



Org Nr: 712400-1467

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö

Org.nr: 712400-1467

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sjtötungan i Tyresö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

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 med fastighetsbeteckningarna Bollmora 2:388, 2:399, 2:400, 2:41 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	70	1 900
Parkeringar och garageplatser	588	0

Föreningens fastighet är byggd 1966-68 värdeår 1966.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Under året har föreningen beställt en heltäckande översyn av samtliga rörledningar, både horisontellt mellan huskropparna och vertikalt inuti huskropparna. Filmingarna av rören pågår och utbyte av markliggande rör har påbörjats.

Renovering av B/C-garaget har påbörjats och fortskrider enligt plan.

En obligatorisk ventilationsplan (OVK) med kanalrenovering har utförts och en större översyn av hela ventilationssystemet har initierats.

Samtliga groventréer i höghusen ut mot lokalgatan mot Myggdalsvägen har renoverats med nya dörrar, skärmtak, målning och tilläggsisolering.

Pågående eller framtida underhåll

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

Tidpunkt	Åtgärd
2019	Renovering av B/C-garaget
2019	Utbyte av belysning i källarplan till LED med rörelsedetektorer
2020	Utbyte av rör i marken med tillhörande ventiler pågår. Markåterställning med nya planteringar på innergårdarna sker löpande efter utfört grävarbete.
2020	Dränering av D-garaget i samband med rörarbete mot huskroppen
2021	Renovering av samtliga garage utsida
2020-2023	Byte av källardörrar
2020-2023	Parkeringsytorna ses över

Utredning av rörens skick inuti huskropparna fortgår och kommer troligtvis resultera i någon form av åtgärd inom de närmsta åren. I övrigt styrs underhållsåtgärder av investeringsplan och resultat av löpande fastighetsbesiktning i samråd med HSB. En övergång till digital underhållsplan har inletts.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2012-2014	Byggnad	Garagerenovering med viss dränering av A- och D-garaget
2013	Byggnad	Nytt ventilationssystem
2007-2008	Byggnad	Nya fasader med utbyggda balkonger
1990-1991	Byggnad	Stamrenovering i badrum

Övriga väsentliga händelser

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

En extrastämma 5 juli 2018 besöt att utföra ett stambyte i samband med en vattenskada på M104 för att undersöka behovet och utförandet av ett eventuellt framtida stambyte i hela föreningen.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23. Vid stämman deltog 52 medlemmar samt 1 via fullmakt. Extra föreningsstämma hölls 2018-07-05. Vls stämman deltog 19 medlemmar samt 2 via fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Bertil Neij	Ledamot
Björn Bergström	Ledamot
Bo Gustafsson	Ledamot
Hans-Göran Vistrand	Ledamot
Jaime Martínez	Ledamot
Lella Isaksson	Ledamot
Lena Wiklund	Ledamot
Stefan Bengtsson	Ledamot
Stefan Dahlgren	HSB-ledamot
Lukas Sveman	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Björn Bergström, Bo Gustafsson, Stefan Bengtsson, Lena Wiklund, Lella Isaksson, Lukas Sveman.

Styrelsen har under året hållit 20 st protokollförda styrelsemöten, varav 10 beredande och 10 beslutande.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Björn Bergström, Stefan Bengtsson, Bertil Neij samt Bo Gustafsson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Olle Wicander	Föreningsvald ordinarie
Olof Åkerlind	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Samtliga ordinarie ledamöter har varit föreningens representanter i HSB:s fullmäktige, men enbart Lella Isaksson har deltagit.

Valberedning

Valberedningen består av Gunilla Lovén (ordförande), Aune Nordlund samt Victor Aronsson.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller lanspråkstagande av underhållsfond.

Stadgenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-10-11.

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 Sjtötungan i Tyresö

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 790 (793) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 50 (45) överlåtelser skett.

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 betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	654	654	654	654	653
Totala Intäkter kr/kvm	688	691	683	673	680
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	170	190	210	185	179
Belåning, kr/kvm	2 864	2 254	2 313	2 373	2 429
Räntekänslighet	5%	4%	4%	4%	4%
Drift och underhåll kr/kvm	428	414	374	387	396
Energikostnader kr/kvm	213	195	189	198	209

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. 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.

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.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö

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	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	36 385	36 540	36 105	35 595	35 928
Resultat efter finansiella poster	2 426	1 787	4 149	4 780	-446
Soliditet	29%	33%	32%	30%	27%

(Nyckeltalet 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	36 385 447
Rörelsekostnader	- 30 989 027
Finansiella poster	- 2 970 176
Årets resultat	2 426 244
Planerat underhåll	+ 2 301 462
Avskrivningar	+ 4 234 600
Årets sparande	8 962 306

Årets sparande per kvm total vta 170

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 208 000	9 935 000	10 586 642	35 398 536	1 786 741
Reservering till fond 2017			1 773 600	-1 773 600	
Anspråktagande av fond 2017			-4 662 487	4 662 487	
Balanserat i ny räkning				1 786 741	-1 786 741
Årets resultat					2 426 244
Belopp vid årets slut	6 208 000	9 935 000	7 697 755	40 074 164	2 426 244

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	40 074 164
Årets resultat	2 426 244
42 500 408	

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	2 000 000
Anspråktagande av underhållsfond	-2 301 462
Balanserat resultat	42 801 870
42 500 408	

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



Org Nr: 712400-1467

HSB Bostadsrättsförening Sjtungan i Tyresö

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	36 385 447	36 540 349
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-22 639 077	-21 900 501
Övriga externa kostnader	Not 3	-811 140	-493 682
Planerat underhåll		-2 301 462	-4 662 487
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 002 748	-916 656
Avskrivningar av materielle anläggningstillgångar		-4 234 600	-3 593 826
Summa rörelsekostnader		<u>-30 989 027</u>	<u>-31 567 152</u>
Rörelseresultat		5 396 420	4 973 197
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 481	-14 467
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-2 977 657</u>	<u>-3 171 990</u>
Summa finansiella poster		-2 970 176	-3 186 457
Årets resultat		2 426 244	1 786 741

**HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 164 163 381 162 178 852

Inventarier och maskiner

Not 8 3 158 569 3 334 045

Pågående nyanläggningar

Not 9 30 031 143 14 673 630

197 353 092 180 186 527*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

197 353 592 180 187 027**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

75 101 14 651

Avräkningskonto HSB Stockholm

29 993 661 10 234 348

Placeringskonto HSB Stockholm

5 404 5 399

Övriga fordringar

Not 11 5 504 4 851

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 900 933 847 815

30 980 603 11 107 064

Kassa och bank

Not 13 182 181 270 297

Summa omsättningstillgångar

31 162 785 11 377 361**Summa tillgångar**

228 516 377 191 564 388



Org Nr: 712400-1467

HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö**Balansräkning** **2018-12-31** **2017-12-31****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	7 697 755	10 586 642
	<u>23 840 755</u>	<u>26 729 642</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	40 074 164	35 398 536
Årets resultat	2 426 244	1 786 741
	<u>42 500 408</u>	<u>37 185 277</u>

Summa eget kapital 66 341 163 63 914 918

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>148 244 248</u>	<u>115 951 572</u>
		148 244 248	115 951 572

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 157 324	3 157 324
Leverantörsskulder		4 758 444	3 447 249
Skatteskulder		96 723	13 938
Fond för inre underhåll		645 119	655 133
Övriga skulder	Not 16	11 830	34 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>5 261 526</u>	<u>4 389 933</u>
		13 930 966	11 697 898

Summa skulder 162 175 214 127 649 470

Summa eget kapital och skulder 228 516 377 191 564 388

**HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 426 244	1 786 741
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 234 600	3 593 826
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 660 845	5 380 567
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-114 221	-28 482
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 233 068	1 013 823
Kassaflöde från löpande verksamhet	8 779 692	6 365 908
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-21 401 166	777 845
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-3 509 521
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-21 401 166	-2 731 676
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	32 292 676	-3 157 324
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	32 292 676	-3 157 324
Årets kassaflöde	19 671 202	476 908
Likvida medel vid årets början	10 510 044	10 033 137
Likvida medel vid årets slut	30 181 246	10 510 044

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 BFAR 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 lanspråkstagande 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 1 337 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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

**HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	32 973 032	32 973 032
Årsavgifter el	1 950	1 800
Hyror	3 840 814	3 781 509
Övriga intäkter	225 033	175 402
Bruttoomsättning	<u>37 040 829</u>	<u>36 931 743</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-654 332	-390 644
Hyresförluster	-1 050	-750
	36 385 447	36 540 349
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 614 918	3 674 599
Reparationer	2 775 965	2 886 400
El	1 812 457	1 471 344
Uppvärmning	6 642 286	6 542 868
Vatten	2 825 260	2 275 635
Sophämtning	1 596 218	1 806 321
Fastighetsförsäkring	644 961	596 821
Kabel-TV och bredband	549 778	523 728
Fastighetskatt och fastighetsavgift	1 200 244	1 186 780
Förvaltningsarvoden	856 605	794 502
Övriga driftkostnader	120 385	141 503
	22 639 077	21 900 501
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	83 823	82 072
Hyror och arrenden	4 484	0
Förbrukningsinventarier och varuköp	110 077	55 917
Administrationskostnader	293 102	209 687
Extern revision	29 688	28 963
Konsultkostnader	194 128	22 063
Medlemsavgifter	95 838	94 980
	811 140	493 682
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	739 200	675 573
Revisionsarvode	10 536	8 540
Övriga arvoden	27 050	22 149
Sociala avgifter	182 830	165 945
Övriga personalkostnader	43 133	44 449
	1 002 748	916 656
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 977	2 471
Ränteintäkter HSB placeringskonto	5	5
Ränteintäkter skattekonto	0	6
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	-27 155
Övriga ränteintäkter	4 498	10 206
	7 481	-14 467
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 978 248	3 171 654
Övriga räntekostnader	-591	336
	2 977 657	3 171 990

**HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	254 197 813	235 370 442
Anskaffningsvärde mark	1 894 525	1 894 525
Årets investeringar	6 043 653	18 827 371
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	262 135 991	256 092 338
Ingående avskrivningar		
Årets avskrivningar	-93 913 486	-90 495 136
Utgående ackumulerade avskrivningar	-97 972 610	-93 913 486
Utgående bokfört värde	164 163 381	162 178 852
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	344 000 000	344 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	137 000 000	137 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	5 200 000	5 200 000
Summa taxeringsvärde	519 200 000	519 200 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	4 408 995	899 474
Årets investeringar	0	3 509 521
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 408 995	4 408 995
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 074 950	-899 474
Årets avskrivningar	-175 476	-175 476
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 250 426	-1 074 950
Bokfört värde	3 158 569	3 334 045
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	14 673 630	34 278 846
Årets investeringar	15 357 513	-19 605 216
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 031 143	14 673 630
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	4 504	4 851
Övriga fordringar	1 000	0
	5 504	4 851

**HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	842 419	804 802
Upplupna intäkter	58 514	43 013
	900 933	847 815

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

Not 13 Kassa och bank		
Nordea plusgiro	182 181	191 927
Övriga bankkonton	0	78 370
	182 181	270 297

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	112623	0,75%	2019-01-29	5 700 000	0
Stadshypotek	147437	0,40%	2019-03-18	3 000 000	0
Stadshypotek	147439	0,40%	2019-03-18	15 000 000	0
Stadshypotek	147440	0,40%	2019-03-18	12 000 000	0
Stadshypotek	801346	2,70%	2024-12-01	11 545 600	440 000
Stadshypotek	801349	2,70%	2024-12-01	8 988 800	340 000
Stadshypotek	801350	2,70%	2024-12-01	9 145 614	340 000
Stadshypotek	809322	2,63%	2024-12-30	13 487 426	220 000
Stadshypotek	893105	2,73%	2025-10-30	17 917 078	1 294 356
Stadshypotek	94496	0,95%	2019-01-29	15 000 000	0
Stadshypotek	972668	2,26%	2026-09-30	5 769 010	62 200
Stadshypotek	972669	2,26%	2026-09-30	9 522 878	102 672
Stadshypotek	972670	2,26%	2026-09-30	7 162 535	77 224
Stadshypotek	972671	2,43%	2026-10-30	3 540 391	80 924
Stadshypotek	972672	2,26%	2026-09-30	9 270 240	99 948
Stadshypotek	985826	2,63%	2026-12-01	4 352 000	100 000
				151 401 572	3 157 324

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 148 244 248

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 135 614 952

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

Not 15 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	3 157 324	3 157 324

Not 16 Övriga skulder		
Momsskuld	4 712	14 173
Övriga kortfristiga skulder	7 118	20 148
	11 830	34 321

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	218 358	135 082
Förutbetalda hyror och avgifter	2 833 719	2 867 397
Övriga upplupna kostnader	2 209 449	1 387 454
	5 261 526	4 389 933

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

ns



HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö

Noter

2018-12-31 2017-12-31

Stockholm, den 2019-04-23


Bertil Neij


Björn Bergström


Bo Gustafsson


Hans-Göran Vistrand


Jaime Martínez


Lella Isaksson


Lena Wiklund


Stefan Bengtsson


Stefan Dahlgren

Vår revisionsberättelse har 19-04-28 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



Joakim Hall
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 år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

75

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 år 2018 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 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 2019-04-28



Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Olle Wicander

Av föreningen vald revisor