

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Tyresö Strandvägen 65

769628-4772

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tyresö Strandvägen 65 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definitionen i Inkomstskattelagen (1999:1229) Fastigheten innehas med äganderätt. Föreningen äger fastigheterna Tyresö Strand 1:602 och Tyresö Strand 1:305. På fastigheten har 2 st parhus med totalt 4 lägenheter uppförts under 2016. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Total boyta är 504 kvm. Byggnadsår 2016, värdeår 2016

Föreningen har sitt säte i TYRESÖ.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, inom normalt en månad från det skriftlig ansökan om medlemsskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemsskap.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 218 | 218 | 218 | 218 |
| Resultat efter finansiella poster | -154 | -96 | -115 | -125 |
| Soliditet (%) | 78 | 78 | 78 | 78 |
| Årsavgift per kvm (bostadsrätt) | 432 | 432 | 432 | 432 |
| Skuld per kvm (bostadsrätt) | 10 585 | 10 640 | 10 694 | 10 847 |
| Sparande för underhåll och återinvesteringar per kvm | 69 | 180 | 106 | 84 |
| Energikostnad per kvm | 69 | 64 | 59 | 47 |
| Räntekänslighet per kvm | 186 | 151 | 163 | 165 |

Om räntenivån ökar med 1% behöver årsavgiften per kvadratmeter öka med 106 kronor för att motsvara den ökade räntekostnaden.



Definitioner av nyckeltal:

Rörelsemarginal: rörelseresultat/nettoomsättning

Kassalikviditet: omsättningstillgångar exkl lager/kortfristiga skulder

Soliditet: justerat eget kapital/balansomslutning

Årsavgift / kvm: årsavgifter/yta bostadsrätter

Skuldsättning / kvm: skuld fastighetslån/total yta

Sparande för underhåll och återinvesteringar / kvm: kassaflöde från den löpande verksamheten exkl förändring

Räntekänslighet / kvm: räntekostnad/yta bostadsrätter

Energikostnad / kvm: kostnader för el, fjärrvärme och vatten/total yta

Förändringar i eget kapital

| | Inbetalda insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 19 800 000 | 69 300 | -560 331 | -95 813 | 19 213 156 |
| Reservering till yttre fond | | 15 120 | -15 120 | | 0 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | -95 813 | 95 813 | 0 |
| Årets resultat | | | | -153 852 | -153 852 |
| Belopp vid årets utgång | 19 800 000 | 84 420 | -671 264 | -153 852 | 19 059 304 |

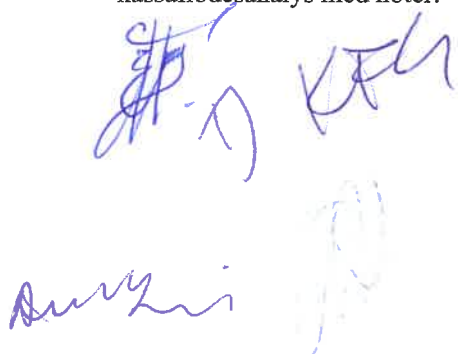
Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-----------------|
| ansamlad förlust | -671 264 |
| årets förlust | -153 852 |
| | -825 116 |

| | |
|--|-----------------|
| behandlas så att i ny räkning överföres | -825 116 |
| | -825 116 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



| Resultaträkning | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | | 217 632 | 217 632 |
| Övriga rörelseintäkter | | 0 | 51 617 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 217 632 | 269 249 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 2 | -44 106 | -47 946 |
| Övriga externa kostnader | | -45 712 | -54 486 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -188 647 | -186 523 |
| Summa rörelsekostnader | | -278 465 | -288 955 |
| Rörelseresultat | | -60 833 | -19 706 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -93 019 | -76 107 |
| Summa finansiella poster | | -93 019 | -76 107 |
| Resultat efter finansiella poster | | -153 852 | -95 813 |
| Resultat före skatt | | -153 852 | -95 813 |
| Årets resultat | | -153 852 | -95 813 |

[Handwritten signatures and notes in blue ink]

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 3 | 24 292 000 | 24 460 000 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 4 | 64 065 | 84 712 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 24 356 065 | 24 544 712 |
| Summa anläggningstillgångar | | 24 356 065 | 24 544 712 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 18 136 | 13 170 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 18 136 | 13 170 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 54 086 | 51 761 |
| Summa kassa och bank | | 54 086 | 51 761 |
| Summa omsättningstillgångar | | 72 222 | 64 931 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 24 428 287 | 24 609 643 |

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature at the top left, a signature with initials 'KFL' to its right, and two more signatures below them.

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 19 800 000 | 19 800 000 |
| Uppskrivningsfond | | 84 420 | 69 300 |
| Summa bundet eget kapital | | 19 884 420 | 19 869 300 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -671 265 | -560 332 |
| Årets resultat | | -153 852 | -95 813 |
| Summa fritt eget kapital | | -825 117 | -656 145 |
| Summa eget kapital | | 19 059 303 | 19 213 155 |
| Långfristiga skulder | | | |
| | 5 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 5 334 976 | 5 362 480 |
| Summa långfristiga skulder | | 5 334 976 | 5 362 480 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 34 008 | 34 008 |
| Summa kortfristiga skulder | | 34 008 | 34 008 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 24 428 287 | 24 609 643 |

Four handwritten signatures in blue ink are present at the bottom of the page. The signatures are stylized and appear to be initials or names of individuals.

Kassaflödesanalys

| Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -153 852 | -95 813 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 188 647 | 186 523 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 34 795 | 90 710 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | |
| Förändring av kundfordringar | -4 966 | -4 102 |
| Förändring av kortfristiga skulder | 0 | 13 746 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 29 829 | 100 354 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | -27 504 | -27 504 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -27 504 | -27 504 |
| Årets kassaflöde | 2 325 | 72 850 |
| Likvida medel vid årets början | | |
| Likvida medel vid årets början | 51 761 | 82 146 |
| Likvida medel vid årets slut | 54 086 | 154 996 |



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar (minst 30 kr/kvm boarea). Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod

Tillämpade avskrivningstider:
Byggnader, 100 år (t.o.m. år 2116)
Inventarier och installationer, 5 år

Not Ställda säkerheter

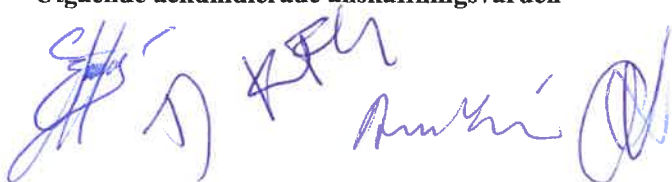
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 5 500 000 | 5 500 000 |
| | 5 500 000 | 5 500 000 |

Not 2 Driftskostnader (kr)

| | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel | 0 | 3 600 |
| Reparationer, löpande underhåll | 0 | 3 500 |
| Vatten och avlopp | 34 935 | 32 296 |
| Renhållning | 3 102 | 2 598 |
| Försäkringar | 6 069 | 5 952 |
| Summa driftskostnader | 44 106 | 47 946 |

Not 3 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 16 800 000 | 16 800 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 16 800 000 | 16 800 000 |



| | | |
|--|-------------------|-----------------|
| Ingående avskrivningar | -840 000 | -672 000 |
| Årets avskrivningar | -168 000 | -168 000 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 008 000 | -840 000 |

Utgående redovisat värde 15 792 000 15 960 000

Mark

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 8 500 000 | 8 500 000 |
| | 8 500 000 | 8 500 000 |

Utgående redovisat värde byggnader och mark 24 292 000 24 460 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

2022-12-31 2021-12-31

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 103 235 | 0 |
| Inköp | | 103 235 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 103 235 | 103 235 |


| | | |
|--|----------------|----------------|
| Ingående avskrivningar | -18 523 | 0 |
| Årets avskrivningar | -20 647 | -18 523 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -39 170 | -18 523 |

Utgående redovisat värde 64 065 84 712

Not 5 Långfristiga skulder

| | | |
|-----------------------------|------------|------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Skulder till kreditinstitut | 5 334 976 | 5 362 480 |

| Långgivare | Ränta | Belopp | Bindningstid |
|-----------------|--------|-----------|--------------|
| Stadshypotek AB | rörlig | 2 667 488 | 3 månader |
| Stadshypotek AB | rörlig | 2 667 488 | 3 månader |

 27 maj
Tyresö den 4 april 2023



Karl-Fredrik Granath
Ordförande

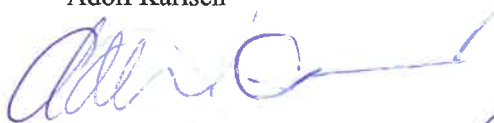


Therése Jonsson
Ledamot

Anders Yvling



Adolf Karlsén





Ledamot

Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats



Esr-Nice

Redovisning, Revision,
Skatterådgivning & Ekonomi

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Tyresö Strandvägen 65
Org.nr 769628-4772

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Tyresö Strandvägen 65 Bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiskas krav samt planerar och utföra revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckligt och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Tyresö Strandvägen 65 Bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Anmärkningar

Inga anmärkningar

Stockholm den 18 April 2023

Ermias Kiros
Revisor

Tyresö Strandvägen 65 Bostadsrättsförening
Org.nr 769628-4772

Adress
Esr-Nice
Birkagatan 35, 113 39 Stockholm

Telefon
08-581 650 38
E-post: info@esr-nice.se

Momsreg.nr/VAT-nr
7705017254
Innehar F-skattsedel