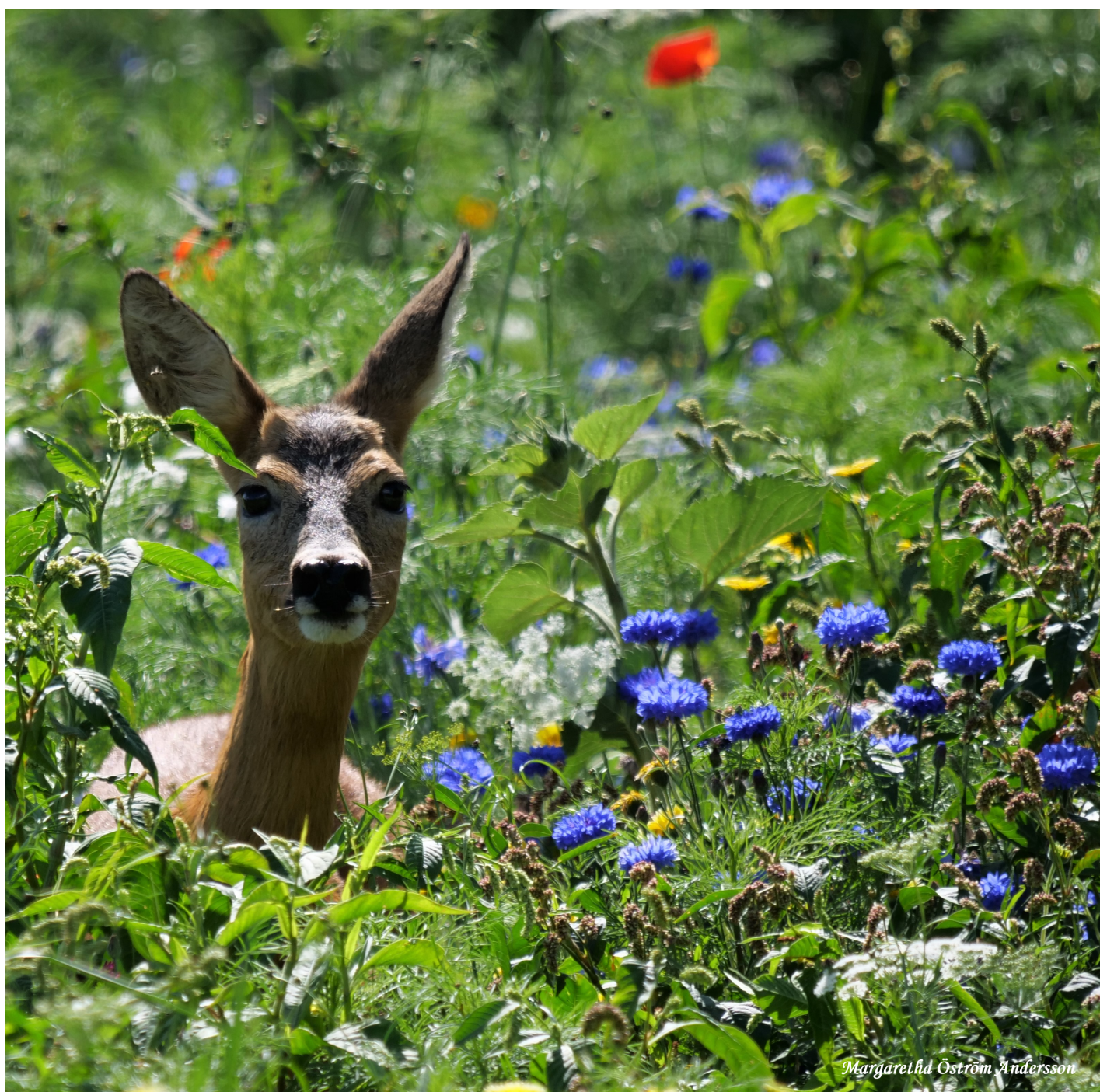


2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Tyresö Strandtorg



Margaretha Öström Andersson

Varsågod! Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tyresö Strandtorg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Till medlem får i första hand antagas fysisk person som fyllt 55 år. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-02-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Tyresö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Berit Edlund	Ordförande	
Marie Höglund	Sekreterare	Mandatet upphörde 2020-06-15
Marie-Louise von Matérn	Sekreterare	Fyllnadsval 2020-06-15
Torbjörn Blomé	Ledamot	
Karl Arne Karrbom	Ledamot	
Carita Åstrand	Ledamot	
Jan-Ove Carlqvist	Suppleant	
Eva Enz	Suppleant	
Per Erik Westergren	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan-Ove Carlqvist, Berit Edlund, Eva Enz, Per Erik Westergren och Marie-Louise von Matérn.

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision
Jörgen Götehed	Suppleant Extern	BoRevision
Mia Walger	Ordinarie Intern	
Marianne Bjärgård	Suppleant Intern	

Valberedning

Marianne Bjärgård	
Inger Wolf Sandahl	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tyresö 1:481	2012	Tyresö
Tyresö 1:483	2012	Tyresö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätterna.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2012 - 2013 och består av 5 flerbostadshus.

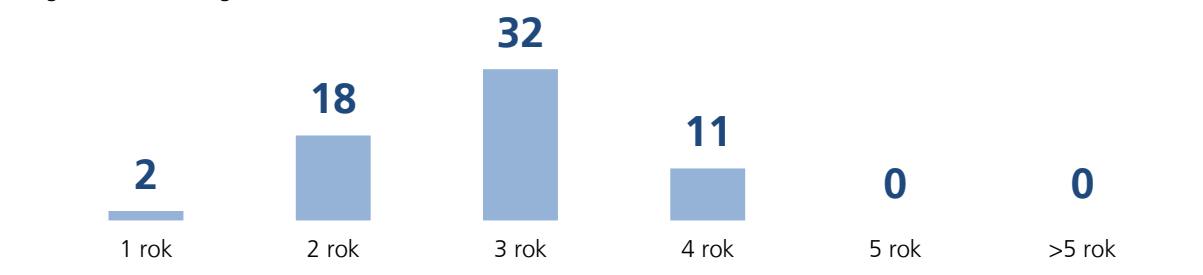
Fastigheternas värdeår är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 699 m², varav 4 699 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Mötesverksamhet	70 m ²	1 dygn
Övernattning	10 m ²	1-3 dygn
Hobbyrum	8 m ²	1 dygn

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Samlingslokal	
Övernattningsrum	
Hobbyrum	
Rullstolsrum	Ett i varje port
Cykelrum	
Tvättstuga	

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av ventilationsfilter i lägenheter	2020	Var 10:e månad
Brandskyddsinventering	2019	Årligen
Planerat underhåll	År	
Åtgärd fasadskador	2021	
Spolning spillvattenledningar	2021	
Obligatorisk ventilationskontroll	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
El- och nätavtal	Vattenfall
Entrémattor	Berendsen
Fastighetsskötsel	WIAB
Fjärrvärme	Vattenfall
Försäkring	Protector / Folksam
Besiktning hissar	Kiwa
Hissar	Kone Premium
Driftövervakning UC	KTC Online
Parkeringsplatser, 8 st	Tyresö Kommun
Serviceavtal/Jour	WIAB SERVICE
Snöröjning	Sthlms Mark & Fastighet / VGP
Rengöring sop- och tidningsmoloker	Lövhagen Mark & Trädgård
Trappstädning	Söder Om Söder
Molok för tidningsåtervinning	Återvinningsbolaget
Triple Play	Telia Sonera Sverige AB
Trädgårdsskötsel	Sthlms Mark & Fastighet
Renhållning	Tyresö Kommun
Vatten och Avlopp	Tyresö Kommun
Revision	BoRevision

Övrig information

- Styrelsen gjorde sin årliga besiktning av gemensamma utrymmen inomhus och gemensamma anläggningar utomhus 2020-11-23.
- Ekarna inom föreningens område beskars under våren.

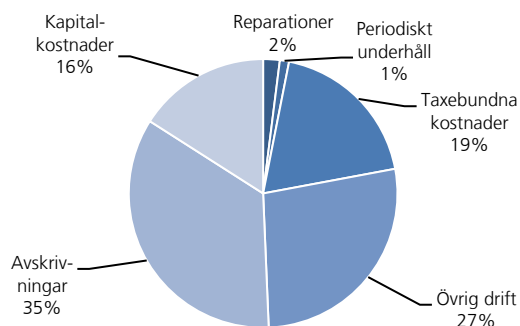
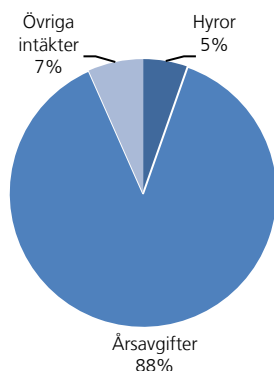
Föreningens ekonomi

- Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 827 885	1 614 780
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 675 906	3 554 159
Minskning kortfristiga fordringar	2 250	612
Ökning av kortfristiga skulder	6 894	0
	3 685 050	3 554 771
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 089 445	2 171 364
Finansiella kostnader	676 031	734 276
Minskning av långfristiga skulder	407 925	406 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	30 026
	3 173 401	3 341 666
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 339 533	1 827 885
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	511 648	213 105

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Planerad stamspolning av spillvattenledningar blev uppskjuten p g a samordning med Tyresö kommun.
- Särskild besiktning av fasaderna utfördes av Breiman konsulter AB 2020-05-29 p g a upptäckta fasadskador som inryms inom JM / Seniorgårdens 10-årsansvar.
- Planerad fuktinventering av fasaderna som ska genomföras av RISE blev uppskjuten p g a sjukdom.
- Koddosor har bytts ut i ungefär hälften av portarna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st
Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 94
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 95

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	688	675	675	674
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 557	8 643	8 730	8 923
Elkostnad/m ² totalyta	44	53	53	50
Värmekostnad/m ² totalyta	64	64	68	63
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	44	41	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	144	156	198	207
Soliditet (%)	76	76	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-560	-822	-828	-525
Nettoomsättning (tkr)	3 602	3 554	3 569	3 551

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 699 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	70 774 000	0	0	70 774 000
Upplåtelseavgifter	60 803 000	0	0	60 803 000
Fond för yttre underhåll	424 191	117 475	-108 365	415 081
S:a bundet eget kapital	132 001 191	117 475	-108 365	131 992 081
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 723 747	-117 475	-713 506	-3 892 766
Årets resultat	-559 961	-559 961	821 871	-821 871
S:a ansamlad förlust	-5 283 708	-677 436	108 365	-4 714 637
S:a eget kapital	126 717 483	-559 961	0	127 277 443

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-559 961
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-4 723 748
summa ansamlad förlust	-5 283 709

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll (enligt stadgarna)	-117 475
av fond för yttre underhåll ianspråktas	44 970
att i ny räkning överförs	-5 356 214

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 602 312	3 554 080
Övriga rörelseintäkter	Not 3	73 594	79
Summa rörelseintäkter		3 675 906	3 554 159

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 447 288	-1 686 678
Övriga externa kostnader	Not 5	-425 134	-362 512
Personalkostnader	Not 6	-217 023	-122 174
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 470 390	-1 470 390
Summa rörelsekostnader		-3 559 835	-3 641 754

RÖRELSERESULTAT

116 070 **-87 595**

FINANSIELLA POSTER

Räntekostnader och liknande resultatposter		-676 031	-734 276
Summa finansiella poster		-676 031	-734 276

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-559 961 **-821 871**

ÅRETS RESULTAT

-559 961 **-821 871**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	165 234 270	166 704 660
Summa materiella anläggningstillgångar	165 234 270	166 704 660
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	165 234 270	166 704 660
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	2 250
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 333 594	1 814 482
Summa kortfristiga fordringar	2 333 594	1 816 732
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	7 389	14 852
Summa kassa och bank	7 389	14 852
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 340 982	1 831 584
SUMMA TILLGÅNGAR	167 575 252	168 536 244

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		131 577 000	131 577 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	424 191	415 081
Summa bundet eget kapital		132 001 191	131 992 081
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-4 723 747	-3 892 766
Årets resultat		-559 961	-821 871
Summa ansamlad förlust		-5 283 708	-4 714 637
SUMMA EGET KAPITAL		126 717 483	127 277 443
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	28 863 175	40 209 500
Summa långfristiga skulder		28 863 175	40 209 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	11 344 400	406 000
Leverantörsskulder		93 357	91 447
Övriga skulder		4 021	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	552 817	551 854
Summa kortfristiga skulder		11 994 595	1 049 301
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		167 575 252	168 536 244

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 234 010	3 170 598
Hyror parkering	72 250	117 537
Hyror carport	125 500	82 000
Bredbandsintäkter	166 320	166 320
Elintäkter	0	300
Gemensamhetslokal	4 350	17 211
Öresutjämning	-118	114
	3 602 312	3 554 080

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	73 319	0
Övriga intäkter	275	79
	73 594	79

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	35 996	32 594
	Fastighetsskötsel beställning	41 080	8 794
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	56 250	82 064
	Fastighetsskötsel gård beställning	18 916	384
	Snöröjning/sandning	72 850	147 000
	Städning entreprenad	75 720	74 920
	Städning enligt beställning	2 494	0
	Mattvätt/Hyrmattor	32 723	31 078
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	102 500
	Hissbesiktning	7 118	8 331
	Myndighetstillsyn	0	12 320
	Gemensamma utrymmen	1 413	469
	Sophantering	16 463	15 000
	Gård	10 999	27 139
	Serviceavtal	91 458	76 863
	Förbrukningsmateriel	4 837	3 584
	Störningsjour och larm	0	3 694
	Fordon	597	0
		468 913	626 734
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	6 250
	Lås	4 763	3 900
	VVS	0	8 731
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 726
	Elinstallationer	3 256	17 340
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 731	0
	Tak	7 055	0
	Fönster	69 625	0
		86 430	40 947
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	0	5 940
	Ventilation	44 970	35 625
	Mark/gård/utemiljö	0	66 800
		44 970	108 365
	Taxebundna kostnader		
	El	204 710	250 295
	Värme	301 250	299 879
	Vatten	212 101	208 050
	Sophämtning/renhållning	83 242	110 775
		801 303	868 999
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 878	37 899
	Markhyra/vägavgift/avgäld	3 794	3 734
		45 672	41 633
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 447 288	1 686 678

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	168 744	169 650
	Juridiska åtgärder	51 069	25 782
	Revisionsarvode extern revisor	21 375	21 125
	Föreningskostnader	29 948	34 452
	Styrelseomkostnader	2 775	5 001
	Fritids- och trivselkostnader	4 071	7 248
	Studieverksamhet	1 238	438
	Förvaltningsarvode	80 184	78 958
	Administration	8 660	10 102
	Korttidsinventarier	3 122	3 445
	Konsultarvode	40 475	0
	Föreningsavgifter	7 032	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 440	6 310
		425 134	362 512
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	197 200	105 000
	Sociala kostnader	19 823	17 174
		217 023	122 174
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 470 390	1 470 390
		1 470 390	1 470 390

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	175 527 000	175 527 000
	Utgående anskaffningsvärde	175 527 000	175 527 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 822 340	-7 351 950
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 470 390	-1 470 390
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 292 730	-8 822 340
	Planenligt restvärde vid årets slut	165 234 270	166 704 660
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	28 488 000	28 488 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	63 000 000	63 000 000
	Taxeringsvärde mark	14 022 000	14 022 000
		77 022 000	77 022 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	77 022 000	77 022 000
		77 022 000	77 022 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	1 449	1 449
	Klientmedel hos SBC	2 332 145	1 813 033
		2 333 594	1 814 482
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	415 081	442 990
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	117 475	117 475
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-108 365	-145 384
	Vid årets slut	424 191	415 081

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,640 %	7 365 425	7 748 325	2025-09-25
Swedbank	1,360 %	10 946 100	10 955 725	2021-10-25
Swedbank	1,266 %	10 948 025	10 955 725	2022-09-23
Swedbank	0,660 %	10 948 025	10 955 725	2025-09-25
Summa skulder till kreditinstitut		40 207 575	40 615 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 344 400	-406 000	
		28 863 175	40 209 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 177 575 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	44 000 000	44 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	147 700	63 100
Sociala avgifter	15 608	7 277
Ränta	61 087	160 377
Avgifter och hyror	328 422	321 100
	552 817	551 854

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Fuktinventering genomförs av Rise i januari 2021.
- Stampsplning av spillvattenledningar har försenats p g a coronapandemin men ska genomföras i samordning med Tyresö kommuns pågående undersökning av avloppssystemet utanför föreningens fastigheter.

Styrelsens underskrifter

TYRESÖ den 11 / 2 2021



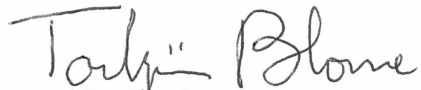
Berit Edlund
Ordförande



Carita Åstrand
Ledamot



Marie-Louise von Matérn
Ledamot

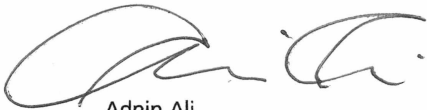


Torbjörn Blomé
Ledamot



Karl Arne Karrbom
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 2 - 2021



Adnin Ali
Extern revisor



Mia Walger
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tyresö Strandtorg, org.nr. 769624-0642

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tyresö Strandtorg för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions 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.

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 Brf Tyresö Strandorg för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

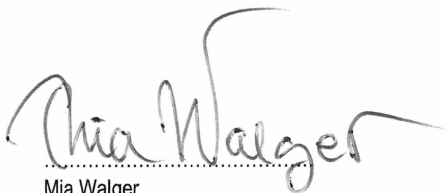
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18/2-2021



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Mia Walger
Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA din årsredovisning, det är en värdehandling!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00

WWW.SBC.SE