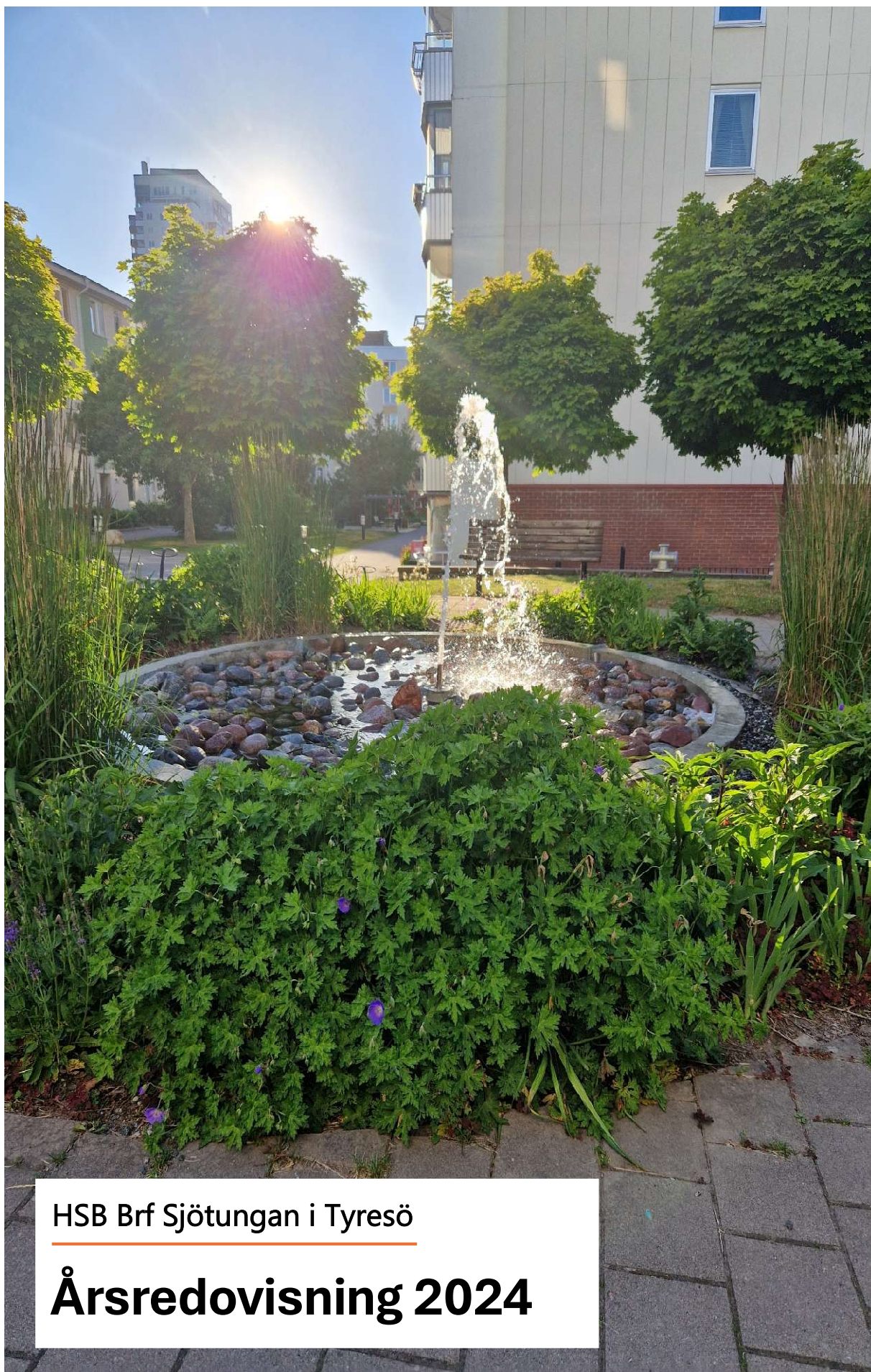




HSB Brf Sjtöngan i Tyresö

Årsredovisning 2024

Årsredovisning för

Brf HSB Sjötungan i Tyresö

712400-1467

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Styrelsen för HSB Brf Sjötingan (712400-1467) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-01. Föreningen har sitt säte i Tyresö kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Bollmora 2:388 i Tyresö kommun, omfattande adresserna Myggdalsvägen 112-122 / Myggdalsvägen 22-44 / Myggdalsvägen 48-88.

Föreningen äger fastigheten Bollmora 2:400 i Tyresö kommun, omfattande adresserna Myggdalsvägen 46-64.

Föreningen äger fastigheten Bollmora 2:399 i Tyresö kommun, omfattande adresserna Myggdalsvägen 6-20.

Föreningen äger fastigheten Bollmora 2:401 i Tyresö kommun, omfattande adresserna Myggdalsvägen 90-110.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen TYRESÖ BOLLMORA S:9.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
604	Lägenheter, bostadsrätt	50 388
9	Lägenheter, hyresrätt	567
15	Lokaler, bostadsrätt	710
287	Antal p-platser	
285	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar och bostadsrättstillägg.

HSB Brf Sjötingan
712400-1467

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-06-04. På stämman deltog 46 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Lukas Sveman	Ordförande
Jessica Bolonassos	Ledamot, vice ordförande
Bertil Neij	Ledamot, sekreterare
Olof Gränström	Ledamot
Jan-Stefan Dahlgren	Ledamot (HSB Stockholm)
Louise Mårdner	Ledamot
Inna Danishevskaja	Ledamot
Erik Storskog	Ledamot
Stefan Bengtsson	Ledamot

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av Lukas Sveman, Stefan Bengtsson, Jessica Bolonassos och Bertil Neij.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 22 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Mattias Matti vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedningen har utgjorts av Joachim Holmberg (sammankallande) och Odd Viking.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper ut 2074-12-31.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Reparation av tak vid behov.
2024	Referensstambyte i två stammar, M28 och M64.
2024	Omputsning och förbättring av betongsocklar och vissa fasadkomponenter.
2023	Installation av nya laddplatser för elbilar.
2023	Hissrenoveringar
2022	Byte av lås och installation av kameraövervakning.
2021-2023	Nya innergårdar.
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.
2018-2021	Byte av markliggande rör.
2018	Stambyte M104.
2018	Nytt elektroniskt låssystem.
2018	Nya entrépartier.
2017	Installation av postboxar.
2016-2019	Renovering av samtliga garage.
1990	Delvis stambyte och nya ytskikt i badrum.

HSB Brf Sjötungan
712400-1467

2008 Nya fasader och utbyggda balkonger.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025-2035	Byte avloppstammar inkl. nya våtrum och vattenledningar. Upprustning av trapphus vid behov.
2025	Fukt-och ventilationsutredning parkeringshus.

Årsavgifter

Avgifterna höjdes med 5% procent från och med 2024-04-01.

Den 1 januari 2025 sker en avgiftsförändring med 10%.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 801 st. Under året har 11 tillkommit samt 6 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 806 st.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med det kommande stambytet har fortskridit enligt plan. Man har genomfört två referensstambyten samt fortsatt projekterings- och utredningsarbeten inför övriga stammar. Det har gjorts en renovering av alla betongsocklar till källarna och gjorts OVK samt rengöring av ventilationskanalerna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Arbetet med stambytet har fortsatt och fortlöper enligt plan.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet, höjda taxebundna kostnader (t.ex. vatten) och på underhållskostnader som är av engångskaraktär. Föreningen höjer avgiften med 10% för att bemöta stigande taxebundna och driftkostnader.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	49 195	46 186	42 735	40 906
Resultat efter fin.poster (tkr)	-584	-867	3 030	4 030
Soliditet (%)	25	26	27	28
Skuldsättning kr/kvm totalyta	4 532	4 408	4 151	3 801
Skuldsättning kr/kvm brf yta	4 647	4 520	-	-
Räntekänslighet %	5	5	6	5
Energikostnad kr/kvm	263	251	236	214
Sparande per kvm	245	220	215	231
Årsavgifter kr/kvm	897	834	765	729
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92	90	-	-

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Skuldsättning

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

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Räntekänslighet

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

Energikostnad

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

Sparande

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

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Förändring eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	6 208 000	9 935 000	9 599 524	58 185 389	-866 531	83 061 382
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-888 485	888 485		
Balanseras i ny räkning				-866 531	866 531	
Upplåtelse av						
Årets resultat					-583 897	-583 897
Belopp vid årets utgång	6 208 000	9 935 000	8 711 039	58 207 343	-583 897	82 477 485

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande:	
Balanserat resultat	58 207 343
Årets resultat	-583 896
Totalt	57 623 447
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Avsättning till yttre fond	-2 778 000
Uttag ur yttre fond	3 843 448
Balanseras i ny räkning	58 688 895

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	2	49 194 715	46 186 034
Övriga rörelseintäkter		<u>183 452</u>	<u>572 687</u>
		49 378 167	46 758 721
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader	4	-34 361 150	-32 288 238
Övriga externa kostnader	5	-1 094 944	-626 040
Personalkostnader	6	-895 415	-772 279
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-9 406 248</u>	<u>-9 351 715</u>
Rörelseresultat		3 620 410	3 720 449
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	25 698	10 158
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	<u>-4 230 005</u>	<u>-4 597 138</u>
Resultat efter finansiella poster		-583 897	-866 531
Resultat före skatt		<u>-583 897</u>	<u>-866 531</u>
Årets resultat		-583 897	-866 531

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	287 956 033	297 157 855
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	2 366 263	2 281 189
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		15 853 383	3 300 324
		306 175 679	302 739 368
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		306 176 179	302 739 868
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		414 364	227 687
Aktuell skattefordran		19 541	44 674
Övriga fordringar		335 160	6 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	2 398 118	1 958 514
		3 167 183	2 237 211
<i>Kassa och bank</i>	13	19 059 678	14 540 353
Summa omsättningstillgångar		22 226 861	16 777 564
SUMMA TILLGÅNGAR		328 403 040	319 517 432

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 143 000	16 143 000
Fond för yttre underhåll		8 711 039	9 599 524
		24 854 039	25 742 524
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		58 207 343	58 185 389
Årets resultat		-583 897	-866 531
		57 623 446	57 318 858
Summa eget kapital		82 477 485	83 061 382
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	173 126 880	94 810 505
		173 126 880	94 810 505
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	61 016 065	132 932 440
Leverantörsskulder		4 805 259	2 750 556
Övriga kortfristiga skulder	15	573 272	718 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	6 404 079	5 244 122
		72 798 675	141 645 545
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		328 403 040	319 517 432

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		3 620 410	3 720 449
Avskrivningar		9 406 248	9 351 715
Erlagd ränta, ränteintäkter		-4 204 307	-4 587 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		8 822 351	8 485 136
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-186 676	-25 559
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-743 295	-58 740
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		2 054 703	553 895
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		1 014 801	-1 426 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 961 884	7 528 012
Investeringsverksamheten			
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar		-12 842 559	-12 021 818
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-12 842 559	-12 021 818
Finansieringsverksamheten			
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut		6 400 000	7 135 669
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6 400 000	7 135 669
Årets kassaflöde		4 519 325	2 641 863
Likvida medel vid årets början		14 540 353	11 898 490
Likvida medel vid årets slut		19 059 678	14 540 353

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	79 789 932 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocenter tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter	15-120 år
Avskrivningstid på markanläggningar	20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier	5 år
Mark skrivs inte av.	

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	45 213 258	42 003 711
Hyror bostäder	276 336	319 140
Hyror garage och p-platser	2 470 545	2 530 539
Hyror lokaler	880 056	474 342
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	128 328	96 141
Hyror övrigt	226 192	762 161
Summa	49 194 715	46 186 034

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2024	2023
Ersättning elstöd	-	515 160
Försäkringsersättning	5 198	-
Övriga intäkter	178 254	57 527
Summa	183 452	572 687

/Kommentar../

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	752 895	997 187
Städning	708 917	1 012 245
Hisstillsyn	47 030	-
Tillsyn, besiktning, kontroller	1 233 652	265 516
Trädgårdsskötsel	1 071 945	1 073 848
Snöröjning	1 180 297	671 647
Reparationer	4 867 410	5 696 106
Underhåll	3 843 448	2 890 748
El	2 144 962	2 750 427
Uppvärmning	7 466 635	7 328 481
Vatten	3 953 695	2 882 486
Sophämtning	1 705 457	1 670 020
Försäkringspremie	1 273 344	1 203 960
Fastighetsavgift bostäder	999 190	136 500
Fastighetsskatt lokaler	136 500	974 057
Kabel-tv/Bredband/IT	1 016 819	1 011 436
Förvaltningsavtalskostnader	1 958 954	1 723 574
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	34 361 150	32 288 238

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Hyror och leasing	96 690	29 326
Förbrukningsinventarier och varuinköp	62 887	80 285
Underhållsplan	122 500	-
Administrationskostnader	407 481	269 435
Konsultkostnader	37 990	1 370
Revisionsarvode	59 427	45 000
Medlemsavgifter	93 287	84 881
Övriga förvaltningskostnader	214 680	122 891
Summa	1 094 942	633 188

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvoden	644 625	561 750
Övriga arvoden	58 005	48 150
Sociala kostnader	192 785	162 379
	895 415	772 279

Brf HSB Sjötungan i Tyresö har inte haft några anställda under året.

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter, HSB	-	10 158
Övrigt	25 650	-
Summa	25 650	10 158

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader lån till kreditinstitut	4 229 337	4 597 138
Övriga räntekostnader	668	-
Summa	4 230 005	4 597 138

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Ingående anskaffningsvärde byggnader	420 870 785	375 638 722
-Ingående anskaffningsvärde mark	1 894 525	1 894 525
-Årets investeringar	-	48 916 579
-Årets utrangering hissar	-	-3 684 516
	<u>422 765 310</u>	<u>422 765 310</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-125 607 454	-120 115 732
-Årets avskrivning enligt plan	-9 201 823	-9 176 238
Återförda avskrivningar utrangering hissar	-	3 684 516
	<u>-134 809 277</u>	<u>-125 607 454</u>
Redovisat värde vid årets slut	287 956 033	297 157 856
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	497 000 000	497 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 200 000	12 200 000
	<u>509 200 000</u>	<u>509 200 000</u>
Taxeringsvärde mark - bostäder	229 000 000	229 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 450 000	1 450 000
	<u>230 450 000</u>	<u>230 450 000</u>

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Ingående anskaffningsvärde	4 408 995	4 408 995
-Nyanskaffningar laddstolpar	289 500	-
	<u>4 698 495</u>	<u>4 408 995</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Ingående avskrivningar	-2 127 806	-1 952 330
-Årets avskrivning	-204 426	-175 476
	<u>-2 332 232</u>	<u>-2 127 806</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 366 263	2 281 189

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga värdepappersinnehav:		
-Ingående värde andel i HSB	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 398 119	1 958 515
	2 398 119	1 958 515

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Klientmedelskonto HSB	-	11 367 903
Fastighetsägarna	19 059 678	3 172 450
	19 059 678	14 540 353

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta 31/12	2024-12-31	Nästa års / amortering
Stadshypotek AB	2025-04-30	0,64%	45 000 000	
Stadshypotek AB	2025-10-30	2,73%	12 416 065	
Stadshypotek AB	2027-04-30	3,66%	19 600 000	3 600 000
Stadshypotek AB	2026-12-01	2,63%	3 927 000	
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,26%	6 834 333	
Stadshypotek AB	2026-10-30	2,43%	3 196 464	
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,26%	5 504 660	
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,26%	9 086 522	
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,26%	8 845 461	
Stadshypotek AB	2027-04-30	3,51%	21 560 000	
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,63%	10 000 000	
Stadshypotek AB	2027-12-01	2,44%	24 920 014	
Stadshypotek AB	2027-07-30	2,87%	5 700 000	
Stadshypotek AB	2028-12-30	3,04%	57 552 426	
			234 142 945	3 600 000
Varav Långfristig del			173 126 880	
Varav Kortfristig del			61 016 065	
			234 142 945	

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Moms	18 841	28 661
Inre fond	554 431	559 629
Övr. kortfristiga skulder	-	130 137
	573 272	718 427

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	4 408 797	3 173 700
Uppl. kostn stamrenovring	1 769 410	1 522 823
Upplupna räntekostander	225 871	547 599
	<u>6 404 078</u>	<u>5 244 122</u>

Övriga noter

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>243 478 000</u>	<u>233 478 000</u>
	<u>243 478 000</u>	<u>233 478 000</u>

Not 18 Eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Lukas Sveman

Stefan Bengtsson

Jessica Bolonassos

Louise Mårdner

Olof Gränström

Bertil Neij

Nils Storskog

Inna Danishevskia

Jan-Stefan Dahlgren

Vår revisionsberättelser har lämnats 2025 -

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB

Mattias Matti
Internrevisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JESSICA BOLONASSOS

Styrelseledamot

Serienummer: db281a9c4802cf[...]4b1021dc952f7

IP: 83.226.xxx.xxx

2025-04-05 12:04:44 UTC



JAN-STEFAN DAHLGREN

Styrelseledamot

Serienummer: 493c6ce36c1bae[...]b97a80e099289

IP: 78.71.xxx.xxx

2025-04-06 08:22:42 UTC



Per Berndt Stefan Bengtsson

Styrelseledamot

Serienummer: 8508b3b0df3386[...]729c6e4726676

IP: 83.226.xxx.xxx

2025-04-06 21:33:22 UTC



Nils Erik Storskog

Styrelseledamot

Serienummer: eab601365b9742[...]b66af77504dc5

IP: 83.251.xxx.xxx

2025-04-07 12:15:20 UTC



Olof Gränström

Styrelseledamot

Serienummer: cfb7e9496ed117[...]e342067f160d0

IP: 89.160.xxx.xxx

2025-04-07 12:44:53 UTC



BERTIL NEIJ

Styrelseledamot

Serienummer: ae5672427710aa[...]25cad57362b18

IP: 83.227.xxx.xxx

2025-04-07 13:14:28 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LOUISE MÅRDNER

Styrelseledamot

Serienummer: b4e9c7a49d064b[...]c406ef416947b

IP: 83.227.xxx.xxx

2025-04-07 16:24:53 UTC



INNA DANISHEVSKA

Styrelseledamot

Serienummer: 0b699057e272af[...]b174c3aef4ec

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-04-07 17:26:20 UTC



PER LUKAS SVEMAN

Ordförande

Serienummer: 48f879d52d5862[...]7b3e25efcf6ae

IP: 83.226.xxx.xxx

2025-04-07 17:36:21 UTC



MATTIAS MATTI

Revisor

Serienummer: 4550493dae8242[...]01543824cb1ee

IP: 217.208.xxx.xxx

2025-04-07 20:10:26 UTC



Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-04-08 05:11:40 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sjötungan i Tyresö för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mattias Matti
Av föreningen vald revisor



PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MATTIAS MATTI

Revisor

Serienummer: 4550493dae8242[...]01543824cb1ee

IP: 217.208.xxx.xxx

2025-04-07 20:10:26 UTC



Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-04-08 05:11:40 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.