

HSB:s Brf Sjötungan i Tyresö

Org.nr: 712400-1467

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014



Brf Sjötungans nya LED lysande skylt

Foto Bengt Rapp



Kallelse till årsstämma 2015

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

Tid: tisdagen den 19 maj klockan 19:00

Plats: Kvarnhjulet Pluggvägen 6 B sal Nyfors.

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

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftligt dagtecknad fullmakt i original. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. (*Fullmaktsblankett kan hämtas på Måndagsträffen.*)

Medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.

För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon och barn får vara biträde eller ombud.

OBS! Medtag bostadsrättsbevis eller specifikation som följer med avgiftsavin.

Dagordning.

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Fastställande av dagordning
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen har skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för kommande mandatperiod
13. Val av styrelseordförande, styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och revisorssuppleant
15. Val av valberedning
16. Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB
17. Övriga i kallelsen anmälda ärenden

Tyresö den 31 mars 2015

HSB:s Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö

Bengt Rapp
Styrelseordförande



Arsredovisning

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Sjötingan i Tyresö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

Förvaltningsberättelse 2014

Föreningens verksamhet

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Bollmora 2:388, 2:399, 2:400 2:401 och S9. Fastigheterna i vilka man upplåter lägenheter och lokaler byggdes under åren 1966-68. På fastigheterna finns 24 bostadshus innehållande 603 lägenheter samt 8 hyresrätter och 5 kommersiella lokaler samt 3 garagehus.

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

Fastigheternas tekniska utrymmen besiktigades 2014, utan anmärkningar.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 603 medlemslägenheter har under året 41 överlåtits genom köp, 3 genom arv, 6 som gåva. Högsta pris 2.520.000kr, medelpris 21.711/m².

Föreningen upplåter 7 lägenheter med hyresrätt som ungdomsbostäder. Det finns från mitten av 2012 en gästlägenhet som medlemmar kan hyra till sina gäster. Under 2014 så har den bokats 37 gånger och 298 gäster har bott där en eller flera nätter. Nyttjandegraden är 24,93%.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kök
177 st	2 rum och kök
38 st	3 rum och kök
381 st	4 rum och kök

11 st 5 rum och kök Total bostadsyta: 55.548 kvm Total lokalyta: 385 kvm

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

Föreningsfrågor

Ordinarie stämma avhölls 2014-06-11. På stämman deltog 47 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 793 medlemmar.



Styrelse

Ordinarie ledamöter

Bengt Rapp	Ordförande
Mats Fält	Ledamot
Bertil Neij	Sekreterare och studieorganisatör
Andreas Tollefors Bristam	Ledamot
Stefan Bengtsson	Ledamot och info
Anita Buske	Ledamot
Markku Sandelin	Ledamot
Lena Wiklund	Ledamot
Cecilia Alm	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter

Peter Fleury	Suppleant
Peter Benisch	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bengt Rapp, Lena Wiklund, Markku Sandelin, Stefan Bengtsson och Andreas Tollefors Bristam. Peter Benisch suppleant.

Revisor

Revisor har varit Alfonso Morales med Jonny Pegestam som suppleant valda vid föreningsstämman 2014 samt en revisor hos BoRevision utsedd av HSBs Riksförbund.

Representanter i HSBs distriktstämma

Föreningens representant på HSB Stockholm distriktsstämma var Anita Buske.

Valberedning

Valberedning har varit Gunilla Lovén, sammankallande, Aune Nordlund, Hilde Bjöns.

Studie och fritidsverksamhet

2 valberedare, kurs för valberedning och 1 suppleant, kurs i styrelsearbete.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 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 Städpoolen.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-04-28. Föreningens ekonomiska plan fastställd 1970-10-22.

Renoveringar och ombyggnad

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

Fortsatt plantering av växter och träd som återställning av markarbeten. Extra stämma beslutade att lokal ombygges till 2 lägenheter varav den ena såldes under 2014 för 1.950.000kr.



Övriga åtgärder

Efter misslyckad upphandling av ventilation, inga godtagbara anbud mottogs så kontaktade föreningen DJ-Vent, numera Cistes, för att utföra prov enligt anbudshandlingarna. Beslutades att provhusen M102, höghus och M86-88 låghus ska byggas om och testas enligt förutsättningarna i upphandlingshandlingarna för att se om korrekta förutsättningar finns för att uppnå kriterierna i handlingarna, målet är 20% energiminskning 2020 enligt Energimyndighetens beslut. Detta inleddes i november 2014.

Föreningshuset

Detaljplanen antogs av Högsta domstolen 2014-06-24 och kan inte längre överklagas. Styrelsen avvaktar med stämmobeslut om fortsatt handläggning av bygglov då det finns andra projekt som tar alla resurser i anspråk. Förslag för Stämmobeslut kan förväntas presenteras under våren 2016.

Information

Styrelsen under året givit ut 10 portinfo. Tidningen Vi i Sjötungan har kommit ut med ett nummer vid jultid. Bidrag mottages gärna. Föreningens hemsida www.sjotungan.se uppdateras löpande med aktuell information.

Årsavgifter

I budget för 2015 ligger inget förslag till avgiftsändring. Årsavgifterna har i praktiken sänkts med ca 2 % årligen då föreningen inte har höjt avgifterna sedan ca 16 år tillbaka. Senast sänktes årsavgifterna med 4,5% 2010. Avsättningar har gjorts enligt plan för att kunna genomföra beslutade åtgärder. Under de senaste åren har slutbetalning skett av lån understigande ca 4 miljoner.

Verksamhet under kommande år 2015-2025

2015-2016

Tvättstuga/or renoveras.

Installation av styrsystem för värme och ventilation. 2 provhus M102 och M86-88 har utsetts där ny fläktutrustning provas. Samtliga 5 undercentraler har ny styrutrustning med fjärråtkomst för bättre övervakning. Värme och ventilation injusteras, OVK utförs.

Renovering fortsätter av Garage och Bilplatser. SEHED har avtalats att utföra renoveringen som beräknas ta nästan 2 år.

Fristående tvättstugor och Miljöhusens fasader laseras.

Markarbeten för att rusta upp utemiljön upphandlas.

2017-2025

Föreningshus byggs på nuvarande tennisplanen om man på kommande stämma 2016 så beslutar. Tennisplanen används som evakueringsplatser vid garagerenoveringen under ca 1,5 år.

I övrigt inga större åtgärder planerade.



Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	27 828 692
Årets resultat	- 446 172
	27 382 520

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	- 6 002 816
Överföring till yttre underhållsfond	2 000 000
Balanserat resultat	31 385 336
	27 382 520

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

Dagordningens Punkt 12. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för kommande mandatperiod

Valberedningen föreslår stämman besluta att arvodet är 1,5 basbelopp per styrelsemedlem och styrelsesuppleant samt 1,5 basbelopp kollektivt för revisor och revisorssuppleant. Valberedningen har 0,5 basbelopp kollektivt. (Basbelopp 2015 = 44.500kr). Dessa basbelopp ska fördelas internt inom styrelsen. Revisor, revisorssuppleant och valberedare kan få max samma timarvode som styrelseledamöterna.

Styrelsen redovisade 3034 timmar för 2014 vilket gav en timersättning på 230kr före skatt. Revision 78 tim och valberedningen redovisade 156 tim med samma timersättning.

**HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö**

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	35 928 342	36 083 819
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-20 938 437	-18 816 229
Övriga externa kostnader	Not 3	-501 331	-706 306
Planerat underhåll		-6 002 816	-6 584 054
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-985 740	-901 083
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 928 513	-4 799 751
Summa rörelsekostnader		-32 356 835	-31 807 422
Rörelseresultat		3 571 507	4 276 396
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	74 154	324 428
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-4 091 832	-4 412 419
Summa finansiella poster		-4 017 678	-4 087 991
Årets resultat		-446 172	188 405

**HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö****Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 154 599 905 158 514 942

Inventarier och maskiner

Not 8 0 13 476

Pågående nyanläggningar

Not 9 4 989 961 0

159 589 866 158 528 418*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

159 590 566 158 529 118**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

37 541 7 116

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 159 423 8 058 963

Placeringskonto HSB Stockholm

1 556 090 7 008 507

Aktuell skattefordran

267 182 271 442

Övriga fordringar

Not 11 195 658 192 424

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 629 167 141 265

5 845 062 15 679 717

Kortfristiga placeringar

Not 13 3 000 452 1 000 431

Kassa och bank

Not 14 18 902 554 16 980 951

Summa omsättningstillgångar

27 748 069 33 661 099**Summa tillgångar****187 338 635** **192 190 217**

**HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö****Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

6 199 100

6 190 500

Upplåtelseavgifter

7 968 900

6 018 900

Yttre underhållsfond

9 673 876

14 257 930

23 841 87626 467 330*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

27 828 692

23 056 232

Årets resultat

-446 172

188 405

27 382 52023 244 638

Summa eget kapital

51 224 39649 711 967**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 16

128 396 382

135 486 832

Leverantörsskulder

2 729 816

2 358 370

Fond för inre underhåll

742 364

766 413

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

4 245 677

3 866 615

Summa skulder

136 114 239142 478 230**Summa eget kapital och skulder****187 338 635****192 190 197****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

161 130 000

161 130 000

Summa ställda säkerheter**161 130 000****161 130 000****Ansvarsförbindelser***Inga**Inga*

**HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö**

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-446 172	188 405
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 928 513	4 799 751
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 482 341	4 988 156
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-517 301	155 775
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	726 459	-946 007
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 691 500	4 197 924
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 989 961	2 539 078
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	630 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 989 961	3 169 078
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-7 090 450	-2 006 949
Inbetalda insatser	1 958 600	1 690 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-5 131 850	-316 949
Årets kassaflöde	-6 430 311	7 050 053
Likvida medel vid årets början	33 048 852	25 998 779
Likvida medel vid årets slut	26 618 541	33 048 832

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

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.

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNR 2008:1 (K2) och BFNR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och kan då välja att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3:s principer, vilket föreningen använt sig av. Olika redovisningsprinciper har därmed tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

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 vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,66 %

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% 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.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

**HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö**

Noter		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	32 881 919	32 852 072
	Hyror	2 646 840	2 945 153
	Övriga intäkter	725 119	732 537
	Bruttoomsättning	36 253 878	36 529 762
	Avgifts- och hyresbortfall	-319 127	-445 943
	Hyresförluster	-6 409	0
		35 928 342	36 083 819
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	3 625 813	3 445 035
	Reparationer	1 849 258	1 906 933
	El	1 584 812	1 683 036
	Uppvärmning	6 533 698	5 385 481
	Vatten	3 086 620	2 349 454
	Sophämtning	1 427 351	1 252 708
	Fastighetsförsäkring	417 228	397 660
	Kabel-TV och bredband	535 000	510 136
	Fastighetsskatt	905 660	901 420
	Förvaltningsarvoden	847 550	839 425
	Övriga driftskostnader	125 447	144 941
		20 938 437	18 816 229
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	106 991	93 283
	Hyror och arrenden	1 800	1 800
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	62 488	289 798
	Administrationskostnader	186 945	195 226
	Extern revision	26 938	25 950
	Konsultkostnader	40 778	28 750
	Medlemsavgifter	75 391	71 499
		501 331	706 306
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	734 251	682 003
	Revisionsarvode	19 668	17 327
	Övriga arvoden	20 370	17 097
	Sociala avgifter	190 817	172 176
	Övriga personalkostnader	20 634	12 480
		985 740	901 083
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 878	21 056
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	47 584	8 507
	Ränteintäkter skattekonto	3 234	1 326
	Ränteintäkter HSB bunden placering	4 833	0
	Övriga ränteintäkter	15 625	293 539
		74 154	324 428
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	4 067 128	4 412 419
	Övriga räntekostnader	24 704	0
		4 091 832	4 412 419

**HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö**

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	235 370 442	235 370 442
Anskaffningsvärde mark	1 894 525	1 894 525
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237 264 967	237 264 967
Ingående avskrivningar	-78 750 025	-74 033 908
Årets avskrivningar	-3 915 037	-4 716 117
Utgående ackumulerade avskrivningar	-82 665 062	-78 750 025
Utgående bokfört värde	154 599 905	158 514 942
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	328 000 000	328 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 800 000	11 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	118 000 000	118 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 532 000	4 532 000
Summa taxeringsvärde	462 332 000	462 332 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	899 474	899 474
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	899 474	899 474
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-885 998	-802 364
Årets avskrivningar	-13 476	-83 634
Utgående ackumulerade avskrivningar	-899 474	-885 998
Bokfört värde	0	13 476
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	2 539 078
Årets investeringar	4 989 961	-2 539 078
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 989 961	0
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	700	630 700
Årets investeringar	0	-630 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	195 658	192 424
	195 658	192 424

**HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö**

Noter	2014-12-31	2013-12-31
-------	------------	------------

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	624 334	141 265
Upplupna intäkter	4 833	0
	629 167	141 265

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

Not 13 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	2 000 000	0
Lux korträntefond Sverige, bokfört till nominellt belopp marknadsvärde 1 051 984	1 000 000	1 000 000
Medlemskonto Fonus	452	431
	3 000 452	1 000 431

Not 14 Kassa och bank

Handelsbanken	9 346 236	7 414 147
Nordea	33 443	32 998
Nordea plusgiro	163 205	213 753
Swedbank	9 173 839	9 173 821
Övriga bankkonton	185 831	146 232
	18 902 554	16 980 951

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 190 500	6 018 900	14 257 930	23 056 232	188 405
Resultatdisposition			-4 584 054	4 772 459	-188 405
Årets resultat					-446 172
Belopp vid årets slut	6 199 100	7 968 900	9 673 876	27 828 692	-446 172

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	384884	3,79%	2015-10-30	19 623 735	0
Stadshypotek	481844	3,68%	2016-09-30	9 670 032	99 948
Stadshypotek	481845	3,68%	2016-09-30	7 471 431	77 224
Stadshypotek	481846	3,68%	2016-09-30	9 933 566	102 672
Stadshypotek	481847	3,68%	2016-09-30	6 017 810	62 200
Stadshypotek	605777	2,70%	2024-12-01	10 505 614	340 000
Stadshypotek	605782	2,70%	2024-12-01	10 348 800	340 000
Stadshypotek	636040	3,13%	2018-04-30	18 500 000	1 000 000
Stadshypotek	809322	2,63%	2024-12-30	14 403 707	201 281
Stadshypotek	792694	1,33%	2016-10-30	3 864 087	80 924
Stadshypotek	801345	1,33%	2016-12-01	4 752 000	100 000
Stadshypotek	801346	2,73%	2024-12-01	13 305 600	440 000
				128 396 382	2 844 249

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 125 552 133

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 114 175 137

**HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö**

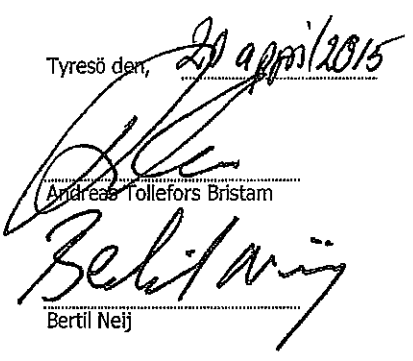
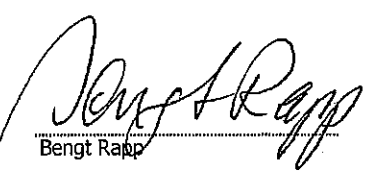
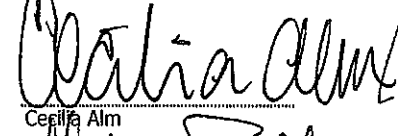
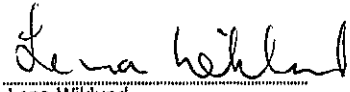
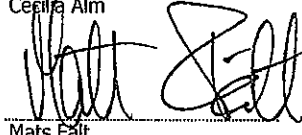
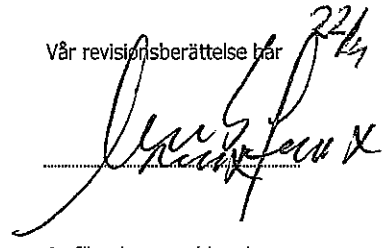
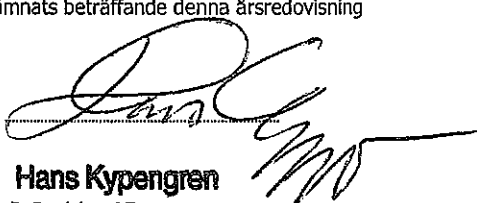
Noter

2014-12-31 2013-12-31

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkterFörutbetalda hyror och avgifter
Övriga upplupna kostnader

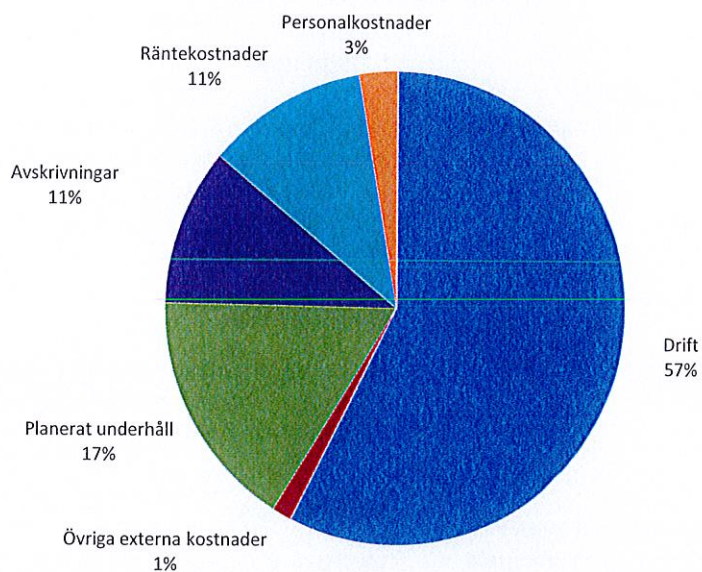
2 765 712	2 596 933
1 479 965	1 269 682
4 245 677	3 866 615

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

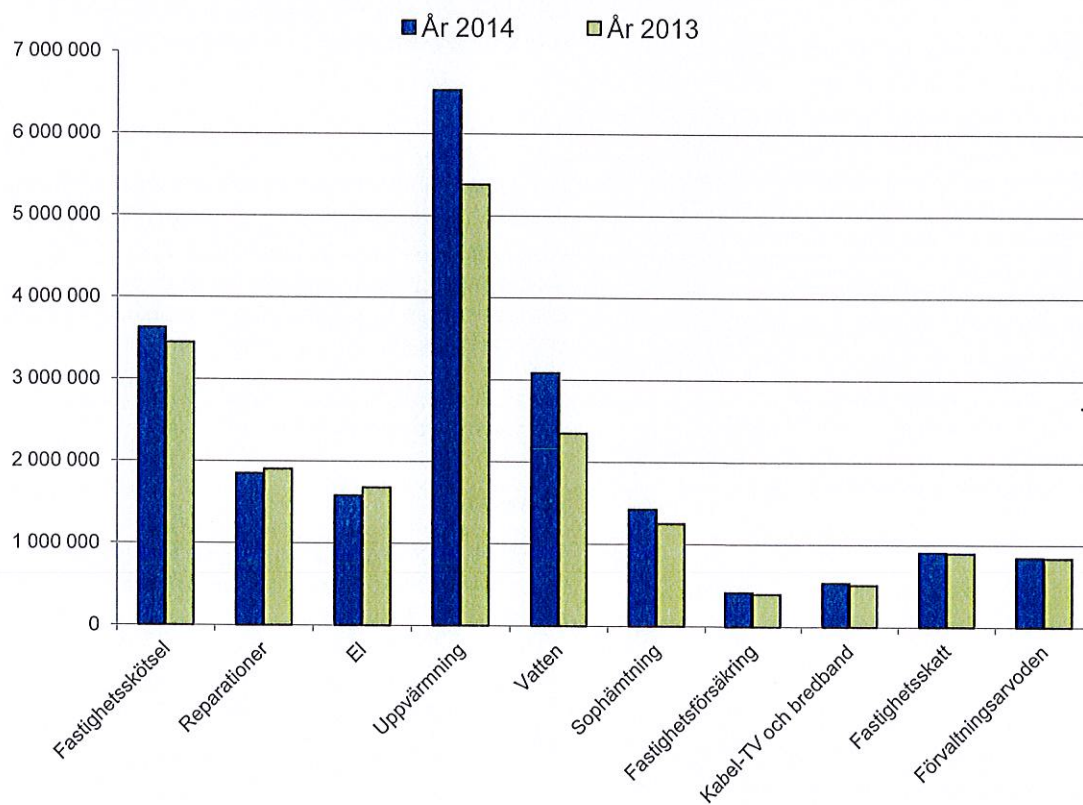
Tyresö den, 20 april 2015
Andreas Tollefors Bristam
Anita Buske
Bengt Rapp
Bertil Neij
Cecilia Alm
Lena Wiklund
Markku Sandelin
Mats Fält
Stefan BengtssonVår revisionsberättelse har 22/4 2015 lämnats beträffande denna årsredovisning
Av föreningen vald revisor
Hans KypengrenBoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Vid tidpunkten för undertecknandet av revisionsberättelsen saknades underskrift av styrelseledamoten Marrku Sandelin.

Stockholm den 22/4 2015


Av föreningen vald
revisor


BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Hans Kypengren

Motioner att avhandlas på Brf Sjötungan stämma den 19 maj 2015

Motion 1

Tyresö 2015-02-09

Förslag att ändra åldersgräns i gymmet

Jag föreslår att ändra åldersgräns till 14 år i gymmet precis som friskis & svettis gjort då många ungdomar i denna ålder vill komma igång att träna på gym.

F&S har gjort så att ungdomarna får gå på 2 st introduktionstillfällen och därefter börja träna själv i gymmet/gå på pass.

I BRF sjötungan skulle vi istället kunna sätta en regel att vill man börja använda gymrummet och är mellan 14-16 år så måste man ha en förälder/annan vårdnadshavare/ annan myndig person med sig ner till gymmet. Detta får båda skriva under på och på så sätt fransäger sig styrelsen ansvar för eventuella skador.

Jag kan inte se nåt hinder eftersom nu F&S har börjat tillåta 14-åringar träna.

Med vänlig hälsning

Anki Åhlund

Styrelsens svar:

Styrelsen förslag till beslut: Styrelsen ser inte hur ansvarsfrågan ska lösas med underåriga. Vårdnadshavare kan inte bevilja undantag från ansvar.

Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Motion 2

Ventilationsproblematik

Hur länge ska vi behöva vänta, tills vi får en fungerande ventilation? Så som vi har det nu, ska vi inte behöva ha det. Det blåser iskall luft från friskluftventiler som kyler ner bostaden samt orsakar drag. Luften ska vara uppvärmd, sägs det, men det är den inte. Det blåser in en massa damm, det syns på bordsytor m.m. när grannarna renoverar och använder starkt luktande kemikalier, tillex. Målarfärg, blåser lukten in genom friskluftventiler. Detta är ett jätteproblem. Vi får blixtrande huvudvärk, illamående, blir närmast omtöcknade, det sticker i lungorna, svider i ögonen. Det känns som om man andades in gift! Även mycket ökade partikelmängder i luften i samband med renoveringar hos grannarna och det renoveras nästan konstant hos någon.

Vi vet att det pågår någon typ av försök att förbättra ventilationen, hur länge ska det pågå?

Byt ut firman om de inte kan åtgärda problemet snarast. Som det är nu är vårt boende sjukdomsframkallande. Särskilt för oss som inte längre arbetar och vistas mycket hemma. Att andas in denna förpestade luft dygnet runt är hemskt! Ventilationsproblemet måste åtgärdas som akuta. Om inte detta sker, får det bli Miljö och Hälsovårdsnämnden som får agera.

Raija Lammi, Ola Ring. M 16

Styrelsens svar:

Att få detta som en motion känns konstigt och udda då det borde ha funnit mängder med felanmälningar, konstigt nog finns det inte en enda felanmälan på ventilationen från M 16. Visst vet vi att det finns brister i nuvarande ventilationsutrustning som kommer att åtgärdas bara proven är avklarade och den ekonomiska biten är förhandlad. Vissa delar är redan åtgärdade. Alla undercentraler har ny styrutrustning. I vissa lägenheter har rumsgivare installerats som ger signal att det är korrekt rumstemperatur, 21-22 grader.

Då dessa åtgärder redan är på gång anser styrelsen att **motionen är besvarad**.

Motion 3

Nu när våren är på väg (mars) blir det uppenbart att människor i området tar sina egna vägar över gräsmattor och genom häckar. Det uppstår naturliga gångstråk vid sidan av redan hårdgjorda stigar o vägar.

Jag vill med denna motion vädja till föreningen att se över området och platt-/stenlägga de stråk som uppenbart många tar, så att vi slipper leriga stigar.

Detta skulle vara både snyggare och mer praktiskt ur alla synpunkter. På en del ställen är detta redan gjort, men det skulle behövas fler.

Bifogar områdeskarta med några förslag.

(här har man börjat snedda upp till fontänen över gräsmattan vid M 34-36)

(gaveln M 98 från källartrappan mot gatan 2 upptrampade stigar, häcken nedtrampad).

Torkel Sternberg M 92

Styrelsens förslag till beslut: **Motionen antas** och styrelsen får i uppdrag att inventera och åtgärda på lämpligt sätt.

Motion 4

Motion 1 till BRF Sjötungans årsstämma 19 maj 2015

Offentliga styrelseprotokoll

En förening som verkar i det moderna samhället borde inte ha några problem med att låta sina protokoll vara offentliga.

Att göra styrelseprotokollen offentliga för medlemmarna och att medlemmarna också kan få utdrag från dem innebär att:

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

Jag föreslår därför följande:

1. Att styrelsens protokoll presenteras för medlemmarna (exkl. information som rör enskilda medlemmar, som enbart lämnas ut till den medlem som denna information berör).
2. Att alla ledamöter i styrelsen måste skriva under ett papper om att de vid begäran kommer att lämna ut styrelseprotokollen till medlemmarna utan fördröjning. En förutsättning för att få ingå i styrelsen är alltså att detta krav uppfylls.
3. Att ovanstående snarast förs in i stadgarna så att det för framtiden inte ska råda något tvivel om att styrelsen är skyldig att utan fördröjning lämna ut utdrag från protokollen om enskilda medlemmar till dessa medlemmar, och att resten av protokollen (en kopia av originalet) lämnas ut till alla medlemmar som begär detta.

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

Oscar Bueno-Martinez
Myggdalsvägen 96, 2tr.
e-post: obmfilm@hotmail.com

Styrelsens förslag till beslut:

De viktiga protokollen. Vad ska finnas i protokollet och hur ska man skriva? Det viktigaste är inte hur man skriver – ett protokoll är inte något litterärt verk. Huvudsaken är att det i protokollet tydligt framgår vad som beslutades på mötet i fråga. Då vet alla vad man kommit överens om och både nya och gamla styrelseledamöter kan följa ärenden bakåt i tiden.

Utöver besluten finns det några andra uppgifter som alltid ska finnas med:

- I protokollet ska det framgå vilken typ av möte som hållits – styrelsemöte, extra eller ordinarie föreningsstämma eller konstituerande sammanträde.
- Styrelseprotokollen ska vara numrerade löpande under året.

- Uppgift om vilka som varit närvarande ska anges, liksom uppgift om någon suppleant trätt in i en ordinarie ledamots ställe. Det ska också framgå om någon inte varit med under hela mötet.
- Protokollen ska kortfattat redovisa vad som avhandlats under mötet och vilka motiveringar som finns till olika förslag. Det viktiga är att alla förslag finns redovisade och att det tydligt framgår vilka beslut som fattats. Det ska också framgå om någon ledamot reserverat sig mot ett beslut.

Protokoll från styrelsemöten är inte offentliga och medlemmar har inte rätt att begära att de ska lämnas ut. De ska därför förvaras så att obehöriga inte kan komma åt dem.

Stämmoprotokoll har däremot alla medlemmar rätt att ta del av och de ska finnas tillgängliga senast tre veckor efter stämman.

Styrelsen föreslår därför att motionen avslås i sin helhet.

Motionären har inte beviljats möjlighet att kommentera styrelsens förslag då sådan rätt inte finns.

Motion 5

Motion 2 till BRF Sjötungans årsstämma 19 maj 2015

Ökad transparens, tydligare information och skarpare kostnadskontroll av den pågående garagerenoveringen

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

Trots det har endast ytterst begränsad information härom lämnats till medlemmarna.

En kort information gavs på extrastämman 4 mars 2014. Därefter har ingen ytterligare information meddelats förrän söndagen den 22 mars 2015, då i form av ett uppsägningsbrev till innehavare av befintliga garage/P-platser.

I ett så viktigt och omfattande arbete skall medlemmarna hållas betydligt bättre informerade och få möjlighet till en större insyn i projektet från första början.

Jag yrkar därför att stämman ålägger styrelsen att:

1. På årsmötet den 19 maj 2015 i detalj redovisa och redogöra för garagerenoveringen enligt följande punkter:
 - behov och genomförd studie/utvärdering
 - ekonomisk analys: budget, finansiering, kostnader, framtida avgifter
 - upphandling: intagna anbud och offerter, antal och urvalsförfarande
 - status: situation i dagsläget samt tidsplaner för utförande
2. Omedelbart offentliggöra och tillhandahålla alla handlingar i ärendet för medlemmarna.
3. Senast en månad efter årsmötet 2015 införa ett kostnadstak för hela garagerenoveringsprojektet. Detta för att säkerställa att slutnotan inte okontrollerat skenar iväg och för att styrelsen skall få hela projektets kostnadsbild klar för sig, vilket den för närvarande verkar sakna.
4. Hädanefter kvartalsvis skriftligen delge föreningens medlemmar tydlig och relevant information om projektets fortskridande och fortlöpande ekonomiska tillstånd till dess att det är avslutat.

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

Oscar Bueno-Martinez
Myggdalsvägen 96, 2tr.
e-post: obmfilm@hotmail.com

Styrelsens förslag till beslut:

1. Detta projekt har pågått under en lång tid. Mycket ordentlig utredning och dokumentation av synliga fel och brister har legat som grund för upphandling av åtgärder. Offertgivarna 4 stycken har begärt att deras offerter inte får delges eller offentliggöras av konkurrensskäl enligt LOU. Detta har beviljats av projektgruppen.
2. Handlingarna finns tillgängliga för den som är intresserad av grunderna för upphandlingen.
3. Det finns inte möjlighet att förändra upphandlingen med nya villkor.
4. D-garaget är upphandlat med åtgärd av de kända fel och brister som är synliga eller kan förutses förekomma till ett pris av 3.273.000kr exkl moms. När arbetet väl har påbörjats kommer dolda brister och fel att dyka upp. Vissa åtgärder är prissatta per

styck eller löpmeter/kvadratmeter eller på annat så att det blir regleringsbart. Helt oförutsedda åtgärder av skador blir föremål för förhandling om pris och utförande.

Övriga garage och överdäckning

Är upphandlat som optioner med ett grundpris som regleras med de kunskaper som erhålls från Garage D inkl överdäckning.

Styrelsen föreslår därför att motionen avslås i sin helhet.

Motionären har inte beviljats möjlighet att kommentera styrelsens förslag då sådan rätt inte finns.