

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tyresö Strandtorg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 2021-09-27 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
Sven Torbjörn Blomé	Ledamot
Karl Arne Karrbom	Ledamot
Eva Linnéa Landelius	Ledamot
Marie-Louise von Matérn	Ledamot
Barbro Kristina Eriksson	Suppleant
Richard Olof Håkansson	Suppleant
Karin Westerholm	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sven Torbjörn Blomé, Berit Edlund, Barbro Kristina Eriksson, Richard Olof Håkansson, Karl Arne Karrbom, Karin Westerholm och Marie-Louise von Matérn.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision
Jörgen Götehed	Suppleant Extern	BoRevision
Mia Walger	Ordinarie Intern	
Göran Wikner	Suppleant Intern	

Valberedning

Eva Enz	Sammanställande
Göran Wikner	
Carita Åstrand	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-28.

Extra föreningsstämma hölls 2021-08-17. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2012 - 2013 och består av 5 flerbostadshus.

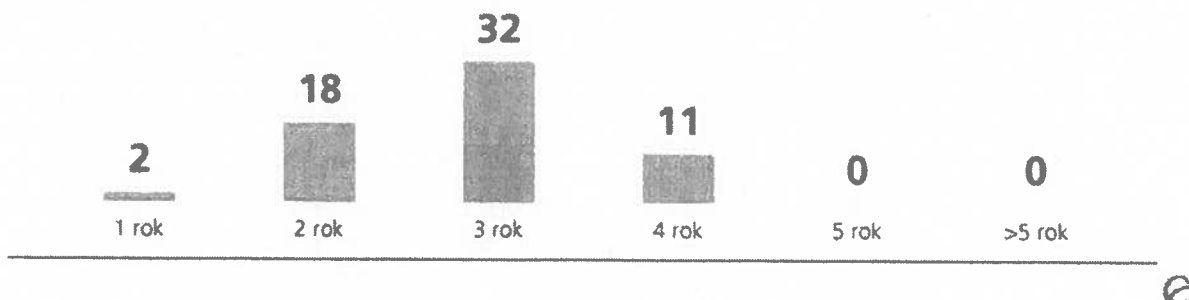
Fastigheternas värdeår är 2013.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



[Handwritten signature]

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

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av ventilationsfilter i lägenheter	2020	Var 10:e månad
Brandskyddsinventering och -rond	2019	Årligen

Planerat underhåll	År
Åtgärd fasadskador	2022
Spolning spillvattenledningar	2022
Obligatorisk ventilationskontroll	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

Ny underhållsplan och flerårsbudget planeras under kommande år.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

**FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN**

INBETALNINGAR

	2021	2020
	2 339 533	1 827 885
Rörelseintäkter	3 680 399	3 675 906
Finansiella intäkter	332	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 250
Ökning av kortfristiga skulder	34 598	6 894
	3 715 329	3 685 050

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 513 085	2 089 445
Finansiella kostnader	385 710	676 031
Minskning av långfristiga skulder	308 350	407 925
	3 207 145	3 173 401

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

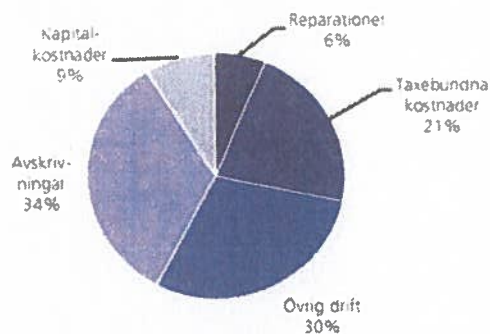
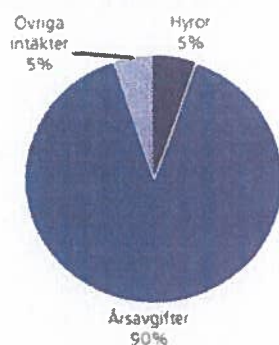
2 847 717 2 339 533

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

508 184 511 648

*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 1 459 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 nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utvändig fuktinventering av fasaden på utvalda partier utfördes av RISE 2021-01-11--13.

Invändig fuktinventering på ytterväggar utfördes av RISE 2021-09-21--23.

Juridisk hjälp anlätades för reklamtion till JM/Seniorgården för fasadskador inom ramen för 10-årsansvaret. Utfördes av advokatfirman BAS.

Tyresö kommun gjorde undersökning av föreningens anslutning av avloppsledningar till kommunens avloppssystem.

Översyn och reparation av väggfästen för dörrstängare utfördes under året. Genomfördes av JM.

Handwritten signature

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: 95

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 93

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	702	688	675	675
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 491	8 557	8 643	8 730
Elkostnad/m ² totalyta	49	44	53	53
Värmekostnad/m ² totalyta	71	64	64	68
Vattenkostnad/m ² totalyta	53	45	44	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	82	144	156	198
Soliditet (%)	76	76	76	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-688	-560	-822	-828
Nettoomsättning (tkr)	3 670	3 602	3 554	3 569

Ytavgifter 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	496 696	0	72 505	424 191
S:a bundet eget kapital	132 073 696	0	72 505	132 001 191
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-5 356 213	0	-632 466	-4 723 747
Årets resultat	-688 454	-688 454	559 961	-559 961
S:a ansamlad förlust	-6 044 667	-688 454	-72 505	-5 283 708
S:a eget kapital	126 029 029	-688 454	0	126 717 483

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-688 454
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 356 214
summa balanserat resultat	-6 044 668

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll (enligt stadgarna)	-117 475
av fond för yttre underhåll ianspråktas	42 945
att i ny räkning överförs	-6 119 198

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 670 148	3 602 312
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 251	73 594
Summa rörelseintäkter		3 680 399	3 675 906
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 924 143	-1 447 288
Övriga externa kostnader	Not 5	-371 020	-425 134
Personalkostnader	Not 6	-217 923	-217 023
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 470 390	-1 470 390
Summa rörelsekostnader		-3 983 475	-3 559 835
RÖRELSERESULTAT		-303 076	116 070
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		332	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-385 710	-676 031
Summa finansiella poster		-385 378	-676 031
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-688 454	-559 961
ÅRETS RESULTAT		-688 454	-559 961

②

TB

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8, 12	163 763 880	165 234 270
Summa materiella anläggningstillgångar	163 763 880	165 234 270
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	163 763 880	165 234 270
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 844 479	2 333 594
Summa kortfristiga fordringar	2 844 479	2 333 594
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 688	7 389
Summa kassa och bank	4 688	7 389
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 849 166	2 340 982
SUMMA TILLGÅNGAR	166 613 046	167 575 252

e

TB

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		131 577 000	131 577 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	496 696	424 191
Summa bundet eget kapital		132 073 696	132 001 191
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 356 213	-4 723 747
Årets resultat		-688 454	-559 961
Summa ansamlad förlust		-6 044 667	-5 283 708
SUMMA EGET KAPITAL		126 029 029	126 717 483
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	17 699 975	28 863 175
Summa långfristiga skulder		17 699 975	28 863 175
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	22 199 250	11 344 400
Leverantörsskulder		100 214	93 357
Övriga skulder		0	4 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	584 579	552 817
Summa kortfristiga skulder		22 884 043	11 994 595
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		166 613 046	167 575 252

e

TB

Noter

Belopp anges i svenska 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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 298 689	3 234 010
Hyror parkering	77 900	72 250
Hyror carport	125 000	125 500
Bredbandsintäkter	166 320	166 320
Gemensamhetslokal	2 200	4 350
Öresutjämning	39	-118
	3 670 148	3 602 312

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	0	73 319
Övriga intäkter	10 251	275
	10 251	73 594

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	33 647	35 996
	Fastighetsskötsel beställning	25 242	41 080
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	154 000	56 250
	Fastighetsskötsel gård beställning	19 086	18 916
	Snöröjning/sandning	146 000	72 850
	Städning entreprenad	77 688	75 720
	Städning enligt beställning	7 844	2 494
	Mattvävt/Hyrmattor	32 820	32 723
	Hissbesiktning	7 371	7 118
	Gemensamma utrymmen	876	1 413
	Soppantering	16 125	16 463
	Gård	4 152	10 999
	Serviceavtal	109 650	91 458
	Förbrukningsmateriel	19 205	4 837
	Fordon	0	597
		653 706	468 913
	Reparationer		
	Tvättstuga	10 197	0
	Lås	1 260	4 763
	Ventilation	13 869	0
	Elinstallationer	18 549	3 256
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	25 000	1 731
	Huskropp utvändigt	214 059	0
	Tak	0	7 055
	Fönster	0	69 625
	Mark/gård/utemiljö	1 065	0
		283 999	86 430
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	12 070	0
	Ventilation	30 875	44 970
		42 945	44 970
	Taxebundna kostnader		
	El	231 377	204 710
	Värme	335 751	301 250
	Vatten	250 087	212 101
	Sophämtning/renhållning	79 338	83 242
		896 554	801 303
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 134	41 878
	Markhyra/väavgift/avgäld	3 805	3 794
		46 939	45 672
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 924 143	1 447 288

e

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	168 335	168 744
	Juridiska åtgärder	25 234	51 069
	Revisionsarvode extern revisor	21 500	21 375
	Föreningskostnader	33 113	29 948
	Styrelseomkostnader	2 166	2 775
	Fritids- och trivselkostnader	4 579	4 071
	Studieverksamhet	0	1 238
	Förvaltningsarvode	81 956	80 184
	Förvaltningsarvoden övriga	5 375	0
	Administration	10 365	8 660
	Korttidsinventarier	5 055	3 122
	Konsultarvode	0	40 475
	Föreningsavgifter	6 842	7 032
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 500	6 440
		371 020	425 134

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	198 400	197 200
	Kostnadsersättningar	83	0
	Sociala kostnader	19 440	19 823
		217 923	217 023

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 470 390	1 470 390
		1 470 390	1 470 390

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-10 292 730	-8 822 340
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 470 390	-1 470 390
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 763 120	-10 292 730
	Planenligt restvärde vid årets slut	163 763 880	165 234 270
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	1 449	1 449
	Klientmedel hos SBC	1 792 698	2 332 145
	Räntekonto 1	1 050 332	0
		2 844 479	2 333 594
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	424 191	415 081
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	117 475	117 475
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-44 970	-108 365
	Vid årets slut	496 696	424 191

Q

Handwritten signature

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
Swedbank	0,640 %	7 078 250	7 365 425	2025-09-25
Swedbank	0,340 %	10 940 325	10 946 100	2022-09-23
Swedbank	1,266 %	10 940 325	10 948 025	2022-09-23
Swedbank	0,660 %	10 940 325	10 948 025	2025-09-25
Summa skulder till kreditinstitut		39 899 225	40 207 575	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-22 199 250	-11 344 400	
		17 699 975	28 863 175	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 373 600 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	44 000 000	44 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Värme	28 554	0
Vatten	14 671	0
Sophämtning	15 061	0
Arvoden	148 900	147 700
Sociala avgifter	14 919	15 608
Ränta	60 118	61 087
Avgifter och hyror	302 356	328 422
	584 579	552 817

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatt fasadutredning genom vattenprovocering utförs av JM.

Stamspolning av spillvattenledningar.

②

Tus

Styrelsens underskrifter

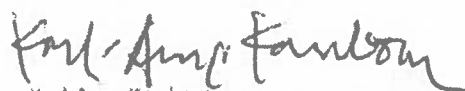
Tyresö den 15/3 2022



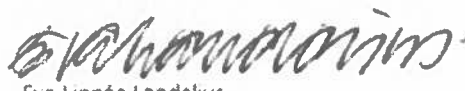
Berit Edlund
Ordförande



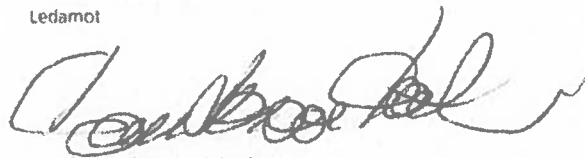
Sven Torbjörn Blomé
Ledamot



Karl Arne Kärrbom
Ledamot



Eva Linnéa Landelius
Ledamot



Marie-Louise von Matérn
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21/4 - 2022



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 räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 revisionssed 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 inaskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tyresö Strandorg för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

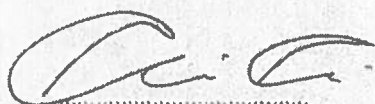
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 21/4-2022



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Mia Walger
Av föreningen vald revisor