

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Tyresö Strandtorg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### 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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 att läsa om 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 2014-12-12 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

|                    |           |                                  |
|--------------------|-----------|----------------------------------|
| Inger Wolf Sandahl | Ledamot   | Ordförande                       |
| Jan-Ove Carlqvist  | Ledamot   | Vice ordförande                  |
| Markku Klingberg   | Ledamot   | Vice ordförande t.o.m. juni 2016 |
| Göran Wikner       | Ledamot   | Sekreterare                      |
| Else Braxén        | Ledamot   | Kassör                           |
| Karl Arne Karrbom  | Ledamot   | Vice kassör fr.o.m.24 aug        |
| Christer Lindblad  | Suppleant |                                  |
| Marianne Lundberg  | Suppleant |                                  |

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Adnin Ali  
Jörgen Götehed  
Mia Walger  
Torbjörn Blomé

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern  
Ordinarie Intern  
Suppleant Intern

BoRevision  
BoRevision

#### Valberedning

Berit Edlund  
Ewa Håkansson

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-03-14.

Extra föreningsstämma hölls 2016-08-24 med anledning av fyllnadsval av ledamot samt förslag om utemiljön.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte   |
|----------------------|---------|--------|
| Tyresö 1:481         | 2012    | Tyresö |
| Tyresö 1:483         | 2012    | Tyresö |

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2012 - 2013 och består av 5 flerbostadshus.

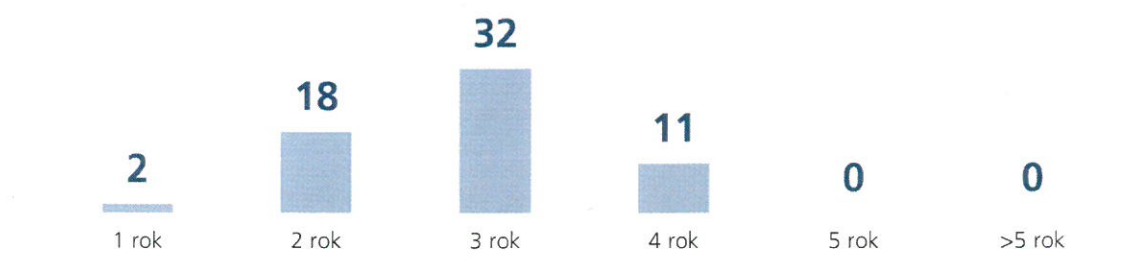
Fastigheternas värdeår är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 698 m<sup>2</sup>, varav 4 698 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta               | Löptid   |
|------------------------|-------------------|----------|
| Mötesverksamhet        | 70 m <sup>2</sup> | 1 dygn   |
| Övernattning           | 10 m <sup>2</sup> | 1-3 dygn |
| Hobbyrum               | 8 m <sup>2</sup>  | 1 dygn   |

#### Gemensamhetsutrymmen

Samlingslokal  
Övernattningsrum  
Hobbyrum

e

### Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                        | År          |                                       |
|-----------------------------------------|-------------|---------------------------------------|
| Byte av ventilationsfilter i lägenheter | 2016 - 2017 |                                       |
| Planerat underhåll                      | År          | Kommentar                             |
| Översyn dragning av vattenledningar     | 2017        | Översvämning vid kommunens anslutning |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                         | Leverantör              |
|-------------------------------|-------------------------|
| Ekonomisk förvaltning         | SBC                     |
| El- och nätavtal              | Vattenfall              |
| Entrémattor                   | Carpeting               |
| Fastighetsskötsel             | WIAB                    |
| Fjärrvärme                    | Vattenfall              |
| Försäkring                    | Varda                   |
| Besiktning hissar             | Inspecta                |
| Hissar garantiservice         | Kone tom 2018-05-31     |
| Driftövervakning UC           | KTC Online              |
| Parkeringsplatser, 8 st       | Tyresö Kommun           |
| Serviceavtal/Jour             | WIAB SERVICE            |
| Snöröjning                    | JH:s Trädgårdsservice   |
| Molok för sopor               | Lövhagen Mark&Trädgård  |
| Trappstädning                 | Söder Om Söder          |
| Molok för Tidningsåtervinning | TÅV-Återvinning         |
| Triple Play                   | Telia Sonera Sverige AB |
| Trädgårdsskötsel              | ej klart                |
| Renhållning                   | Tyresö Kommun           |
| Vatten och Avlopp             | Tyresö Kommun           |

### Övrig information

- Styrelsen har under året fördelat arbetsuppgifterna sinsemellan och bland annat gått igenom avtal och uppföljning av dessa. Genom att en mycket erfaren och uppskattad ledamot, Markku Klingberg, avled i juni 2016 valdes i augusti Karl-Arne Karrbom in på denna vakans vid en extrastämma.
- Jan-Ove Carlqvist och Else Braxén har genomgått utbildning för nya styrelsemedlemmar. Samma personer har jämte Inger Wolf Sandahl utbildats i alkohollagen av Tyresö kommuns alkoholhandläggare under tre tillfällen och därefter avlagt godkänt prov. Därmed fick föreningen tillstånd att bedriva Pub-verksamhet.
- Inger Wolf Sandahl och Karl Arne Karrbom deltog i ett dialogmöte i Haninge med Vattenfall i december tillsammans med representanter för andra föreningar i söderort.
- Styrelsen har träffats vid 18 tillfällen under året under c:a tre timmar. Däremellan har de löpande uppgifterna utförts av ansvariga för respektive uppgifter ofta i samarbete via telefon och mejl. Till stor hjälp i detta har varit Felix Tamm, Wiab, som skött löpande kontroll av fastigheterna. Tomas Olsson, vår tidigare kontakt på JM, har också varit ett gott stöd för styrelsen.
- Styrelsen har, enligt tidigare styrelses beslut, inköpt dator och skrivare. Dessutom har det inköpts högtalare för sammankomster och möten. En egen mejladress har skapats: tyresostrandtorg@telia.com. Detta för att samla all styrelseinformation digitalt på ett ställe.
- Föreningen har en trivselgrupp och flera aktiviteter har genomförts i föreningslokalen och utanför denna, exempelvis bokcirkel, Pub-aftnar, kortspel, yoga, cykelgrupp samt knytkalas på sommaren och luciafirande i december. Dessa aktiviteter hade inte kunnat genomföras utan engagerade och positiva medlemmar.
- Önskemål har framkommit om att göra uteplatserna mer inbjudande. Styrelsen lade fram ett förslag på en extra föreningsstämma i augusti. Förslaget avlogs men en arbetsgrupp bildades därefter som har vidareutvecklat förslagen.

*C*

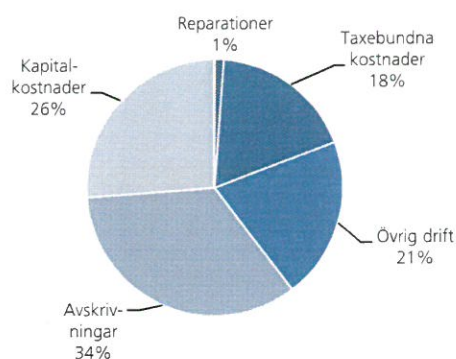
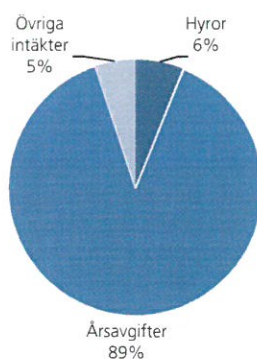
### Föreningens ekonomi

- Föreningen amorterar på lånen så mycket som möjligt i syfte att senare skapa ekonomiskt utrymme för underhåll när husen blivit äldre.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2016             | 2015             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>1 482 263</b> | <b>1 230 185</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 3 554 380        | 3 615 230        |
| Finansiella intäkter                     | 39               | 138              |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 0                | 115 488          |
|                                          | <b>3 554 419</b> | <b>3 730 856</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 1 714 547        | 1 344 926        |
| Finansiella kostnader                    | 1 127 835        | 1 357 409        |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 960              | 0                |
| Minskning av långfristiga skulder        | 706 000          | 656 000          |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 26 150           | 120 443          |
|                                          | <b>3 575 491</b> | <b>3 478 778</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>1 461 190</b> | <b>1 482 263</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-21 072</b>   | <b>252 078</b>   |

\*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 1 268 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

- De medlemmar som bor närmast Tyresövägen har klagat över buller från den täta trafiken. Styrelsen har kontaktat kommunen och bett om olika åtgärder för att få ned hastigheten hos trafikanterna och bullerdämpande åtgärder. Kommunen hänvisar till bullermätning 2015 och uppgav då att medelhastigheten var 53 km/timme men de avvisar inte bullerproblemet. Under 2017 ska en övergripande trafikbullerutredning genomföras inom kommunen och före dess tar man inte ställning till några åtgärder som minskar bullret. Styrelsen har också skrivit till Trafikverket och bett dem placera fartkameror på berörd sträcka. Därför har vi inte fått svar ännu.
- Under året har ändring av portkoderna genomförts så att under kl. 21-06 kan man endast komma in med lägenhetsnyckel. Detta för att öka säkerheten.
- Styrelsen har tillsammans med JM:s representant gått igenom felanmälningar som ingått i 2-årsgarantin och följt upp att felen åtgärdats. Det gällde bland annat utebliven målning på vissa ställen och markarbeten. Asfaltarbeten har genomförts i syfte att få bort vattensamlingar. Avslutsmöte efter 2-årsbesiktning genomfördes tillsammans med styrelsen 2016-08-22.
- Nu gäller 3-5-årsgarantin t.o.m. 2018-09-30. Efter detta datum har föreningen bevisbördan när det gäller JM:s ansvar att åtgärda felen. Felet ska vara "väsentligt och förorsakat av vårdslöshet hos entreprenören". En sådan anmälan är gjord som avisats av JM gällande dragningen och lutningen av de rör som är dragna under marken. JM:s arkitekt menar att arbetet gjorts enligt godkända regler. Styrelsen planerar gå vidare med ärendet och eventuellt anlita konsult för fortsatt utredning under 2017. Därefter kommer styrelsen att återkomma till JM med krav om rättelse om det tydligt visar sig att fel begåtts.
- Ett annat återkommande problem som styrelsen anser bero på systemfel till skillnad mot JM:s bedömning är ytterdörrarna som, trots ständig service, antingen slår hårt igen eller inte alls. JM har avvisat även denna felanmälan och styrelsens kritik kvarstår.
- För väsentliga övriga fel upphör JM:s ansvar 2023-09-30.

## 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: 97 st

Tillkommande medlemmar: 3 st

Avgående medlemmar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 95 st

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2016  | 2015  | 2014  | 2013  |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 671   | 675   | 662   | 118   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 9 009 | 9 161 | 9 299 | 9 366 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 41    | 34    | 40    | 12    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 62    | 34    | 37    | 14    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 35    | 35    | 35    | 6     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 240   | 289   | 300   | 133   |
| Soliditet (%)                            | 75    | 75    | 75    | 73    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -758  | -557  | -839  | 29    |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 3 556 | 3 580 | 3 497 | 1 051 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 699 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 70 774 000                 | 0                        | 0                                                                      | 70 774 000                 |
| Upplåtelseavgifter             | 60 803 000                 | 0                        | 0                                                                      | 60 803 000                 |
| Fond för yttre underhåll       | 264 319                    | 117 475                  | 0                                                                      | 146 844                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>131 841 319</b>         | <b>117 475</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>131 723 844</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -1 630 818                 | -117 475                 | -557 357                                                               | -955 986                   |
| Årets resultat                 | -758 353                   | -758 353                 | 557 357                                                                | -557 357                   |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-2 389 170</b>          | <b>-875 828</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-1 513 343</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>129 452 148</b>         | <b>-758 353</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>130 210 501</b>         |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                 |                   |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat                                                  | -758 353          |
| ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll | -1 630 818        |
| <b>summa ansamlad förlust</b>                                   | <b>-2 389 171</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                                              |                   |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|
| reservering till fond för yttre underhåll (enligt stadgarna) | -117 475          |
| av fond för yttre underhåll ianspråkats                      | 12 031            |
| <b>att i ny räkning överförs</b>                             | <b>-2 494 615</b> |

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

|                              |       |                  |                  |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 3 556 470        | 3 579 983        |
| Övriga rörelseintäkter       | Not 3 | -2 090           | 35 247           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |       | <b>3 554 380</b> | <b>3 615 230</b> |

### RÖRELSEKOSTNADER

|                                                 |       |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Driftkostnader                                  | Not 4 | -1 286 395        | -1 106 200        |
| Övriga externa kostnader                        | Not 5 | -331 569          | -139 091          |
| Personalkostnader                               | Not 6 | -96 583           | -99 635           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 470 390        | -1 470 390        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                   |       | <b>-3 184 937</b> | <b>-2 815 316</b> |

### RÖRELSERESULTAT

**369 443**      **799 914**

### FINANSIELLA POSTER

|                                                  |  |                   |                   |
|--------------------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |  | 39                | 138               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |  | -1 127 835        | -1 357 409        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |  | <b>-1 127 796</b> | <b>-1 357 271</b> |

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-758 353**      **-557 357**

### ÅRETS RESULTAT

**-758 353**      **-557 357** 

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | 2016-12-31         | 2015-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |                    |                    |
| Byggnader och mark Not 8                      | 171 115 830        | 172 586 220        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> | <b>171 115 830</b> | <b>172 586 220</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>171 115 830</b> | <b>172 586 220</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                  | 750                | 0                  |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9  | 1 454 655          | 1 473 590          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          | <b>1 455 405</b>   | <b>1 473 590</b>   |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |                    |                    |
| Kassa och bank                                | 6 747              | 8 675              |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   | <b>6 747</b>       | <b>8 675</b>       |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>1 462 152</b>   | <b>1 482 265</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       | <b>172 577 982</b> | <b>174 068 485</b> |

e

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |        | 2016-12-31         | 2015-12-31         |
|------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                |        | 131 577 000        | 131 577 000        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 10 | 264 319            | 146 844            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |        | <b>131 841 319</b> | <b>131 723 844</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                        |        |                    |                    |
| Ansamlad förlust                               |        | -1 630 818         | -955 986           |
| Årets resultat                                 |        | -758 353           | -557 357           |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                  |        | <b>-2 389 170</b>  | <b>-1 513 343</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |        | <b>129 452 148</b> | <b>130 210 501</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 11 | 41 927 500         | 42 633 500         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |        | <b>41 927 500</b>  | <b>42 633 500</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |        |                    |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11 | 406 000            | 406 000            |
| Leverantörsskulder                             |        | 92 781             | 129 061            |
| Övriga skulder                                 |        | 208                | 207                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 14 | 699 345            | 689 216            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |        | <b>1 198 334</b>   | <b>1 224 484</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |        | <b>172 577 982</b> | <b>174 068 485</b> |



## Tilläggsupplysningar

### 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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

| Avskrivningar | 2016   | 2015  |
|---------------|--------|-------|
| Byggnader     | 100 år | 100år |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                   | 2016             | 2015             |
|-------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter       | 3 152 066        | 3 170 598        |
| Hyror parkering   | 218 750          | 223 600          |
| Bredbandsintäkter | 165 440          | 166 320          |
| Gemensamhetslokal | 20 100           | 19 400           |
| Öresutjämning     | 114              | 65               |
|                   | <b>3 556 470</b> | <b>3 579 983</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2016          | 2015          |
|-----------------|---------------|---------------|
| Övriga intäkter | -2 090        | 35 247        |
|                 | <b>-2 090</b> | <b>35 247</b> |

e

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>              | <b>2016</b>      | <b>2015</b>      |
|--------------|------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>         |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad      | 29 740           | 179 249          |
|              | Fastighetsskötsel beställning      | 3 988            | 0                |
|              | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 230 961          | 27 189           |
|              | Städning entreprenad               | 65 300           | 32 177           |
|              | Städning enligt beställning        | 1 437            | 0                |
|              | Mattvätt/Hyrmattor                 | 30 000           | 29 634           |
|              | Gemensamma utrymmen                | 2 725            | 7 312            |
|              | Sophantering                       | 13 250           | 0                |
|              | Gård                               | 7 875            | 1 915            |
|              | Serviceavtal                       | 17 947           | 8 291            |
|              | Förbrukningsmateriel               | 6 345            | 15 587           |
|              |                                    | <b>409 569</b>   | <b>301 354</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                |                  |                  |
|              | Lokaler                            | 0                | 1 186            |
|              | Sophantering/återvinning           | 0                | 10 000           |
|              | Lås                                | 2 079            | 420              |
|              | VVS                                | 9 143            | 0                |
|              | Ventilation                        | 37 375           | 31 615           |
|              | Hiss                               | 0                | -1 119           |
|              |                                    | <b>48 597</b>    | <b>42 102</b>    |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>        |                  |                  |
|              | Tele/TV/kabel-TV/porttelefon       | 12 031           | 0                |
|              |                                    | <b>12 031</b>    | <b>0</b>         |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>        |                  |                  |
|              | El                                 | 193 319          | 161 473          |
|              | Värme                              | 289 925          | 158 036          |
|              | Vatten                             | 164 783          | 163 302          |
|              | Sophämtning/renhållning            | 130 209          | 77 393           |
|              |                                    | <b>778 235</b>   | <b>560 204</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>       |                  |                  |
|              | Försäkring                         | 34 414           | 21 614           |
|              | Markhyra/vägavgift/avgäld          | 3 549            | 3 546            |
|              | Kabel-TV                           | 0                | 177 379          |
|              |                                    | <b>37 963</b>    | <b>202 539</b>   |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>       | <b>1 286 395</b> | <b>1 106 200</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Medlemsinformation              | 0              | 686            |
|              | Tele- och datakommunikation     | 170 370        | 1 661          |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 21 250         | -625           |
|              | Föreningskostnader              | 25 388         | 3 397          |
|              | Styrelseomkostnader             | 4 047          | 250            |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 10 298         | 816            |
|              | Studieverksamhet                | 6 876          | 0              |
|              | Förvaltningsarvode              | 71 837         | 69 010         |
|              | Förvaltningsarvoden övriga      | 0              | 9 488          |
|              | Administration                  | 7 381          | 11 805         |
|              | Korttidsinventarier             | 14 123         | 25 728         |
|              | Konsultarvode                   | 0              | 16 875         |
|              |                                 | <b>331 569</b> | <b>139 091</b> |



| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                      | <b>2016</b>        | <b>2015</b>        |
|--------------|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>        |                    |                    |
|              | Föreningen har ingen anställd personal        |                    |                    |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>       |                    |                    |
|              | Styrelse och internrevisor                    | 83 000             | 88 000             |
|              | Kostnadsersättningar                          | 0                  | 1 500              |
|              | Sociala kostnader                             | 13 583             | 10 135             |
|              |                                               | <b>96 583</b>      | <b>99 635</b>      |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                          | <b>2016</b>        | <b>2015</b>        |
|              | Byggnad                                       | 1 470 390          | 1 470 390          |
|              |                                               | <b>1 470 390</b>   | <b>1 470 390</b>   |
| <b>Not 8</b> | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                     | <b>2016-12-31</b>  | <b>2015-12-31</b>  |
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |                    |                    |
|              | Vid årets början                              | 175 527 000        | 175 527 000        |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>175 527 000</b> | <b>175 527 000</b> |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                    |                    |
|              | Vid årets början                              | -2 940 780         | -1 470 390         |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -1 470 390         | -1 470 390         |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-4 411 170</b>  | <b>-2 940 780</b>  |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>171 115 830</b> | <b>172 586 220</b> |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 28 488 000         | 28 488 000         |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 50 600 000         | 45 000 000         |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 10 416 000         | 8 714 000          |
|              |                                               | <b>61 016 000</b>  | <b>53 714 000</b>  |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                    |                    |
|              | Bostäder                                      | 61 016 000         | 53 714 000         |
|              |                                               | <b>61 016 000</b>  | <b>53 714 000</b>  |
| <b>Not 9</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                      | <b>2016-12-31</b>  | <b>2015-12-31</b>  |
|              | Skattekonto                                   | 212                | 2                  |
|              | Klientmedel hos SBC                           | 1 454 443          | 1 473 588          |
|              |                                               | <b>1 454 655</b>   | <b>1 473 590</b>   |

| <b>Not 10</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 146 844           | 29 369            |
|               | Reservering enligt stadgar          | 0                 | 0                 |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 117 475           | 117 475           |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0                 | 0                 |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>264 319</b>    | <b>146 844</b>    |

| <b>Not 11</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>             | <b>Räntesats<br/>2016-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2016-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2015-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|---------------|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
|               | Swedbank                                       | 0,880 %                         | 9 397 025                    | 10 079 925                   | 2018-10-25                       |
|               | Swedbank                                       | 1,360 %                         | 10 978 825                   | 10 986 525                   | 2021-10-25                       |
|               | Swedbank                                       | 3,290 %                         | 10 978 825                   | 10 986 525                   | 2018-10-31                       |
|               | Swedbank                                       | 3,500 %                         | 10 978 825                   | 10 986 525                   | 2020-10-30                       |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>42 333 500</b>            | <b>43 039 500</b>            |                                  |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -406 000                     | -406 000                     |                                  |
|               |                                                |                                 | <b>41 927 500</b>            | <b>42 633 500</b>            |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 303 500 kr.

| <b>Not 12</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar    | 44 000 000        | 44 000 000        |

#### **Not 13** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- En arbetsgrupp av byggnadstekniskt kunniga inom föreningen har på styrelsens initiativ träffats och påbörjat undersökning om dragningen av rör under marken med anledning av tidigare översvämning och utifrån Markku Klingbergs observationer och dokument 

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

**2016-12-31**

**2015-12-31**

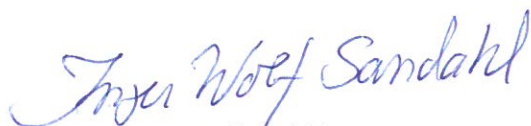
|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Arvoden                         | 58 100         | 63 100         |
| Sociala avgifter                | 6 050          | 6 500          |
| Ränta                           | 249 717        | 296 990        |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 374 603        | 322 626        |
| Snöröjning                      | 10 875         | 0              |
|                                 | <b>699 345</b> | <b>689 216</b> |

---

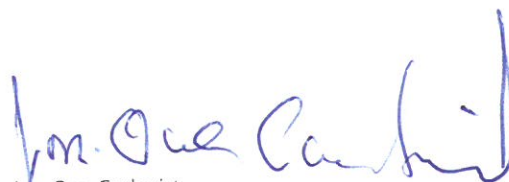
**Styrelsens underskrifter**

---

TYRESÖ den 12/4 2017



Inger Wolf Sandahl  
Ordförande



Jan-Ove Carlqvist  
Vice ordförande



Karl Arne Karrbom  
Ledamot



Göran Wikner  
Sekreterare



Else Braxén  
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den

18/4 - 2017



Adnin Ali  
Extern revisor



Mia Walger  
Intern revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tyresö Strandtorp för år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

#### 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens 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 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag har identifierat.

#### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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.

# BoRevision

## 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 Strandtorg för år 2016 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 revisionssed 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18/4-2017



Adnin Ali  
BoRevision AB



Mia Walger  
Förtroendevald revisor