

Styrelsen för  
HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö

Org.nr: 712400-1467

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö med säte i TYRESÖ org.nr. 712400-1467 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-01.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Tyresö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bollmora 2:388	1966-01-01	1965 och 1967
Bollmora 2:399	1966-01-01	1965 och 1967
Bollmora 2:400	1966-01-01	1965 och 1967
Bollmora 2:401	1966-01-01	1965 och 1967

#### Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam genom Söderberg & Partners. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
15	lokaler (hyresrätt)	710
604	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	50388
287	p-platser	0
285	garageplatser	0
9	lägenheter (hyresrätt)	567
<b>Totalt 1200 objekt</b>		<b>51665</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 7 st 1 rok, 174 st 2 rok, 38 st 3 rok, 381 st 4 rok, 1 st 4.5 rok, 11 st 5 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Tyresö Bollmora S:9	Samfällighet		20	Samfällighet
Tyresö Bollmora S:9	Samfällighet		25	Samfällighet
Tyresö Bollmora S:9	Samfällighet		30	Samfällighet
Tyresö Bollmora S:9	Samfällighet		20	Samfällighet

#### Totalt 4 objekt

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lukas Sveman	Ordförande	2022-07-13	
Björn Bergström	Ordförande	2017-06-22	2022-07-13
Stefan Bengtsson	Ledamot	2005-01-18	
Leila Isaksson	Ledamot	2016-06-22	2022-07-13
Hans Olof Håkansson	Ledamot	2020-10-16	2022-07-13
Bertil Neij	Ledamot	2007-05-14	
Stefan Dahlgren	Ledamot	2016-06-22	
Jessica Bolonassos	Ledamot	2021-07-15	
Fredrik Sander	Ledamot	2022-07-13	
Maria Gabriela Reyes Quinonez	Ledamot	2022-07-13	
Mikaela Olsson	Ledamot	2022-07-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Sander, Stefan Bengtsson och Jessica Bolonassos är valda till 2023. Samt Lukas Sveman som väljs på ett år som ordförande.

Styrelsen har under året hållit 22 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Stefan Bengtsson, Bertil Neij, Björn Bergström, Jessica Bolonassos, Lukas Sveman.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Mattias Matti vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Gunilla Hellgren Lovén (sammanställande) och Leila Isaksson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01. På stämman deltog 58 medlemmar varav 4 med fullmakt.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften höjdes med 5 % den 1 juli.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-17.

Under 2022 har åtskilliga standardhöjande och framtidssäkrande underhållsåtgärder slutförts, i enlighet med föreningens underhållsplanering.

Markarbetena har färdigställts och slutbesiktigats enligt plan, med mycket gott resultat. Vissa mindre justeringar och reparationer kommer att utföras under 2023.

Under året uppdagades att föreningens hissar är i behov av en större renovering, varför en modernisering kommer att ske under 2023. En entreprenör (Stockholms Hiss- och Elteknik AB) liksom konsult (Fastighetsägarna Service AB) för hissarbetet upphandlades under 2022.

Till följd av nya krav på insamling av matavfall har nya kärl för matavfall beställts under 2022, för leverans under början av 2023.

Under hösten drabbades vissa av föreningens källarutrymmen av upprepade inbrott. För att minimera risken för framtida inbrott har samtliga lås bytts ut och man kan framöver endast öppna port- och källardörrar med personliga nyckelbrickor. Kameraövervakning har även installerats i samtliga garage.

Planeringsarbeten inför kommande stambyte har fortsatt (med bland annat en enkätundersökning) och en finansiell analys inför stambytet har beställts från föreningens ekonomiska förvaltare. Arbetet fortsätter under 2023.

#### Tidigare genomförda större åtgärder:

Årtal	Ändamål
2021-2022	Nya innergårdar
2018-2021	Byte av markliggande rör
2022	Byte av lås och installation av kameraövervakning
2021	Utbyte av källardörrar
2021	Uppgradering av inkommande fiberanslutning
2021	Utbyte av belysning till sensorstyrd LED i allmänna utrymmen
2020-2021	Nytt styrsystem för ventilation
2016-2019	Renovering av samtliga garage
2018	Stambyte M104
2018	Nytt elektroniskt låssystem
2018	Nya entrépartier
2017	Installation av postboxar
2008	Nya fasader och utbyggda balkonger
1990	Delvis stambyte och nya ytskikt i badrum

#### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023-2032	Invändigt stambyte och modernisering av trapphusen
2023-2032	Reparation samt ev omläggning av tak vid behov
2023	Modernisering av samtliga hissar
2023	Installation av matavfallsbehållare
2023	Återställande av vissa parkeringsytor

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 51 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 797 och under året har det tillkommit 56 och avgått 57 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 796.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	215	231	291	196	173
Skuldsättning, kr/kvm	4 151	3 801	3 100	3 161	2 930
Räntekänslighet, %	6	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	236	214	201	203	218
Driftskostnad, kr/kvm	525	491	469	467	473
Årsavgifter, kr/kvm	765	729	694	666	654
Totala intäkter, kr/kvm	801	780	815	716	704
Nettoomsättning, tkr	42 735	40 906	39 034	37 496	36 385
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 030	4 030	6 966	3 560	2 426
Soliditet, %	27	28	31	29	29

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### **Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	6 208 000	0	0	6 208 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	9 935 000	0	0	9 935 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 448 577	0	1 472 726	8 921 303
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>23 591 577</b>	<b>0</b>	<b>1 472 726</b>	<b>25 064 303</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	53 276 214	4 030 201	-1 472 726	55 833 689
Årets resultat, kr	4 030 201	-4 030 201	3 029 921	3 029 921
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>57 306 415</b>	<b>0</b>	<b>1 557 195</b>	<b>58 863 610</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>80 897 992</b>	<b>0</b>	<b>3 029 921</b>	<b>83 927 913</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 527 274 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	55 833 690
Årets resultat, kr	3 029 921
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>58 863 611</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-2 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 321 779
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>58 185 390</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	42 734 661	40 905 710
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	669 176
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-26 523 147	-24 845 023
Övriga externa kostnader	Not 4	-851 109	-637 783
Planerat underhåll		-1 321 779	-2 527 274
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-712 815	-768 322
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 051 439	-5 711 292
Summa rörelsekostnader		<u>-36 460 288</u>	<u>-34 489 694</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 274 372</b>	<b>7 085 192</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	10 571	15 199
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-3 255 022</u>	<u>-3 070 190</u>
Summa finansiella poster		<u>-3 244 452</u>	<u>-3 054 991</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 029 921</b>	<b>4 030 201</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8 257 417 515	264 293 478
Inventarier och maskiner	Not 9 2 456 665	2 632 141
Pågående nyanläggningar	Not 10 40 195 085	6 516 046
	<u>300 069 264</u>	<u>273 441 665</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>300 069 764</u>	<u>273 442 165</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	202 128	35 937
Avräkningskonto HSB Stockholm	11 893 051	17 844 336
Placeringskonto HSB Stockholm	5 439	5 421
Övriga fordringar	Not 12 91 136	80 499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13 1 885 207	1 752 622
	<u>14 076 961</u>	<u>19 718 814</u>
Kassa och bank	Not 14 0	120 165
Summa omsättningstillgångar	<u>14 076 961</u>	<u>19 838 980</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<b><u>314 146 725</u></b>	<b><u>293 281 145</u></b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	6 208 000	6 208 000
Upplåtelseavgifter	9 935 000	9 935 000
Yttre underhållsfond	<u>8 921 303</u>	<u>7 448 577</u>
	25 064 303	23 591 577
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	55 833 690	53 276 214
Årets resultat	<u>3 029 921</u>	<u>4 030 201</u>
	58 863 610	57 306 416
Summa eget kapital	<u>83 927 913</u>	<u>80 897 992</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>174 969 952</u>	<u>198 827 276</u>
	174 969 952	198 827 276
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 45 637 324	3 157 324
Leverantörsskulder	2 196 661	2 531 051
Fond för inre underhåll	569 827	591 658
Övriga skulder	Not 17 23 294	14 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>6 821 754</u>	<u>7 261 252</u>
	55 248 861	13 555 877
Summa skulder	230 218 813	212 383 153
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>314 146 725</u></b>	<b><u>293 281 145</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 029 921	4 030 201
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	7 051 439	5 711 292
Kassaflöde från löpande verksamhet	10 081 360	9 741 493
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-309 413	-242 288
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-787 016	-1 222 970
Kassaflöde från löpande verksamhet	8 984 931	8 276 236
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-33 679 039	-53 833 441
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-33 679 039	-53 833 441
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	18 622 676	41 842 676
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	18 622 676	41 842 676
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-6 071 432</b>	<b>-3 714 529</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>17 969 922</b>	<b>21 684 451</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>11 898 490</b>	<b>17 969 922</b>

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

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,88 % av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

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

**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 1 519 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 20,6 % 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.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	38 568 768	36 730 872
Individuell mätning el	22 094	3 600
Hyror	4 097 053	3 996 134
Övriga intäkter	564 462	727 918
Bruttoomsättning	<u>43 252 377</u>	<u>41 458 524</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-516 816	-551 194
Hyresförluster	-900	-1 620
	<b>42 734 661</b>	<b>40 905 710</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättningar	0	669 176
	<b>0</b>	<b>669 176</b>
<b>Not 3 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 292 120	3 686 249
Reparationer	4 207 379	4 059 037
El	1 630 204	1 518 592
Uppvärmning	7 098 865	7 187 660
Vatten	4 037 889	2 809 005
Sophämtning	1 531 274	1 399 240
Fastighetsförsäkring	1 085 081	996 417
Kabel-TV och bredband	1 010 194	710 418
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 067 647	1 112 244
Förvaltningsarvoden	1 417 353	1 238 955
Övriga driftkostnader	145 141	127 207
	<b>26 523 147</b>	<b>24 845 023</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	298 843	95 972
Hyror och arrenden	19 384	3 550
Förbrukningsinventarier och varuinköp	64 734	113 113
Administrationskostnader	189 475	267 009
Extern revision	43 750	40 000
Konsultkostnader	118 815	21 781
Medlemsavgifter	116 108	96 358
	<b>851 109</b>	<b>637 783</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	517 649	546 315
Revisionsarvode	22 185	14 190
Övriga arvoden	29 580	35 476
Sociala avgifter	143 401	152 428
Övriga personalkostnader	0	19 913
	<b>712 815</b>	<b>768 322</b>
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	7 859	13 709
Ränteintäkter HSB placeringskonto	19	5
Ränteintäkter skattekonto	206	0
Övriga ränteintäkter	2 487	1 485
	<b>10 571</b>	<b>15 199</b>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	3 254 919	3 067 335
Övriga räntekostnader	103	2 855
	<b>3 255 022</b>	<b>3 070 190</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	375 638 722	316 419 046
Anskaffningsvärde mark	1 894 525	1 894 525
Årets investeringar	0	59 219 676
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>377 533 247</b>	<b>377 533 247</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-113 239 769	-107 703 953
Årets avskrivningar	-6 875 963	-5 535 816
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-120 115 732</b>	<b>-113 239 769</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>257 417 515</b>	<b>264 293 478</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	497 000 000	406 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 200 000	11 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	229 000 000	165 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 450 000	7 000 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>739 650 000</b>	<b>589 600 000</b>
<b>Not 9 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	4 408 995	4 408 995
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 408 995</b>	<b>4 408 995</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-1 776 854	-1 601 378
Årets avskrivningar	-175 476	-175 476
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 952 330</b>	<b>-1 776 854</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>2 456 665</b>	<b>2 632 141</b>
<b>Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	6 516 046	11 902 282
Årets investeringar	33 679 039	53 833 440
Omklassificering till byggnad	0	-59 219 676
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 195 085</b>	<b>6 516 046</b>
<b>Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	3 551	3 345
Skattefordran	87 585	74 864
Övriga fordringar	0	2 290
	<b>91 136</b>	<b>80 499</b>

Noter		2022-12-31	2021-12-31				
<b>Not 13</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>						
	Förutbetalda kostnader	1 760 460	1 669 806				
	Upplupna intäkter	124 747	82 817				
		<b>1 885 207</b>	<b>1 752 622</b>				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
<b>Not 14</b>	<b>Kassa och bank</b>						
	Nordea plusgiro	0	120 165				
		<b>0</b>	<b>120 165</b>				
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Stadshypotek AB	232860	0,86%	2024-12-30	15 000 000	0	
	Stadshypotek AB	232862	0,86%	2024-12-30	25 000 000	0	
	Stadshypotek AB	232863	0,86%	2024-12-30	5 000 000	0	
	Stadshypotek AB	271387	0,69%	2023-04-30	15 000 000	0	
	Stadshypotek AB	366180	0,64%	2025-04-30	45 000 000	0	
	Stadshypotek AB	376375	0,41%	2023-07-30	5 700 000	0	
	Stadshypotek AB	478693	2,66%	2023-05-31	21 780 000	440 000	
	Stadshypotek AB	801346	2,70%	2024-12-01	9 785 600	440 000	
	Stadshypotek AB	801349	2,70%	2024-12-01	7 628 800	340 000	
	Stadshypotek AB	801350	2,70%	2024-12-01	7 785 614	340 000	
	Stadshypotek AB	809322	2,63%	2024-12-30	12 662 426	220 000	
	Stadshypotek AB	893105	2,73%	2025-10-30	12 739 654	1 294 356	
	Stadshypotek AB	972668	2,26%	2026-09-30	5 520 210	62 200	
	Stadshypotek AB	972669	2,26%	2026-09-30	9 112 190	102 672	
	Stadshypotek AB	972670	2,26%	2026-09-30	6 853 639	77 224	
	Stadshypotek AB	972671	2,43%	2026-10-30	3 216 695	80 924	
	Stadshypotek AB	972672	2,26%	2026-09-30	8 870 448	99 948	
	Stadshypotek AB	985826	2,63%	2026-12-01	3 952 000	100 000	
					220 607 276	3 597 324	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					202 620 656	
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>174 969 952</b>	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	<b>Ställda säkerheter</b>						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					228 646 000	213 906 000
<b>Not 16</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>						
	Kortfristig del av långfristig skuld				45 637 324	3 157 324	
					<b>45 637 324</b>	<b>3 157 324</b>	
<b>Not 17</b>	<b>Övriga skulder</b>						
	Momsskuld				22 884	14 592	
	Övriga kortfristiga skulder				410	0	
					<b>23 294</b>	<b>14 592</b>	

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 18</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	
Upplupna räntekostnader	258 290	213 232
Förutbetalda hyror och avgifter	3 737 271	3 465 434
Övriga upplupna kostnader	2 826 193	3 582 586
	<b>6 821 754</b>	<b>7 261 252</b>

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

#### Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

#### Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Bertil Neij

Fredrik Sander

Jessica Bolonassos

Lukas Sveman

Maria Gabriela Reyes Quinonez

Mikaela Olsson

Stefan Bengtsson

Stefan Dahlgren

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Av föreningen vald revisor  
Mattias Matti

Av HSB Riksförbund förordnad revisor  
Joakim Häll



# 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 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mattias Matti  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LUKAS SVEMAN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 08:30:45



**BERTIL NEIJ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 10:19:57



**STEFAN DAHLGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 09:01:44



**FREDRIK SANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 12:25:54



**MARIA GABRIELA REYES**

**QUINONEZ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 11:26:23



**STEFAN BENGTTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 08:39:36



**JESSICA BOLONASSOS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 09:29:39



**MIKAELA OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 09:25:33



**MATTIAS MATTI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 13:10:06



**JOAKIM HÄLL BOREVISION AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 15:12:51



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MATTIAS MATTI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 13:11:22



**JOAKIM HÄLL BOREVISION AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 15:12:39

