| **Not 2** | **Drift och underhåll** | | |
| | Fastighetsskötsel och lokalvård | 3 563 636 | 3 614 918 |
| | Reparationer | 3 645 805 | 2 775 965 |
| | El | 1 849 099 | 1 812 457 |
| | Uppvärmning | 6 357 025 | 6 642 286 |
| | Vatten | 2 776 789 | 2 825 260 |
| | Sophämtning | 1 462 341 | 1 596 218 |
| | Fastighetsförsäkring | 676 509 | 644 961 |
| | Kabel-TV och bredband | 533 558 | 549 778 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 1 028 724 | 1 200 244 |
| | Förvaltningsarvoden | 1 076 389 | 856 605 |
| | Övriga driftkostnader | 140 707 | 120 385 |
| | | **23 110 580** | **22 639 077** |
| **Not 3** | **Övriga externa kostnader** | | |
| | Bevakningskostnader | 82 658 | 83 823 |
| | Hyror och arrenden | 4 484 | 4 484 |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | 125 928 | 110 077 |
| | Administrationskostnader | 190 062 | 293 102 |
| | Extern revision | 37 500 | 29 688 |
| | Konsultkostnader | 110 203 | 194 128 |
| | Medlemsavgifter | 96 268 | 95 838 |
| | | **647 103** | **811 140** |
| **Not 4** | **Personalkostnader och arvoden** | | |
| | Arvode styrelse | 642 688 | 739 200 |
| | Revisionsarvode | 8 929 | 10 536 |
| | Övriga arvoden | 19 985 | 27 050 |
| | Sociala avgifter | 158 028 | 182 830 |
| | Övriga personalkostnader | 37 980 | 43 133 |
| | | **867 610** | **1 002 748** |
| **Not 5** | **Ränteintäkter och liknande resultatposter** | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 7 664 | 2 977 |
| | Ränteintäkter HSB placeringskonto | 5 | 5 |
| | Övriga ränteintäkter | 6 898 | 4 498 |
| | | **14 567** | **7 481** |
| **Not 6** | **Räntekostnader och liknande resultatposter** | | |
| | Räntekostnader långfristiga skulder | 2 778 320 | 2 978 248 |
| | Övriga räntekostnader | 1 247 | -591 |
| | | **2 779 567** | **2 977 657** |

## HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö

| Noter | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Not 7** | **Byggnader och mark** | | |
| | **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | |
| | Anskaffningsvärde byggnader | 260 241 466 | 254 197 813 |
| | Anskaffningsvärde mark | 1 894 525 | 1 894 525 |
| | Årets investeringar | 32 762 588 | 6 043 653 |
| | **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **294 898 579** | **262 135 991** |
| | **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| | Ingående avskrivningar | -97 972 610 | -93 913 486 |
| | Årets avskrivningar | -4 221 989 | -4 059 124 |
| | **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-102 194 599** | **-97 972 610** |
| | **Utgående bokfört värde** | **192 703 980** | **164 163 381** |
| | **Taxeringsvärde** | | |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 406 000 000 | 344 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 11 600 000 | 33 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 165 000 000 | 137 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 7 000 000 | 5 200 000 |
| | **Summa taxeringsvärde** | **589 600 000** | **519 200 000** |
| **Not 8** | **Inventarier och maskiner** | | |
| | **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 4 408 995 | 4 408 995 |
| | **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **4 408 995** | **4 408 995** |
| | **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| | Ingående avskrivningar | -1 250 426 | -1 074 950 |
| | Årets avskrivningar | -175 476 | -175 476 |
| | **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-1 425 902** | **-1 250 426** |
| | **Bokfört värde** | **2 983 093** | **3 158 569** |
| **Not 9** | **Pågående nyanläggningar och förskott** | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 30 031 143 | 14 673 630 |
| | Årets investeringar | 25 344 100 | 15 357 513 |
| | Omklassificering till byggnad | -32 762 588 | 0 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | **22 612 654** | **30 031 143** |
| **Not 10** | **Andra långfristiga värdepappersinnehav** | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 500 | 500 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | **500** | **500** |
| | Andel i HSB Stockholm | 500 | 500 |
| **Not 11** | **Övriga kortfristiga fordringar** | | |
| | Skattekonto | 4 106 | 4 504 |
| | Skattefordran | 113 549 | 0 |
| | Övriga fordringar | 0 | 1 000 |
| | | **117 655** | **5 504** |
| **Not 12** | **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** | | |
| | Förutbetalda kostnader | 1 126 519 | 842 419 |
| | Upplupna intäkter | 89 688 | 58 514 |
| | | **1 216 207** | **900 933** |

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

## HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö

| Noter | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|---|

### Not 13 Kassa och bank

| | | |
|---|---|---|
| Nordea plusgiro | 159 600 | 182 181 |
| | **159 600** | **182 181** |

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Ränteändr dag | Belopp | Nästa års amortering |
|---|---|---|---|---|---|
| Stadshypotek | 175342 | 0,45% | 2020-03-07 | 15 000 000 | 0 |
| Stadshypotek | 196765 | 0,45% | 2020-01-30 | 5 700 000 | 0 |
| Stadshypotek | 232860 | 0,86% | 2024-12-30 | 15 000 000 | 0 |
| Stadshypotek | 232862 | 0,86% | 2024-12-30 | 25 000 000 | 0 |
| Stadshypotek | 232863 | 0,86% | 2024-12-30 | 5 000 000 | 0 |
| Stadshypotek | 801346 | 2,70% | 2024-12-01 | 11 105 600 | 440 000 |
| Stadshypotek | 801349 | 2,70% | 2024-12-01 | 8 648 800 | 340 000 |
| Stadshypotek | 801350 | 2,70% | 2024-12-01 | 8 805 614 | 340 000 |
| Stadshypotek | 809322 | 2,63% | 2024-12-30 | 13 322 426 | 220 000 |
| Stadshypotek | 893105 | 2,73% | 2025-10-30 | 16 622 722 | 1 294 356 |
| Stadshypotek | 972668 | 2,26% | 2026-09-30 | 5 706 810 | 62 200 |
| Stadshypotek | 972669 | 2,26% | 2026-09-30 | 9 420 206 | 102 672 |
| Stadshypotek | 972670 | 2,26% | 2026-09-30 | 7 085 311 | 77 224 |
| Stadshypotek | 972671 | 2,43% | 2026-10-30 | 3 459 467 | 80 924 |
| Stadshypotek | 972672 | 2,26% | 2026-09-30 | 9 170 292 | 99 948 |
| Stadshypotek | 985826 | 2,63% | 2026-12-01 | 4 252 000 | 100 000 |
| | | | | **163 299 248** | **3 157 324** |

| | | |
|---|---|---|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | 160 141 924 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | 147 512 628 |
| **Ställda säkerheter** | | |
| Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | 172 280 000 | 161 130 000 |

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

| | | |
|---|---|---|
| Kortfristig del av långfristig skuld | 3 157 324 | 3 157 324 |

### Not 16 Övriga skulder

| | | |
|---|---|---|
| Depositioner | 24 438 | 0 |
| Momsskuld | 15 609 | 4 712 |
| Övriga kortfristiga skulder | 0 | 7 118 |
| | **40 047** | **11 830** |

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---|---|---|
| Upplupna räntekostnader | 207 587 | 218 358 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 3 047 665 | 2 833 719 |
| Övriga upplupna kostnader | 1 305 723 | 2 209 449 |
| | **4 560 975** | **5 261 526** |

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

**HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö**

| **Noter** | **2019-12-31** | **2018-12-31** |
|---|---|---|

Stockholm, den 28/4-2020

Bertil Neij

Björn Bergström

Gia Carneström

Hans-Göran Vistrand

Jaime Martinez

Leila Isaksson

Lukas Sveman

Stefan Bengtsson

Stefan Dahlgren

Vår revisionsberättelse har 20-04-24 lämnats beträffande denna årsredovisning

20-05-14

Olle Wicander

Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjötungan i Tyresö för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

**Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

**Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

**Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som 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 14/5–2020

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Olle Wicander
Av föreningen vald revisor