



KALLELSE TILL ORDINARIE ÅRSSTÄMMA 2026

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

Tid: Tisdagen den 2 juni 2026 kl. 18:30

Plats: Tyresö Gymnasiums aula

På föreningsstämman har varje medlem en röst.

Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de likväl tillsammans endast en röst.

Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst.

Röstberättigad är endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Dagordning:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse



**STYRELSEN I
BRF SJÖTUNGAN**

12. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande
18. Val av övriga styrelseledamöter och suppleanter
19. Presentation av HSB-ledamot
20. Beslut om antal revisorer och suppleant
21. Val av revisor/ revisorer och revisorssuppleant
22. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. Val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
26. Information om stambytet och nästa etapper
27. Föreningsstämmans avslutande

Tyresö den 5 maj 2026

HSB:s bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö

Styrelsen



FULLMAKT TILL STÄMMA

Om du inte kan närvara på din bostadsrättsförenings stämma kan du låta ett ombud företräda dig.

Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ett ombud får enbart företräda en medlem per stämma och endast medföra en fullmakt till stämman. Ombudet skall kunna visa en skriftlig fullmakt som inte är äldre än ett år.

Bostadsrättsförening: HSB Brf Sjötungan i Tyresö

Datum för stämma: 2026-06-02

Ort: Tyresö

Jag kan inte gå på stämman (du som lämnar fullmakten):

För- och efternamn: _____

Adress: _____

Lägenhets-nummer: _____

Telefonnummer: _____

Jag ger därför fullmakt till följande ombud att företräda mig:

Namn: _____

Adress: _____

Telefonnummer: _____

Datum (då fullmakten skrivs på): _____

Underskrift fullmaktsgivare
(Medlem som lämnar fullmakten)

Underskrift ombud
(Som tar emot fullmakten)

Analys av årsredovisningen HSB Brf Sjötungan

Nedan följer en övergripande ekonomisk analys av HSB Brf Sjötungan, baserad på föreningens årsredovisning och centrala nyckeltal.

Nyckeltalsanalys

Nyckeltal	Utfall
Skuldsättning	4 462 kr/kvm (totalyta)
Räntekänslighet	5 %
Sparande	304 kr/kvm

Skuldsättningen ligger inom intervallet för vad som anses vara normal för en större bostadsrättsförening, särskilt i en förening som löpande har genomfört underhåll och investeringar. Lånestocken är spridd över flera bindningstider, vilket bidrar till att begränsa räntekänsligheten och skapar stabilitet i föreningens finansiering.

Räntekänsligheten uppgår till cirka 5 procent, vilket klassificeras som låg till normal och innebär att föreningen är relativt motståndskraftig mot förändringar i ränteläget.

Föreningens sparande per kvadratmeter ligger på en hög nivå och har varit stabilt över flera år. Detta är ett tydligt tecken på en ansvarsfull ekonomisk förvaltning och en god planering inför framtida underhållsåtgärder.

Drift, kassaflöde och arvoden

Driftskostnaderna har under året kunnat sänkas trots ökade priser på el, värme och vatten. Inga kostnadsposter bedöms avvika negativt. Vattenkostnaderna kan möjligen uppfattas som något höga, men ligger fortfarande inom rimliga nivåer för fastighetens karaktär och omfattning.

Föreningen uppvisar ett positivt kassaflöde och amorterar löpande på sina lån, vilket ytterligare stärker den finansiella ställningen.

Styrelsens arvode per lägenhet ligger lägre än HSB:s genomsnittliga nyckeltal. Det bör dock noteras att styrelseuppdrag kan variera betydligt mellan olika föreningar. Vid större projekt eller ett mer omfattande ansvar är ett högre arvode ofta motiverat.

Sammanfattning

Den samlade bedömningen är att HSB Brf Sjötungan har en stabil, välskött och långsiktigt hållbar ekonomi. Med god kostnadskontroll, starkt sparande, måttlig skuldsättning och ett positivt kassaflöde har föreningen goda förutsättningar att genomföra framtida investeringar och samtidigt erbjuda trygghet och ekonomisk stabilitet för sina medlemmar.

Stockholm, 2026-04-29

Fredrik Brorson

Gruppchef ekonomisk förvaltning
Fastighetsägarna Service

SAMMANFATTNING ÅRSREDOVISNING

FÖRENINGENS EKONOMISKA SITUATION

- BRF Sjötungan har en stabil ekonomisk ställning, med kraftigt förbättrat resultat under 2025 med god likviditet och bra nyckeltal.
- Bilden att Sjötungan har en bra och välskött ekonomi delas av Fastighetsägarna, HSB, samtliga revisorer och banker. Det finns inga anmärkningar.
- Föreningen arbetar utifrån en långsiktig underhållsplan.

DRIFTSKOSTNADER

- Föreningen har sänkt sina driftskostnader under 2025, trots fortsatta prishöjningar för både värme och vatten, och generellt hög inflation i samhället.
- Om värme- och vattenpriset (som föreningen inte kan påverka) inte hade höjts, hade föreningens driftskostnader minskat med 12%, trots inflationen.
- De få poster som ökat (exempelvis städning) är primärt engångskostnader.

LÅN

- Under den senaste tioårsperioden har föreningen genomfört många större investeringar. Man har, bland annat, bytt markliggande rör, byggt nya innergårdar, putsat om tegelfasader, uppgraderat alla hissar, och stambytt flera portar. Det är anledningen till att belåningen ökat, vilket är fullt normalt.
- Handelsbanken har genomfört en noggrann genomlysning av föreningens skuldsättning och ekonomi. Denna var helt utan anmärkning och man har beviljat ytterligare lån för att täcka hela stambytet. Detta hade banken inte gjort om man ansåg att föreningen hade hög skuldsättning eller dålig ekonomi.

ÖVRIGA NYCKELTAL

- Sparande – Sjötungan har avsevärt bättre sparande (per kvadratmeter och år) än genomsnittet i Tyresö och genomsnittet för alla HSB-föreningar i Stockholm. Detta är det viktigaste nyckeltalet för att visa föreningens långsiktiga ekonomi.
- Markskötsel – Sjötungan har lägre kostnader för markskötsel (per lägenhet och år) än HSB:s genomsnitt för stora föreningar och även markant lägre än de två näst största föreningarna i Tyresö.
- Styrelsearvode – Sjötungan har lägre styrelsearvode (per lägenhet och år) än genomsnittet för HSB-föreningar i Tyresö, Stockholm och nationellt. Anledningen till att styrelsearvodet som helhet ökat något år 2025 mot 2024 är att styrelsen utökades med en ledamot på årsstämman 2025.



HSB Brf Sjötungan i Tyresö

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för
Brf HSB Sjötungan i Tyresö
712400-1467

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

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 2025-01-01-2025-12-31.

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.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheterna Bollmora 1:388, 2:399, 2:400, 2:401 och 95% av 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.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-06-03. På stämman deltog 100 medlemmar med fyra fullmakter.

En extra föreningsstämma ägde rum 2025-05-05.

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)
Anne-Lie Adolfsson	Ledamot
Joachim Holmberg	Ledamot
Madelene Lundin	Ledamot
Ronald Nordlund	Ledamot
Inna Danishevskaja	Ledamot

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av Lukas Sveman, Inna Danishevskaja, 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 Odd Viking (sammankallande) och Chris Hager.

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

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	OVK har färdigställts och godkänts.
2025	Förberedande undersökningar och förarbeten inför det storskaliga stambytet.
2025	Skyddsrummen har besiktigats och godkänts av MSB.
2025	Fukt- och ventilationsutredning parkeringshus.
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.
2008	Nya fasader och utbyggda balkonger.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2027	Byte av entrépartier.
2026-2035	Byte avloppstammar inkl. nya våtrum och vattenledningar. Upprustning av trapphus vid behov. Det storskaliga stambytet påbörjas enligt plan.

Årsavgifter

Avgifterna höjdes med 10% procent från och med 2025-01-01.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 806 st. Under året har 52 tillkommit samt 49 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 809 st.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med det storskaliga stambytet har fortsatt enligt plan. Man har genomfört flera informationsmöten, extrastämma (där medlemmarna röstade för ett stambyte) och samtyckesprocess, samt upphandlat en entreprenör.

Under året antogs nya normalstadgar från HSB, genom voterade stämmobeslut.

Föreningen har under året tagit fram en uppdaterad tioårsbudget med tillhörande likviditetsprognos i samarbete med HSB och Fastighetsägarna Service. Prognosen omfattar den löpande driften, planerat underhåll samt den kommande investeringen i samband med stambytet, och visar att föreningen har ekonomiska förutsättningar att bära kostnaderna för stambytet inom ramen för en långsiktigt hållbar avgiftsutveckling.

Finansieringen av stambytet har upphandlats genom föreningens finansiella förvaltning, och nödvändiga lånelöften har säkerställts via Handelsbanken, som vann upphandlingen. Banken och föreningens rådgivare delar styrelsens bedömning att föreningen har en stabil ekonomisk ställning.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	54 426	49 195	46 186	42 735
Resultat efter fin.poster (tkr)	4 707	-584	-867	3 030
Soliditet (%)	26	25	26	27
Skuldsättning kr/kvm totalyta	4 462	4 532	4 408	4 151
Skuldsättning kr/kvm brf yta	4 575	4 647	4 520	-
Räntekänslighet %	5	5	5	6
Energikostnad kr/kvm	304	263	251	236
Sparande per kvm	306	245	220	215
Årsavgifter kr/kvm	998	897	834	765
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91	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	8 711 039	58 207 343	-583 897	82 477 485
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond			-1 065 448	1 065 448		
Balanseras i ny räkning				-583 896	583 897	
Upplåtelse av						
Årets resultat					4 706 967	4 706 967
Belopp vid årets utgång	<u>6 208 000</u>	<u>9 935 000</u>	<u>7 645 591</u>	<u>58 688 895</u>	<u>4 706 967</u>	<u>87 184 452</u>

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	58 688 895
Årets resultat	<u>4 706 967</u>
Totalt	63 395 862

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till yttre fond	-2 778 000
Uttag ur yttre fond	2 152 814
Balanseras i ny räkning	62 770 676

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning	2	54 426 020	49 194 715
Övriga rörelseintäkter	3	<u>721 605</u>	<u>183 452</u>
		55 147 625	49 378 167
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader	4	-32 451 639	-34 361 150
Övriga externa kostnader	5	-1 099 470	-1 094 944
Personalkostnader	6	-984 489	-895 415
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-9 403 975</u>	<u>-9 406 248</u>
Rörelseresultat		11 208 052	3 620 410
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	434 685	25 698
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	<u>-6 935 770</u>	<u>-4 230 005</u>
Resultat efter finansiella poster		4 706 967	-583 897
Resultat före skatt		4 706 967	-583 897
Årets resultat		4 706 967	-583 897

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	278 756 483	287 956 033
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	2 161 837	2 366 263
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	<u>26 592 188</u>	<u>15 853 383</u>
		307 510 508	306 175 679
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>307 511 008</u>	<u>306 176 179</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		181 440	414 364
Aktuell skattefordran		-	19 541
Övriga fordringar	13	9 866 181	19 394 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	<u>2 214 935</u>	<u>2 398 118</u>
		12 262 556	22 226 861
<i>Kassa och bank</i>	15	10 172 778	-
Summa omsättningstillgångar		<u>22 435 334</u>	<u>22 226 861</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>329 946 342</u>	<u>328 403 040</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 143 000	16 143 000
Fond för yttre underhåll		7 645 591	8 711 039
		<u>23 788 591</u>	<u>24 854 039</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		58 688 895	58 207 343
Årets resultat		4 706 967	-583 897
		<u>63 395 862</u>	<u>57 623 446</u>
Summa eget kapital		<u>87 184 453</u>	<u>82 477 485</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	167 132 440	173 126 880
		<u>167 132 440</u>	<u>173 126 880</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	63 410 505	61 016 065
Leverantörsskulder		4 435 065	4 805 259
Skatteskulder		50 081	-
Övriga kortfristiga skulder	17	558 979	573 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	7 174 819	6 404 079
		<u>75 629 449</u>	<u>72 798 675</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>329 946 342</u>	<u>328 403 040</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		11 208 052	3 620 410
Avskrivningar		9 403 975	9 406 248
Erlagd ränta, ränteintäkter		-6 501 083	-4 204 307
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		14 110 944	8 822 351
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		232 924	-186 676
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-292 590	-743 295
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-370 194	2 054 703
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		806 528	1 014 801
Kassaflöde från den löpande verksamheten		14 487 612	10 961 884
Investeringsverksamheten			
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar		-10 738 805	-12 842 559
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-10 738 805	-12 842 559
Finansieringsverksamheten			
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut		-3 600 000	6 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 600 000	6 400 000
Årets kassaflöde		148 807	4 519 325
Likvida medel vid årets början		19 059 678	14 540 353
Likvida medel vid årets slut		19 208 485	19 059 678

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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	76 789 932 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

	2025	2024
Årsavgifter (ingår värme, vatten och bredband/TV)	50 309 990	45 213 258
Hyror bostäder	198 900	276 336
Hyror garage och p-platser	2 502 998	2 470 545
Hyror lokaler	853 647	880 056
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	147 758	128 328
Hyror övrigt	412 727	226 192
Summa	54 426 020	49 194 715

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Försäkringsersättning	21	5 198
Övriga intäkter	282 584	178 254
Moms *	439 000	-
Summa	721 605	183 452

*Beloppet om 439 000 kr avser en retroaktiv avdragsrätt för ingående moms för perioden 2019-2024, baserad på andelen skattepliktiga intäkter.

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	760 021	752 895
Städning	917 768	708 917
Hisstillsyn	57 551	47 030
Tillsyn, besiktning, kontroller	367 423	1 233 652
Trädgårdsskötsel	1 203 864	1 071 945
Snöröjning	490 508	1 180 297
Reparationer	3 464 243	4 867 410
Underhåll	2 152 814	3 843 448
El	2 213 700	2 144 962
Uppvärmning	8 660 936	7 466 635
Vatten	4 823 658	3 953 695
Sophämtning	1 719 936	1 705 457
Försäkringspremie	1 330 087	1 273 344
Fastighetsavgift bostäder	1 056 812	999 190
Fastighetsskatt lokaler	148 500	136 500
Kabel-tv/Bredband/IT	1 011 216	1 016 819
Förvaltningsavtalskostnader	2 072 602	1 958 954
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	32 451 639	34 361 150

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Hyror och leasing	108 950	96 690
Förbrukningsinventarier och varuinköp	31 433	62 887
Underhållsplan	5 868	122 500
Administrationskostnader	429 737	407 481
Konsultkostnader	-	37 991
Revisionsarvode	53 682	59 427
Medlemsavgifter	86 677	93 287
Övriga förvaltningskostnader	383 123	214 681
Summa	1 099 470	1 094 944

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvoden	705 600	644 625
Övriga arvoden	56 920	58 005
Sociala kostnader	221 969	192 785
Summa	984 489	895 415

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

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter	425 061	25 698
Övrigt	9 624	-
Summa	434 685	25 698

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader lån till kreditinstitut	6 935 186	4 229 337
Övriga räntekostnader	584	668
Summa	6 935 770	4 230 005

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Ingående anskaffningsvärde byggnader	420 870 785	420 870 785
-Ingående anskaffningsvärde mark	1 894 525	1 894 525
-Årets investeringar	-	-
-Årets utrangering	-	-
	<u>422 765 310</u>	<u>422 765 310</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-134 809 277	-125 607 454
-Årets avskrivning enligt plan	-9 199 550	-9 201 823
Återförda avskrivningar utrangering	-	-
	<u>-144 008 827</u>	<u>-134 809 277</u>
Redovisat värde vid årets slut	278 756 483	287 956 033
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	527 000 000	497 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	<u>13 400 000</u>	<u>12 200 000</u>
	540 400 000	509 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	191 000 000	229 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	<u>1 450 000</u>	<u>1 450 000</u>
	192 450 000	230 450 000

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Ingående anskaffningsvärde	4 698 495	4 408 995
-Nyanskaffningar laddstolpar	-	289 500
	<u>4 698 495</u>	<u>4 698 495</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Ingående avskrivningar	-2 332 232	-2 127 806
-Årets avskrivning	-204 426	-204 426
	<u>-2 536 658</u>	<u>-2 332 232</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 161 837	2 366 263

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	15 853 383	3 300 324
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>10 738 805</u>	<u>12 553 059</u>
Redovisat värde vid årets slut	26 592 188	15 853 383

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga värdepappersinnehav:		
-Ingående värde andel i HSB	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	830 474	335 160
Transaktionskonto hos Fastighetsägarna	9 035 707	19 059 678
	9 866 181	19 394 838

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 214 935	2 398 119
	2 214 935	2 398 119

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken	10 172 778	-
	10 172 778	-

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta 31/12	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek AB	2028-04-30	2,69%	45 000 000	45 000 000
Stadshypotek AB	2026-10-30	2,40%	12 416 065	12 416 065
Stadshypotek AB	2027-04-30	3,66%	16 000 000	19 600 000
Stadshypotek AB	2026-12-01	2,63%	3 927 000	3 927 000
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,26%	6 834 333	6 834 333
Stadshypotek AB	2026-10-30	2,43%	3 196 464	3 196 464
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,26%	5 504 660	5 504 660
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,26%	9 086 522	9 086 522
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,26%	8 845 461	8 845 461
Stadshypotek AB	2027-04-30	3,51%	21 560 000	21 560 000
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,67%	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB	2027-12-01	2,44%	24 920 014	24 920 014
Stadshypotek AB	2027-07-30	2,87%	5 700 000	5 700 000
Stadshypotek AB	2028-12-30	3,04%	57 552 426	57 552 426
			230 542 945	234 142 945
Varav Långfristig del			167 132 440	173 126 880
Varav Kortfristig del			63 410 505	61 016 065
			230 542 945	234 142 945

Kommande års planerade amortering är 3 600 000 kr.

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 17 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Moms	4 548	18 841
Inre fond	<u>554 431</u>	<u>554 431</u>
	558 979	573 272

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	4 619 770	4 408 797
Upplupna driftkostnader	2 069 939	1 769 410
Upplupna räntekostnader	<u>485 110</u>	<u>225 871</u>
	7 174 819	6 404 078

Övriga noter

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>243 478 000</u>	<u>233 478 000</u>
	243 478 000	233 478 000

Not 20 Eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det storskaliga stambytet har påbörjats enligt plan i början av 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades av styrelsen 2026-03-02

Tyresö, den dag som framgår av våra digitala underskrifter

Lukas Sveman

Jessica Bolonassos

Bertil Neij

Olof Gränström

Joachim Holmberg

Jan-Stefan Dahlgren

Anne-Lie Adolfsson

Inna Danishevska

Madelene Lundin

Ronald Nordlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala underskrift

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 pant* 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: 95.193.xxx.xxx

2026-03-04 16:49:04 UTC



Ronald Nordlund

Styrelseledamot

Serienummer: 59feab67a18c78[...]183ec0f67fa02

IP: 83.227.xxx.xxx

2026-03-04 18:00:36 UTC



MADELENE LUNDIN

Styrelseledamot

Serienummer: 1eaf9b179e9865[...]fd0fc4c404ef2

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-03-05 09:00:14 UTC



BERTIL NEIJ

Styrelseledamot

Serienummer: ae5672427710aa[...]25cad57362b18

IP: 158.255.xxx.xxx

2026-03-05 09:54:41 UTC



ANNE-LIE ADOLFFSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 0e367ee63ea225[...]e26d9f3329f15

IP: 83.227.xxx.xxx

2026-03-05 19:02:44 UTC



JOACHIM HOLMBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 81b06909542295[...]jed231b172bb0a

IP: 83.227.xxx.xxx

2026-03-06 11:53:45 UTC



Penneo dokumentnyckel: GFOSY-B8CPP-TGNGT-Q8BX8-XN595-8ETSM

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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.

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."

OLOF GRÄNSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: cfb7e9496ed117[...]e342067f160d0

IP: 172.225.xxx.xxx

2026-03-06 12:26:34 UTC



INNA JOHANSSON BRANDFORS

Styrelseledamot

Serienummer: 0b699057e272af[...]b174c3aef4ec

IP: 83.227.xxx.xxx

2026-03-06 19:43:45 UTC



JAN-STEFAN DAHLGREN

Styrelseledamot

Serienummer: 493c6ce36c1bae[...]b97a80e099289

IP: 213.67.xxx.xxx

2026-03-11 16:26:05 UTC



LUKAS SVEMAN

Ordförande

Serienummer: 48f879d52d5862[...]7b3e25efcf6ae

IP: 83.227.xxx.xxx

2026-03-11 17:28:02 UTC



MATTIAS MATTI

Förtroendevald revisor

Serienummer: 4550493dae8242[...]01543824cb1ee

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-03-11 18:44:08 UTC



Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 31.208.xxx.xxx

2026-03-11 18:53:50 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresös finansiella ställning per den 31 december 2025 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 uppger, 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsred i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionsred 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 för LCE 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 förtroendevalda revisorns ansvar

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

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 Bostadsrättsförening Sjötungan i Tyresö för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mattias Matti
Förtroendevald 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

Förtroendevald revisor

Serienummer: 4550493dae8242[...]01543824cb1ee

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-03-11 18:44:08 UTC



Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 31.208.xxx.xxx

2026-03-11 18:53:50 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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.



INLÄMNANDE MOTIONER OCH STYRELSENS SVAR

Motion 1

Hög ljudnivå vid sopstationer

Sopbilen kommer ibland 3 ggr/v och ibland 5 ggr/v, oftast mellan kl 06-08.

+ att vi bonde kan kasta glas dygnet runt.

För boende med sovrum nära sopstationerna blir ljudnivåerna höga. Detta dels på grund av motorljud och backande varningssignal men också då sopbehållare med tex glas lyfts för att sedan tömmas från hög höjd ned i sopbilen. Att vi kan slänga glas dygnet runt bygger på det höga ljudet.

Boendekvaliten skulle öka om detta gick att lösa. Ett förslag är att hämtning sker åtminstone efter kl 10.

Det vore också bra om glasprocessen lyfts in bland grovsoporna och därmed inte sker kväll/natt.

Vill passa på att säga något om årets plogning och sandning. Jag tror vi haft Stockholms bäst plogade område i år.

Stort tack för det!

Hälsningar Marie Jensen

Myggdalsvägen 112

Styrelsens svar på motionen:

Styrelsen tackar för förslaget och har för avsikt att inleda en dialog med avfallsentreprenören för att se om detta kan lösas.

Styrelsen yrkar på att motionen bifalls, med reservationen att det kan finnas tekniska begränsningar i vad som kan och får göras.



Motion 2

Motion till BRF Sjötungans årsstämma 2026

Redovisning av uppehåll i stambytesprojektet och dess ekonomiska konsekvenser

Enligt den senaste uppdateringen från stambytesprojektet, publicerad 2026-03-23 på föreningens hemsida (sjotungan.se/aktuellt/stambyte), pågår planering för framtida huvuddelar, med mer information att vänta under april/maj 2026. Detta tyder på ett uppehåll mellan huvuddelarna.

Ett uppehåll i ett byggprojekt av denna storlek medför normalt merkostnader i form av avveckling och återetablering av arbetsplatsen, eventuella prisökningar på material och arbete, förlängda kostnader för projektledning och övrig overhead, samt löpande hyreskostnader för utrustning och tillfälliga anläggningar (exempelvis byggbodas, hygienvagnar och materialcontainrar) som står kvar under uppehållet. Medlemmarna behöver veta om dessa kostnader var förutsedda och hur de påverkar den totala budgeten.

Yrkar att årsstämman röstar för att:

1. styrelsen klargör om uppehållet mellan huvuddelarna var planerat från början eller om det beror på oförutsedda omständigheter
2. styrelsen redovisar den beräknade totala merkostnaden till följd av uppehållet, inklusive kostnader för avveckling, återetablering, eventuella prisökningar på material och arbete, förlängda overhead-kostnader, samt löpande hyreskostnader för utrustning och tillfälliga anläggningar under uppehållet

Frida Undegård
Myggdalsvägen 92

23/3-26

Frida Undegård



**STYRELSEN I
BRF SJÖTUNGAN**

Styrelsens svar på motionen:

1. Det var planerat från början. Anledningen till att man inte genomför arbetet i hela området på en gång är för att det skulle bli en väldigt kraftig belastning på föreningens ekonomi, samtidigt som färre entreprenörer skulle kunna ta sig an arbetet i fråga.
2. Ingen beräknad merkostnad då detta var planerat från början.

Styrelsen anser att motionen är besvarad.



Motion 3

Motion till BRF Sjötungans årsstämma 2026

Protokoll från extrastämman den 5 maj 2025

Den 5 maj 2025 hölls en extrastämma där medlemmarna röstade om stambytet. Före omröstningen presenterades ekonomiska uppgifter, bland annat siffran 290 miljoner kronor och en uppskattad avgiftsökning. Dessa siffror utgjorde underlaget för medlemmarnas beslut.

Idag visar det sig att medlemmar som deltog i mötet tolkar de presenterade siffrorna på helt olika sätt. Vissa uppfattade avgiftsökningen som totalt 3% under hela projektet, andra som 3% per år. Vissa tolkade ökningen som enbart kopplad till stambytet, andra som den totala höjningen inklusive andra faktorer. Utan protokoll finns det inget sätt att klargöra vad som faktiskt presenterades och beslutades.

I informationsdokumentet från informationsmötet den 23 april 2025 anges att "en mer precis summa kommer att redovisas på extrastämman" samt att "mer detaljerade beräkningar och uppdaterade siffror kommer att presenteras på extrastämman." Protokollet från extrastämman är alltså det enda dokumentet som bör innehålla dessa utlovade preciseringar.

Protokollet från extrastämman saknas fortfarande, trots att föreningens stadgar (§20) och lagen om ekonomiska föreningar (6 kap. 40 §) kräver att det ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman. Det har nu gått nästan ett år. Kallelsen finns på föreningens hemsida, men inte protokollet. Historiskt har föreningen delat protokoll från extrastämmor, exempelvis 2007, 2014 och 2018.

Medlemmar som inte kunde närvara på mötet ombads ge skriftligt samtycke i efterhand — utan tillgång till dokumentation av vad som presenterades och beslutades.

Frågan har ställts till styrelsen via e-post men lämnats utan svar.

Yrkar att årsstämman röstar för att:

1. styrelsen omedelbart gör protokollet från extrastämman den 5 maj 2025 tillgängligt för samtliga medlemmar, i enlighet med gällande lag och stadgar
2. protokollet innehåller de ekonomiska nyckeltal som presenterades på mötet, redovisade på ett tydligt och entydigt sätt, inklusive minst:
 - den totala kostnaden för stambytesprojektet
 - det totala lånebeloppet kopplat till stambytet och ökningen av föreningens skuldsättning
 - beräknad skuldsättning per kvadratmeter efter stambytet
 - beräknad avgiftsökning hänförlig enbart till stambytet, med klargörande av om presenterade procenttal avser per år eller totalt
 - om den presenterade avgiftsökningen kommer utöver andra orsaker till avgiftshöjning eller om den avser den totala höjningen
 - om avgiftsökningen täcker enbart ränta, eller även amortering
 - tidshorisont för återbetalning av stambyteslånen
 - vilka antaganden (räntenivå, inflationstakt, m.m.) beräkningarna baserades på

Natalia Sapozhkova
Myggdalsvägen 92

23/3-26



**STYRELSEN I
BRF SJÖTUNGAN**

Styrelsens svar på motionen:

1. Protokollet har varit tillgängligt för samtliga medlemmar enligt gällande lagar och regelverk. Det har utan dröjsmål lämnats ut till alla som efterfrågat det. Det har även publicerats på hemsidan.
2. Protokollet är justerat, undertecknat och arkiverat. Det kan inte redigeras i efterhand på det sätt som motionären önskar enligt gällande lagar och regler.

Styrelsen anser att motionen är besvarad.



Motion 4

Motion till BRF Sjötungans årsstämma 2026

Årsredovisningens tillgängliggörande inför motionsdeadline

Enligt föreningens stadgar (§ 15) ska motioner lämnas till styrelsen före mars månads utgång. Årsredovisningen behöver dock enligt stadgarna (§ 13) och lagen om ekonomiska föreningar (6 kap. 23 §) bara göras tillgänglig två veckor före stämman. I praktiken innebär detta att årsredovisningen för det senaste räkenskapsåret inte finns tillgänglig när motionerna ska skrivas.

Konsekvensen är en **tvåårig förbättringscykel**. Som exempel: våren 2026 ska motioner lämnas senast den 31 mars, men årsredovisningen för 2025 är ännu inte tillgänglig. Den senaste årsredovisningen som medlemmarna kan ta del av avser räkenskapsåret 2024. Eventuella förändringar som stämman beslutar om baserat på dessa motioner får effekt från 2027 och framåt. Det går alltså ungefär två år från det att en ekonomisk händelse syns i årsredovisningen till dess att medlemmarna kan påverka situationen genom en motion.


En så lång återkopplingsring för med sig flera problem. Förbättringar av föreningens verksamhet sker långsammare än nödvändigt. Medlemmar förväntas ta ställning till och rösta om frågor baserade på uppgifter som ligger två år tillbaka i tiden – detaljer som många vid det laget inte längre minns eller kan bedöma i sitt rätta sammanhang. Röstningen på stämman blir därigenom mindre välgrundad, och den demokratiska processen förlorar i kvalitet.

Stadgarna föreskriver redan att styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före stämman. Årsredovisningen förväntas därmed vara färdigställd i god tid. Genom att göra den tillgänglig för medlemmarna innan motionsdeadline kan förbättringscykeln kortas från två år till ett, utan att skapa några oöverkomliga krav på styrelsen.

Yrkar att årsstämman röstar för att:

- 1 styrelsen ska tillgängliggöra årsredovisningen för medlemmarna senast tre veckor före motionsdeadline, så att medlemmarna har tillräcklig tid att läsa årsredovisningen, diskutera med övriga medlemmar och utforma välgrundade motioner
- 2 om årsredovisningen inte kan tillgängliggöras inom denna tid ska motionsdeadlinen skjutas så att tre veckor alltid återstår från publiceringsdatum till sista dag för motioner
- 3 styrelsen undersöker möjligheten att införa dessa krav som stadgeändring och presenterar ett förslag inför nästkommande ordinarie föreningsstämma

Aleksandr Sapozhkov
Myggdalsvägen 68

 2026-03-23



**STYRELSEN I
BRF SJÖTUNGAN**

Styrelsens svar på motionen:

Årsredovisningens upprättande, undertecknande och distribution följer av lagstiftning.

Motionsdeadlinen följer HSB:s standardstadgar och är utformade för att styrelsen ska hinna kalla till ordinarie stämma inom utsatta tidsramar.

Varken styrelsen eller den ekonomiska förvaltningen anser att det är praktiskt möjligt att genomföra det motionären önskar.

Styrelsen yrkar på att motionen avslås.



Motion 5

Motion till BRF Sjötungans årsstämma 2026

Aktuell prognos för stambytet på avgiften

Stambytet är föreningens enskilt största ekonomiska åtagande. Trots detta saknar medlemmarna idag en tydlig bild av hur stambytet påverkar avgiften. De siffror som presenterades på extrastämman den 5 maj 2025 tolkas på helt olika sätt av olika medlemmar, och förutsättningar som ränteläge och kostnader kan ha förändrats sedan dess.

Medlemmarna behöver en aktuell och tydlig redovisning för att kunna förstå sin ekonomiska situation och fatta välgrundade beslut.

Yrkar att årsstämman röstar för att:

1. styrelsen delar med medlemmarna en aktuell, tydlig och skriftlig redovisning av stambytet påverkan på avgiften, som minst innehåller:
 - beräknad avgiftsökning per år som är hänförlig enbart till stambytet, separat från andra orsaker till avgiftshöjning
 - under hur många år avgiftsökningen beräknas pågå
 - om avgiftsökningen täcker enbart ränta, eller även amortering
 - beräknad total skuldsättning efter stambytet
 - tidshorisont för återbetalning av stambyteslånen
 - vilka antaganden (räntenivå, inflationstakt, m.m.) den aktuella prognosen baseras på
2. denna redovisning uppdateras och delas med medlemmarna årligen så länge stambytet pågår

Natalia Sapozhkova
Myggdalsvägen 92

H. Carlsson

23/3-26



**STYRELSEN I
BRF SJÖTUNGAN**

Styrelsens svar på motionen:

Styrelsen har för avsikt att publicera en uppdaterad prognos från HSB för samtliga medlemmar enligt önskemål.

Styrelsen anser att motionen är besvarad.



Motion 6

Motion till BRF Sjötungans årsstämma 2026

Redovisning av föreningens investeringar 2017–2024

Enligt föreningens årsredovisningar har BRF Sjötungan investerat totalt ca 175 miljoner kronor under perioden 2017–2024:



Årsredovisningarna visar dessa belopp som sammanslagna poster under "Investeringar", utan uppdelning mellan fysiska projekt (t.ex. markarbeten, stambyte, fastighetsunderhåll) och finansiella placeringar (t.ex. obligationer, fonder eller andra värdepapper). Medlemmarna kan därför inte se hur föreningens medel faktiskt har använts.

Frågan har ställts till styrelsen via e-post men lämnats utan svar.

Yrkar att årsstämman röstar för att:

1. styrelsen för varje enskilt år under perioden 2017–2024 redovisar hur beloppet under "Investeringar" i årsredovisningen fördelar sig mellan fysiska investeringsprojekt och finansiella placeringar
2. styrelsen för den fysiska delen redovisar vilka projekt som genomförts, med projektbeskrivning och kostnad för respektive projekt. Om underlag för ett enskilt år saknas ska detta anges med förklaring, utan att det påverkar redovisningen för övriga år.
3. styrelsen för den finansiella delen redovisar vilka specifika värdepapper, fonder eller övriga instrument föreningen har investerat i, inklusive namn på emittent eller fond, investerat belopp, avkastning samt aktuellt marknadsvärde
4. sammanställningarna görs tillgängliga för samtliga medlemmar
5. styrelsen fortsättningsvis i årsredovisningen specificerar investeringar uppdelat på fysiska projekt och finansiella placeringar, med uppgift om projektnamn respektive placeringstyp och kostnad

Aleksandr Sapozhkov
Myggdalsvägen 68

CS 2026-03-23



**STYRELSEN I
BRF SJÖTUNGAN**

Styrelsens svar på motionen:

Föreningen har inga placeringar i värdepapper eller dylikt.

Samtliga siffror avser beloppet för de omfattande investeringar som gjorts i föreningens fastigheter (exempelvis kulvertbyte, nya innergårdar, stambyte, hissrenovering och omputsning av fasader).

Styrelsen anser att det motionären efterfrågar vida överstiger den upplysningsskyldighet styrelsen har. Att tillhandahålla detaljerade ekonomiska upplysningar av det här slaget skulle vara mycket tidskrävande och dessutom öka kostnaderna för den ekonomiska förvaltningen. Redovisningens omfattning följer av gällande lagkrav och praxis.

Styrelsen yrkar på att motionen avslås i sin helhet.



Motion 7

Motion till BRF Sjötungans årsstämma 2026

Klarläggande av om föreningens ekonomiska plan förutsätter försäljning av mark

Föreningens ekonomiska situation påverkas kraftigt av stambytet och den ökade skuldsättningen.

Det har framkommit att det inom föreningen diskuteras möjligheten att sälja mark eller byggrätter

för att förbättra ekonomin.

Medlemmarna vet idag inte om den ekonomiska prognos som presenterades på extrastämman

den 5 maj 2025, eller föreningens nuvarande ekonomiska plan, bygger på antagandet att

föreningen kommer att sälja mark. Om så är fallet innebär det att den verkliga avgiftsökningen kan

bli väsentligt högre om en försäljning inte genomförs.

Försäljning av föreningens fastighet eller mark kräver enligt stadgarna (§46) föreningsstämmans

godkännande. Medlemmarna har rätt att veta om deras ekonomiska framtid i föreningen är

beroende av ett beslut som ännu inte fattats.

Yrkar att årsstämman röstar för att:

1. styrelsen klargör för medlemmarna om den ekonomiska prognos som presenterades den 5

maj 2025 och/eller föreningens nuvarande ekonomiska plan förutsätter intäkter från

försäljning av mark eller byggrätter

2. om så är fallet, redovisar styrelsen hur stora intäkter som antagits, inom vilken tidshorisont,

samt hur avgiftsprognosen ser ut utan dessa antagna intäkter

Henrik Niececki
Myggdalsvägen 66

Henrik Niececki 2026-03-23



**STYRELSEN I
BRF SJÖTUNGAN**

Styrelsens svar på motionen:

Som ett led i sitt kontinuerliga arbete med att se över kostnader och intäkter har styrelsen utrett möjligheterna att sälja mark eller byggrätter. Detta är i ett tidigt skede och givetvis en fråga för kommande föreningsstämmor. Styrelsen har på intet sätt fattat några beslut om detta, utan det är en tidig förstudie för att se vad som skulle vara möjligt och vad detta skulle kunna inbringa för inkomster för föreningen.

1. Prognosen som presenterats inkluderar inte försäljning av mark eller byggrätter.
2. Se punkt 1 ovan.

Styrelsen anser att motionen är besvarad.



Motion 8

Motion till BRF Sjötungans årsstämma 2026

Långsiktig ekonomisk prognos för föreningen

Enligt föreningens årsredovisningar har den totala skuldsättningen nästan fördubblats på sju år – från 119 MSEK år 2017 till 234 MSEK år 2024:



Med stambytet beräknas skuldsättningen öka ytterligare, till uppskattningsvis 500 MSEK eller mer.

Årsredovisningen för 2025 har ännu inte delats med medlemmarna, vilket innebär att den senast tillgängliga siffran är från 2024.

Om medlemmarna redan 2017 hade fått se en prognos som visade denna utveckling hade föreningen kunnat agera i tid för att förhindra den nuvarande situationen. Årsredovisningen visar enbart historiska siffror. För att medlemmarna ska kunna förstå föreningens ekonomiska riktning och fatta välgrundade beslut behövs en framåtblickande prognos.

Yrkar att årsstämman röstar för att:

1. styrelsen tar fram och delar med medlemmarna en långsiktig ekonomisk prognos för föreningen som sträcker sig minst 10 år framåt, med följande nyckeltal redovisade per år:
 - beräknad årsavgift (kr/kvm/år)
 - beräknade totala årskostnader
 - beräknade driftskostnader
 - beräknade investeringar
 - beräknad total skuldsättning vid årets slut
2. prognosen tydligt anger vilka antaganden den baseras på (räntenivå, inflation, planerade underhåll, eventuella försäljningar av mark, m.m.)
3. prognosen uppdateras och delas med medlemmarna årligen i samband med årsredovisningen

Anni Henriksson MV 82
Anni Henriksson

2026-03-23



**STYRELSEN I
BRF SJÖTUNGAN**

Styrelsens svar på motionen:

Se svar på motion nr 5. Styrelsen avser att publicera en prognos från HSB.

Styrelsen anser att motionen är besvarad.

Motion 9

Motion till BRF Sjötungans årsstämma 2026

Långsiktig ekonomisk prognos för föreningen

Enligt föreningens årsredovisningar har den totala skuldsättningen nästan fördubblats på sju år —

från 119 MSEK år 2017 till 234 MSEK år 2024:



Med stambytet beräknas skuldsättningen öka ytterligare, till uppskattningsvis 500 MSEK eller mer.

Årsredovisningen för 2025 har ännu inte delats med medlemmarna, vilket innebär att den senast tillgängliga siffran är från 2024.

Om medlemmarna redan 2017 hade fått se en prognos som visade denna utveckling hade föreningen kunnat agera i tid för att förhindra den nuvarande situationen. Årsredovisningen visar enbart historiska siffror. För att medlemmarna ska kunna förstå föreningens ekonomiska riktning och fatta välgrundade beslut behövs en framåtblickande prognos.

Yrkar att årsstämman röstar för att:

1. styrelsen tar fram och delar med medlemmarna en långsiktig ekonomisk prognos för föreningen som sträcker sig minst 10 år framåt, med följande nyckeltal redovisade per år:

- beräknad årsavgift (kr/kvm/år)
- beräknade totala årskostnader
- beräknade driftskostnader
- beräknade investeringar
- beräknad total skuldsättning vid årets slut



**STYRELSEN I
BRF SJÖTUNGAN**

Styrelsens svar på motionen:

Se svar på motion nr 5 och 8.

Styrelsen anser att motionen är besvarad.



Motion 10

Motion till årsmötet 2026 i BRF Sjötungan

Upprustning av idrottsyta

Inlämnad av:

Alexander Adolfsson

Myggdalsvägen 16 Lägenhet 308

I våran förening, strax nedanför förskolan Gunghästen, finns idag ett område som omfattar en mindre fotbollsplan, en asfalterad rink med fasta mål, en basketkorg samt en boulebana. Området utgör i grunden en mycket värdefull resurs för föreningens medlemmar och har stor potential att utvecklas till en naturlig mötesplats för både barn, ungdomar och äldre.

Flera delar av området är dock i behov av upprustning. Boulebanan är i dagsläget i ett sådant skick att den är svår att använda. Vidare är asfaltsytorna, både vid basketkorgen och i rinken, slitna och i bristfälligt skick. Fotbollsplanen är dessutom endast utrustad med ett mål. Belysningen i området är begränsad och delvis felriktad, vilket påverkar både trygghet och användbarhet under dygnets mörkare timmar. Tillgängligheten till området är också bristfällig, vilket försvårar för exempelvis äldre personer och barnfamiljer med barnvagn att ta sig dit.

Med relativt enkla och kostnadseffektiva åtgärder finns goda möjligheter att avsevärt förbättra området. Exempel på sådana åtgärder kan vara att rusta upp boulebanan, förbättra underlaget på befintliga ytor, komplettera fotbollsplanen med ytterligare mål samt se över och förbättra belysningen. Även tillgängligheten bör förbättras. Vidare bör möjligheten att använda begagnat konstgräs på fotbollsplanen samt att dra fram vatten till rinken för att möjliggöra spolning av is vintertid ingå i en sådan översyn.

Mot bakgrund av föreningens pågående stambyte är det särskilt viktigt att eventuella åtgärder sker med ett tydligt fokus på kostnadseffektivitet. Samtidigt finns här en möjlighet att med begränsade medel skapa en inkluderande och trygg mötesplats som stärker gemenskapen i föreningen, där olika generationer kan mötas och umgås året runt.

Jag yrkar därför:

att styrelsen ges i uppdrag att utreda möjliga åtgärder för att rusta upp området, med fokus på kostnadseffektiva lösningar samt förbättrad tillgänglighet, belysning och funktion,

att utredningen även ska omfatta möjligheten till tidiga, enklare åtgärder som kan genomföras löpande innan slutredovisning, samt

att resultatet av utredningen redovisas senast i samband med årsmötet 2027.

Styrelsens svar på motionen:

Styrelsen tackar för förslaget och föreslår att motionen bifalls.



Motion 11

Motion till årsmötet 2026 i BRF Sjötungan

Spolning av is under vintern

Inlämnad av:

Alexander Adolfsson
Myggdalsvägen 16 Lägenhet 308

Under vintern 2025/2026 tog ett antal medlemmar i föreningen på eget initiativ ansvar för att spola is på rinken vid idrottsområdet. Arbetet utfördes ideellt, ofta sena kvällar, och med egenfinansierad samt bristfällig utrustning.

Initiativet visade sig vara mycket uppskattat. Rinken användes flitigt av både barn och vuxna, och bidrog till ökad aktivitet och gemenskap i området under vinterperioden.

Samtidigt blev det tydligt att förutsättningarna för att genomföra detta på ett hållbart och effektivt sätt är begränsade i nuläget. Tillgången till vatten var initialt oklar, utrustningen var otillräcklig, och arbetet blev därför både tidskrävande och logistiskt utmanande. Att spola en större yta med enklare trädgårdsutrustning är inte praktiskt genomförbart i längden, särskilt när insatsen bygger på ett fåtal ideella krafter med begränsad tillgänglighet.

Med relativt enkla medel finns dock goda möjligheter att skapa bättre förutsättningar för denna typ av ideellt engagemang. Genom att tillhandahålla ändamålsenlig utrustning och tydlig organisering kan föreningen underlätta för medlemmar som vill bidra, samtidigt som nyttan för hela föreningen blir stor.

Att möjliggöra isspolning vintertid är ett kostnadseffektivt sätt att aktivera ett redan befintligt område och skapa mervärde för både barn, ungdomar och vuxna.

Jag yrkar därför:

att styrelsen ges i uppdrag att utse en eller flera ansvariga personer som, på föreningens uppdrag, ser över behovet av utrustning och vid behov införskaffar ändamålsenligt material för isspolning,

att styrelsen säkerställer att grundläggande förutsättningar finns på plats, såsom tillgång till vatten och relevant utrustning, samt

att styrelsen inför varje vintersäsong informerar medlemmarna via hemsida eller annan lämplig kanal om möjligheten att delta i isspolning, inklusive vem eller vilka som är kontaktpersoner.



**STYRELSEN I
BRF SJÖTUNGAN**

Styrelsens svar på motionen:

Styrelsen tackar för förslaget och är inte negativt inställda till idén. Styrelsen föreslår dock att man går vidare med förslaget med att initialt utreda om det finns några säkerhets- eller ansvarsmässiga faktorer att ta hänsyn till. Om det inte finns några negativa faktorer att ta hänsyn till föreslår styrelsen att motionen bifalls.

Styrelsen anser att motionen är besvarad.



Motion 12

Motion 1 – Inrättande av betalda motorcykelförråd för externa hyresgäster

Bakgrund

I anslutning till föreningens däckförvaringsyta finns i dag ett område som i stor utsträckning används för upplagring av skräp och diverse föremål som inte tillför föreningen något värde. Ytan är underutnyttjad och bidrar till ett skräpig och oordnat intryck.

Många motorcykelägare saknar möjlighet att förvara sina fordon inomhus under vinterhalvåret och är beredda att betala för en sådan lösning.

Förslag

Motionären föreslår att föreningen utreder möjligheten att iordningställa den aktuella ytan och upplåta den som vinterförvaringsplatser för motorcyklar, uthyrda till externa privatpersoner mot avgift. Som grundidé föreslås ett upplägg där:

- Ytan röjs, städas och vid behov avgränsas eller säkras på lämpligt sätt
- Platser hyrs ut säsongvis (exempelvis oktober–april) till privatpersoner mot en fast månads- eller säsongavgift
- Hyresintäkterna tillfaller föreningen och kan bidra till att minska medlemmarnas kostnader

Styrelsen ges i uppdrag att detaljera upplägget, fastställa lämplig prisnivå, ta fram eventuella ordningsregler samt hantera avtal med hyresgäster.

Yrkande

Stämman beslutar att uppdra åt styrelsen att:

- Utredda och iordningställa ytan vid däckförvaringen för uthyrning av motorcykelförvaringsplatser till externa privatpersoner
 - Återrapportera till medlemmarna med ett konkret förslag på hyresmodell, prisnivå och tidsplan senast vid nästkommande ordinarie årsstämma
-

Stefan Berggren, M26

Styrelsens svar på motionen:

Styrelsen tackar för förslaget och föreslår att motionen bifalls.



Motion 13

Motion 2 – Motion till HSB Brf Sjötungan Angående: Medlemskommunikation och digital kommunikationsplattform

Bakgrund

Kommunikationen mellan styrelsen och medlemmarna fungerar idag bristfälligt. E-post till ordföranden besvaras inte konsekvent, och pappersutskick erbjuder ingen möjlighet till dialog. Det saknas en strukturerad feedbackloop där medlemmar kan ställa frågor, lyfta frågor och föra en öppen intern dialog med styrelsen.

Befintliga alternativ täcker inte behovet: styrelsens aktiva val att stå utanför föreningens Facebookgrupp, i kombination med att Facebookgruppen inte kan säkerställas vara stängd för enbart medlemmar, gör att ingen lämplig plattform finns på plats idag.

Förslag

Stämman uppmanar styrelsen att:

1. Erkänna kommunikationsproblemet och åta sig att aktivt delta i ett digitalt kommunikationsverktyg anpassat för föreningens behov.
2. Acceptera erbjudandet från medlemmen Stefan Berggren att på ideell basis – utan arvode – upprätta en öppen källkodsbaserad, sluten kommunikationsplattform för föreningens medlemmar och styrelse.
3. Formulera tekniska och praktiska krav som plattformen ska uppfylla, och överlämna dessa skriftligen inom 30 dagar efter stämmobeslut.
4. Delta i en utvärderingsperiod om minst 60 dagar där styrelsen aktivt testar och utvärderar plattformen tillsammans med intresserade medlemmar.

Motivering

En sluten, medlemsbaserad plattform baserad på öppen källkod ger föreningen:

- Kontroll över vilka som har åtkomst (enbart verifierade medlemmar)
- Öppenhet och spårbarhet i den interna dialogen
- En kanal där styrelsen kan nå medlemmar – och tvärtom – i realtid
- Oberoende från kommersiella sociala medier

Erbjudandet om att bygga detta utan kostnad för föreningen har tidigare framförts till styrelsen utan att tas emot. Stämman ges nu möjlighet att formalisera detta som ett uppdrag.

Yrkande

Stämman beslutar att uppdra åt styrelsen att samarbeta med Stefan Berggren kring framtagandet av en digital kommunikationsplattform för föreningen, samt att inom 30 dagar efter beslut inkomma med sina tekniska krav för lösningen.

Stefan Berggren, M26



**STYRELSEN I
BRF SJÖTUNGAN**

Styrelsens svar på motionen:

Styrelsen motsätter sig påståendet att mail inte besvaras och att kommunikationen fungerar bristfälligt.

Förslaget från motionären uppfattas dessutom som något okonventionellt, där föreningen i så fall skulle vara beroende av en specifik person för att få en kommunikationskanal. Mot bakgrund därav yrkar styrelsen på att motionen avslås.

Styrelsen föreslår emellertid att styrelsens kommunikationsgrupp kan ges i uppdrag att utreda frågan vidare.



Motion 14

Motion till BRF Sjötungans årsstämma

Krav på skriftligt beslutsunderlag vid beslut som väsentligt påverkar föreningens ekonomi

Vid extrastämman den 5 maj 2025 röstade medlemmarna om stambytet – föreningens största ekonomiska beslut. De ekonomiska konsekvenserna presenterades muntligt och med bilder på mötet, men inget skriftligt beslutsunderlag delades ut till medlemmarna vare sig före eller efter omröstningen.

Resultatet är att medlemmarna idag tolkar presenterade siffrorna på helt olika sätt, och de som inte kan närvara ombads ge samtycke utan att sett underlaget. Detta bör inte upprepas.

Yrkar att årsstämman röstar för att:

1. Styrelsen vid framtida beslut som väsentligt påverkar föreningens ekonomi säkerställer att ett tydligt skriftligt beslutsunderlag med ekonomiska konsekvenser delas med medlemmarna senast i samband med kallelsen till stämman.
2. Beslutsunderlaget ska vara utformat så att en medlem som inte kan närvara på stämman ändå kan förstå vad beslut innebär ekonomiskt innan denne lämnar fullmakt eller skriftligt samtycke.

Özgür Kilinc

Myggdalsvägen 76

2026-03-29

Styrelsens svar på motionen:

Föreningsstämman väljer en styrelse som ansvarar för löpande förvaltningsfrågor. Detta regleras av Lagen om Ekonomiska Föreningar och Bostadsrättslagen. Motionärens förslag skulle kräva ett annat styrsätt än vad som regleras av lagen.

Det är inte praktiskt möjligt att alltid dela med sig all information till medlemmarna (exempelvis till följd av sekretess), och det är även högst subjektivt med vad som menas med "väsentligt".

Styrelsen yrkar på att motionen avslås.



Motion 15

Uppföljning av investering i värmestyrningssystem

Under 2023 installerade föreningen rumsgivare för temperatur- och fuktmätning i samtliga lägenheter, tillsammans med ett nytt styrsystem för uppvärmningen. Enligt årsredovisningen för 2023 skulle investeringen betala sig inom maximalt 1,5 år.

Den tidsfristen har nu passerat. Trots det nämns systemet inte alls i årsredovisningen för 2024 — inga resultat, inga besparingar, ingen uppföljning. Samtidigt har föreningens energikostnad per kvadratmeter fortsatt att stiga: från 236 kr (2022) till 251 kr (2023) och 263 kr (2024).

Medlemmarna vet idag varken vad systemet kostade, om det levererar utlovade besparingar eller om det medför löpande kostnader. En investering som görs med medlemmarnas pengar och som utlovar konkret avkastning bör också följas upp öppet.

Yrkar att årsstämman beslutar:

- 1 att styrelsen redovisar den totala kostnaden för värmestyrningssystemet, uppdelat på inköp av hårdvara och mjukvara, installation samt utbildning, och eventuella löpande kostnader såsom licenser eller serviceavtal
- 2 att styrelsen redovisar hur stor del av kostnaden som bokförts som investering i anläggningstillgångar respektive som driftskostnad, och i det senare fallet under vilken post i resultaträkningen (t.ex. "uppvärmning", "reparationer" eller annan driftkostnadspost)
- 3 att styrelsen redovisar hur mycket värme föreningen faktiskt förbrukar (i MWh) före och efter installation, skilt från priset på fjärrvärme, så att verklig besparing kan bedömas oberoende av prisförändringar
- 4 att styrelsen presenterar en uppdaterad beräkning av återbetalningstiden och redovisar hur utfallet förhåller sig till den ursprungliga kalkylen på maximalt 1,5 år

Aleksandr Sapozhkov
Myggdalsvägen 68

[Datum] 2026-03-30



Styrelsens svar på motionen:

Energikostnaderna har ökat för att kostnaden per förbrukad energi kraftigt höjts under perioden i fråga. Det är monopol på fjärrvärme och vatten, och dessa kostnader har ”chockhöjts” flera år i rad.

Att jämföra MWh rakt av per år är missvisande eftersom väder och klimat påverkar förbrukningen. En kall månad förbrukar fler MWh än en varm månad och vädret varierar mellan åren.

Med det sagt var systemets återbetalningstid kortare än de 18 månader som beräknats, och i dagsläget sparar föreningen cirka en miljon per år i värmekostnad, baserat på data från Vattenfall. Det är mer än vad systemet inklusive abonnemang kostade att installera.

Övriga frågor kräver en detaljredovisning som varken är praktiskt möjlig eller förenlig med de sekretessbestämmelser som gäller med föreningens leverantörer.

Detaljredovisning av detta slag skulle dessutom öka kostnaderna för den ekonomiska förvaltningen.

Styrelsen anser härmed att motionen är besvarad.



Motion 16

Styrelsen har redovisat ett förslag att mopedburen skall rivas och det skall bara finnas tio mopedparkeringar samt att styrelsen hade också för avsikt att måla upp större parkeringsrutor som placeras så att motorcyklarna inte blockerar varandra vid in och utfart.

Det har varit ganska många diskussioner i Facebookgruppen vi Myggen och kontakter har tagits med förvaltare och styrelse angående denna kapitalförstörelse. Dom flesta som hyr mc plats är emot dessa förslag eftersom det skulle gå att måla upp rutor i mopedburen och numrera dessa och eventuellt ta ut en låg avgift och använda appen cykelrum så att man kan ha koll på vem som har sitt fordon i mopedburen. Idag står det 14 mopeder i buren och det skulle gå in ca 30 mopeder om man målar rutor efter långsidorna.

När det gäller motorcyklarna utanför buren så kan man omgående måla upp större parkeringsrutor eftersom motorcyklarna nu är placerade i rätt riktning och på rätt platser. Nu finns det 32 mc platser som är uppmålade och en bilplats för sidovagnsmotorcyklar som ägs av mig det skulle lätt att måla upp bredare platser för mc som mot väggen för det finns en del tomma outhyrda platser så 27 är inte omöjligt.

Detta är ett beslut som bör tas av medlemmarna och inte av Fastighetsägarna.

Med vänlig hälsning.

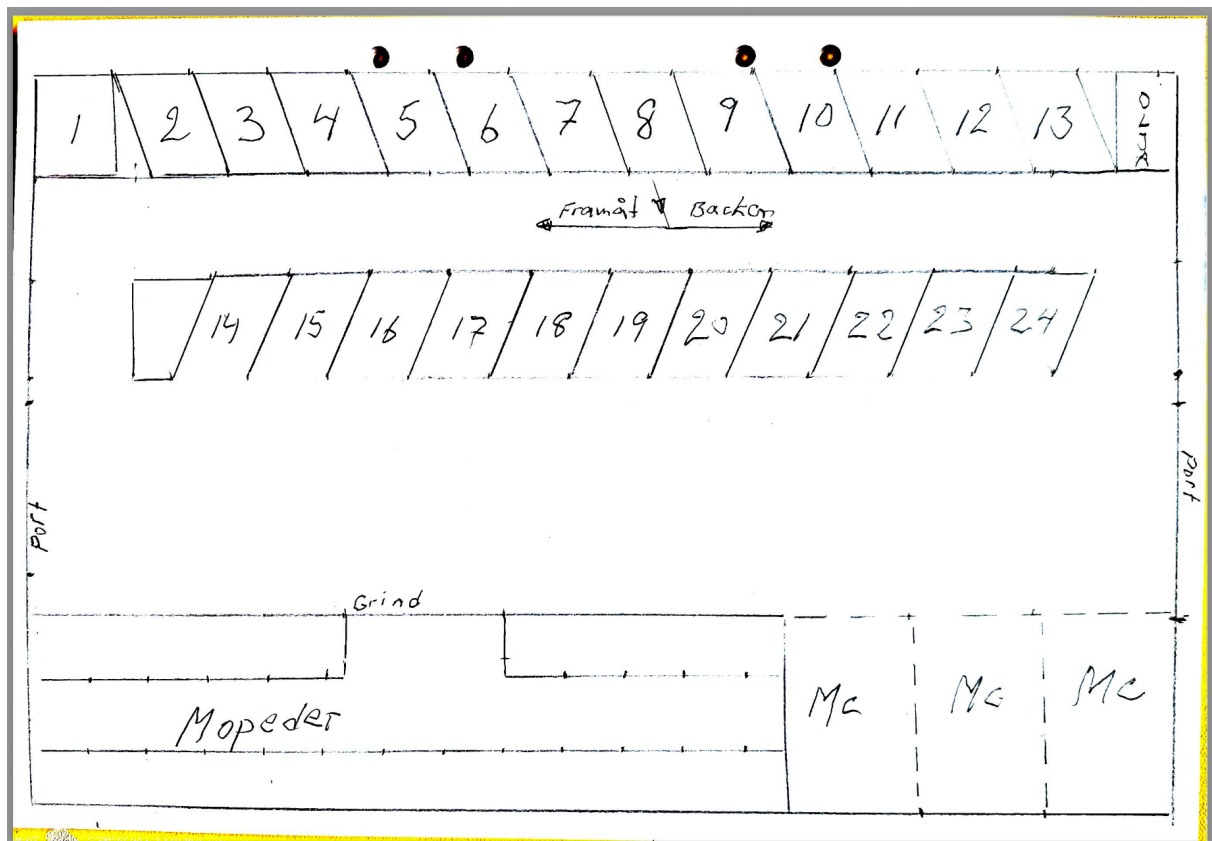
Maj Palmgren och Raino Lindholm
Myggdalsvägen 36 lgh 1202

Maj Palmgren

Raino Lindholm

29/3 2026

Motionären har därutöver via mail inkommit med förslag på hur MC-rutor kan målas:



Styrelsens svar på motionen:

Styrelsen ansåg att det förelåg flera problem med ”mopedburen”, bland annat i form av skadegörelserisk för MC-innehavare och att det förvarats stöldgods i buren. Flera MC-innehavare upplevde också att de befintliga rutorna var för trånga. Därutöver kan det upplevas som orättvist att mopedplatserna är gratis, samtidigt som alla andra parkeringsplatser i hela föreningen är avgiftsbelagda.

När styrelsen fick negativ feedback på förslaget att ta bort buren, pausades planerna och frågan sköts upp till kommande årsstämma (2026). Man har tagit in feedback från medlemmarna samt frågat experter och arkitekter på hur frågan bäst bör hanteras.

Styrelsen tackar alla medlemmar som engagerat sig i frågan, och föreslår att man bildar en arbetsgrupp bestående av motionärerna, två från styrelsen, och föreningens förvaltare. Denna arbetsgrupp får i uppgift att jämföra de olika förslagen och enas i en lösning med mål att göra en MC-garaget så bra som möjligt, med rymliga parkeringsplatser och säkra ytor.



Valberedningens arbetssätt och förslag

Vi i valberedningen vill kort informera om hur arbetet med att ta fram förslag till styrelse och arvoden inför föreningsstämman 2026 har gått till.

Att sitta i en styrelse innebär ett stort ansvar, både juridiskt, ekonomiskt och praktiskt. De beslut som fattas påverkar hela föreningen, inte minst i en period där föreningen står inför viktiga och omfattande frågor såsom stambytet.

Därför anser Valberedningen att det är viktigt att kandidater bedöms utifrån fler aspekter än enbart engagemang eller enskild presentation. Valberedningens uppdrag är att göra en samlad bedömning av vilka kandidater som bäst kan bidra till en välfungerande styrelse som helhet.

Så här arbetar valberedningen

1. Inkomna intresseanmälningar

Kandidater får inledningsvis svara på en urvalsblankett där relevant bakgrund, erfarenhet, motivation och tillgänglighet framgår.

2. Första urval

Utifrån föreningens behov och kravprofil görs en första bedömning av vilka kandidater som går vidare i processen.

3. Intervjuer

Utvalda kandidater kallas till intervju för en fördjupad bedömning.

4. Referenser och relevanta kontroller

För kandidater som går vidare kan referenstagning och relevanta kontroller genomföras.

5. Helhetsbedömning

Valberedningen väger samman kompetens, erfarenhet, omdöme, samarbetsförmåga och personlig lämplighet. Vi bedömer även hur kandidaterna kompletterar den befintliga styrelsen och föreningens behov framåt.

6. Förslag till styrelse

Slutligen lämnar valberedningen ett genomarbetat förslag på en styrelsesammansättning som bedöms kunna fungera väl tillsammans och möta föreningens behov.

7. Förslag till arvode

Valberedningen lämnar även förslag till arvoden för styrelse, revisor och valberedning. Arvodena har bedömts utifrån ansvar, arbetsinsats och den fas föreningen befinner sig i.



VALBEREDNINGEN I BRF SJÖTUNGAN

Valberedningens motivering

Valberedningens förslag bygger på en flerstegsprocess med urval, intervjuer och kontroller. Detta ger en bredare och mer genomarbetad bild av kandidaterna än en enskild presentation kan göra.

Valberedningens uppdrag är att, på uppdrag av föreningsstämman, ge föreningen bästa möjliga förutsättningar framåt genom att föreslå en fungerande och väl sammansatt styrelse med lämpliga profiler för uppdraget.

I den fas föreningen befinner sig i, med stambytet som en central fråga, bedömer valberedningen att kontinuitet, erfarenhet och fungerande arbetsformer är särskilt viktiga. Samtidigt ser vi ett värde i att komplettera styrelsen med nya perspektiv och relevant kompetens.

Valberedningens uppgift är även att lämna förslag på arvode. Förslaget bygger på den arbetsinsats och det ansvar som uppdraget innebär. Arvodet kommer även fortsättningsvis att följas upp och utvärderas årligen av valberedningen.

Valberedningen föreslår att årsstämman beslutar i enlighet med det framlagda förslaget.

/ Valberedningen

Odd Wiking och Chris Hager



VALBEREDNINGENS FÖRSLAG AVSEENDE STYRELSE OCH ARVODEN VID ÅRSTÄMMAN 2026-06-02

Styrelse

Arvode: 10,5 prisbasbelopp

Avser: 7 ordinarie ledamöter

Ersättning: 1,5 prisbasbelopp per ordinarie ledamot och suppleant.

Förslaget innebär en sänkning av det totala styrelsearvodet, eftersom antalet ledamöter föreslås minska från 9 till 7. Syftet är att minska föreningens kostnader och samtidigt skapa en mer effektiv styrelsestruktur med tydligare arbetsgrupper.

Revisor

Arvode: 0,3 prisbasbelopp

Avser: 1 ordinarie revisor

Förslaget är oförändrat jämfört med föregående år.

Valberedning

Arvode: 0,5 prisbasbelopp

Avser: 2 ordinarie ledamöter

Ersättning: 0,25 prisbasbelopp per ledamot att kollektivt fördela.

Förslaget innebär en sänkning från tidigare 0,6 prisbasbelopp.



**VALBEREDNINGEN I
BRF SJÖTUNGAN**

**VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL STYRELSE VID ÅRSTÄMMAN 2026-
06-02**

- Ordförande : Lukas Sveman - Omval 1år
- Ledamot: Jessica Bolonassos - Kvarstår 1år
- Ledamot: Joachim Holmberg - Kvarstår 1år
- Ledamot: Madeleine Lundin – Kvarstår 1år
- Ledamot: Ronald Nordlund – Omval 1år
- Ledamot: Anne-Lie Adolfsson – Omval 1år
- Ledamot: Alexandra Hagelin - Nyval 1år
- Ledamot HSB- Utses av HSB (Andreas Tollefors Bristam)

Val av revisor

- Revisor: Mattias Matti – Omval 1år
- Revisor Borevision – Utses av HSB

Valberedning

- Ordförande: Odd Wiking – Omval 1år
- Ledamot: Chris Hager – Omval 1år



PRESENTATION AV NY KANDIDAT

Alexandra Hagelin

Alexandra är 33 år och flyttade till Sjötungan under hösten 2025. Hon arbetar som miljökonsult och har i sin yrkesroll erfarenhet av analys, budget, projektledning och miljöstöd till verksamheter inom byggsektorn.

Alexandra har tidigare erfarenhet av styrelsearbete i en bostadsrättsförening där hon varit ledamot. Hennes arbete i styrelsen har bland annat omfattat medlemsärenden, andrahandsuthyrningar, tillsyn och löpande underhållsfrågor.

Hon ser styrelsearbete som både givande och utvecklande och vill bidra till en välfungerande förening med fokus på ekonomi, trivsel och långsiktigt ansvarstagande.

Valberedningen bedömer att Alexandra är noggrann, lyhörd och lösningsorienterad. Hon har en god förmåga att skapa struktur, ta ansvar och driva frågor framåt på ett sakligt och konstruktivt sätt. I valberedningens kontakt med Alexandra har hon även visat tydlig ledarskapspotential genom sin mognad, sitt omdöme och sin förmåga att se både detaljer och helhet.

Valberedningens motivering

Valberedningen föreslår Alexandra Hagelin med hänvisning till hennes relevanta kompetensprofil, personliga mognad, goda samarbetsförmåga och tydliga ledarskapspotential.

Hennes tidigare styrelseerfarenhet och yrkesbakgrund inom analys, budget, projektledning och miljöfrågor bedöms kunna bidra med värdefulla perspektiv i styrelsearbetet.

Sammantaget bedöms Alexandra ha goda förutsättningar att bidra till ett strukturerat, ansvarsfullt och konstruktivt styrelsearbete, samt på sikt kunna ta ett större ansvar inom styrelsen.

Valberedningen har även tagit goda referenser.

ÖVRIG INFORMATION

Valberedningen har fullgjort sitt uppdrag genom att intervjua kandidater och gjort en samlad bedömning utifrån föreningens behov.

Förslaget ovan är Valberedningens samlade rekommendation till årstämman den 2026-06-02. I enlighet med stadgarna har varje medlem möjlighet att nominera sig själv eller annan medlem vid föreningstämman. Det är de röstberättigade medlemmarna som fattar det slutgiltiga beslutet vid stämman.