



BRF TYRESÖ VIEW 1
ÅRSREDOVISNING 2019

Org Nr: 769623-6137

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tyresö View 1

Org.nr: 769623-6137

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Tyresö View 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:

2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Forellen 20, 3-D fastighet i Tyresö kommun.

Styrelsen har sitt säte i Tyresö.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	125	10 450
Lokaler	3	226

Föreningens fastighet är byggd 2014, värdeår 2014.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

1 januari tog HSB över Drift, Förvaltning och Ekonomi för vår förenings räkning. Under året har vi haft en del intrimningsproblem, men inför det nya året ser det bättre ut. Arbetet med att få en väl fungerande verksamhet, där HSB tar en tydligare del i den totala förvaltningen, fortsätter under det kommande året.

Antal överlåtelser under året har varit 9 st. Fr.o.m. 2019 välkomnas nya medlemmar med informationsstund och rundvandring i huset. Vi har även erbjudit befintliga medlemmar att se vårt hus olika tekniska delar som krävs för säkerhet, värme, ventilation m.m. Totalt har ett 70-tal medlemmar deltagit på dessa rundvandringar.

I början av året hade styrelsen planer på att kontakta jurist/advokat för att få Strabag mer samarbetsvilliga till att ta tag i återstående garantifel. Under året kom emellertid reparationsarbetet igång och i skrivande stund är det inte aktuellt att gå vidare till jurist.

De garantiarbeten som hanterats under året är främst problem med läckage i yttertak och i slutet av året var detta åtgärdat. Nu kvarstår problem med läckage i fasad. Detta är under utredning och åtgärd inom det garantiåtagande som Strabag har.

Vidare så har ett flertal lägenheter fått garantifel åtgärdade och arbetet med de sista lägenheterna fortsätter under 2020.

En s.k. "underhållsplan" har tagits fram i samarbete med HSB. Underhållsplanen hjälper oss att beräkna det framtida behovet/kostnaderna för underhåll av vårt hus. Styrelsen tog, mot bakgrund av underhållsplanen, beslut om avgiftshöjning med 3,75% från 2020-01-01, den första sedan vi flyttade in 2014.

Ny leverantör beträffande mätning av varmvatten och el på lägenhetsnivå. Under året infördes individuell mätning av förbrukning av varmvatten. Tidigare hade vi individuell mätning av elförbrukning.

Beträffande våra hyresgäster så har föreningen gått från tre stycken till två. Hyresgästen "Miss Elegance" tog, under sommaren, över "Lurifix" lokaler. Hyreskontrakten, med båda hyresgästerna, omförhandlades under året.

Arbete med att hjälpa hyresgästen Spis- och vin med ventilation och utökad möjlighet till matlagning pågår och beräknas vara klart 2020.

Under året har elbilsplatser varit en återkommande fråga. Inför 2020 gör vi en ny utredning för att undersöka intresse samt tillsammans med garageägaren, Green Park, diskutera huruvida det är möjligt att genomföra utan merkostnad för övriga garageplatser. På årsmötet i maj var det rekordmånga medlemmar som besökte mötet, kanske för att vi nu håller till i Bollmoradalens kyrkas lokaler.

I december hade föreningen ett "Luciasamkväl" med informationsstund.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Tyresö View 1

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Ventilation	OVK
2020	Brandlarm	Årlig revision av brandlarm i maj 2020

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
		Huset är byggt 2014, inga underhållsåtgärder har hittills varit nödvändiga utöver det som är obligatoriskt bl.a. Brandsäkerhet och OVK. Vi följer underhållsplan.

Övriga väsentliga händelser

Miss Elegance (hyresgäst) har tagit över lokal från "Lurifix". Det innebär att Miss Elegance hyr två av våra lokaler.

Spis och Vin, vår andra hyresgäst har fått ett eget miljörum. Detta bland annat p.g.a. tidigare problem med stora sopmängder och behov av matfallsåtervinning.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. Vid stämman deltog 84 medlemmar varav 55 var röstberättigade, 4 fullmakter.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-05-22 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Catharina Gustafsson	Ledamot
Lars Walter	Ledamot
Olle Tunell	Ledamot
Peder Holmström	Ledamot
Ralf Nordlöf	Ledamot
Sören Ahlfors	Ordförande
Robert Laine	Ledamot

Under perioden från stämman 2019-05-22 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Catharina Gustafsson	Sekreterare
Lars Walter	Ledamot
Olle Tunell	Ledamot
Peder Holmström	Vice ordförande
Ralf Nordlöf	Ledamot
Sören Ahlfors	Ordförande
Robert Laine	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Olle Tunell, ordinarie; Jan Wigström, suppleant. Catharina Gustafsson avgår p g a flytt från föreningen.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ralf Nordlöf, Olle Tunell, Lars Gustavsson och Sören Ahlfors. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Hans Ola Jonsson	Föreningsvald ordinarie
Jacob Biderholt	Auktoriserad revisor, Parameter Revision AB

Valberedning

Valberedningen består av Paul Karlsson, sammankallande; Håkan Larsson och Gunilla Höjjer.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Tyresö View 1

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 187 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har 9 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	580	580	580	580	580
Totala Intäkter kr/kvm	830	800	793	758	830
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	144	143	143	143	143
Belåning, kr/kvm	8 927	9 250	9 400	9 650	9 733
Räntekänslighet	16%	16%	16%	16%	16%
Drift och underhåll kr/kvm	344	333	444	450	451
Energikostnader kr/kvm	195	193	173	171	153

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Tyresö View 1

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	8 769	8 536	8 467	8 095	8 866
Resultat efter finansiella poster	-2 817	-2 592	-2 067	-2 042	-1 846
Soliditet	77%	77%	77%	77%	77%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		8 768 615
Rörelsekostnader	-	9 938 224
Finansiella poster	-	1 647 475
Årets resultat		-2 817 084
Planerat underhåll	+	259 910
Avskrivningar	+	4 089 630
Årets sparande		1 532 456
Årets sparande per kvm total yta		143

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Tyresö View 1

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	340 626 900	0	1 276 529	-10 054 095	-2 591 893
Reservering till fond 2018			327 086	-327 086	
Balanserad i ny räkning				-2 591 893	2 591 893
Årets resultat					-2 817 084
Belopp vid årets slut	340 626 900	0	1 603 615	-12 973 074	-2 817 084

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-12 973 074
Årets resultat	-2 817 084
	-15 790 158

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	554 595
Ianspråktagande av underhållsfond	-259 910
Balanserat resultat	-16 084 843
	-15 790 158

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-16 084 843
-------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Bostadsrättsföreningen Tyresö View 1

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 768 615	8 553 882
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 932 806	-3 582 205
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 592 998	-1 521 248
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-322 789	-228 552
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 089 630	-4 089 630
Summa rörelsekostnader		-9 938 224	-9 421 635
Rörelseresultat		-1 169 609	-867 753
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 003	6 696
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 650 478	-1 730 836
Summa finansiella poster		-1 647 475	-1 724 140
Årets resultat		-2 817 084	-2 591 893

Bostadsrättsföreningen Tyresö View 1

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	420 555 172	424 642 062
Inventarier och maskiner	Not 8	133 346	136 086
		<u>420 688 518</u>	<u>424 778 148</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>420 688 518</u>	<u>424 778 148</u>
Omklassificering med 95 000 kr avser fjärrvärmeanläggning			
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		83 246	53 921
Övriga fordringar	Not 9	2 090 868	298 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	615 827	432 339
		<u>2 789 941</u>	<u>784 439</u>
Kassa och bank	Not 11	274 022	2 515 548
Summa omsättningstillgångar		<u>3 063 963</u>	<u>3 299 987</u>
Summa tillgångar		<u>423 752 481</u>	<u>428 078 135</u>

Bostadsrättsföreningen Tyresö View 1

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		340 626 900	340 626 900
Yttre underhållsfond		1 603 615	1 276 529
		<u>342 230 515</u>	<u>341 903 429</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-12 973 074	-10 054 095
Årets resultat		-2 817 084	-2 591 893
		<u>-15 790 158</u>	<u>-12 645 988</u>
Summa eget kapital		<u>326 440 357</u>	<u>329 257 441</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>93 719 100</u>	<u>95 453 510</u>
		93 719 100	95 453 510
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 620 000	1 661 180
Leverantörsskulder		672 470	782 107
Skatteskulder		56 280	52 180
Övriga skulder	Not 14	258 043	111 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	986 231	760 688
		<u>3 593 024</u>	<u>3 367 184</u>
Summa skulder		<u>97 312 124</u>	<u>98 820 694</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>423 752 481</u>	<u>428 078 135</u>

Bostadsrättsföreningen Tyresö View 1

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 817 084	-2 591 893
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 089 630	4 089 630
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 272 546	1 497 737
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-328 717	-521 269
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	267 019	956 794
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 210 849	1 933 262
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 775 590	-1 397 640
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 775 590	-1 397 640
Årets kassaflöde	-564 741	535 622
Likvida medel vid årets början	2 778 718	2 243 096
Likvida medel vid årets slut	2 213 977	2 778 718

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Bostadsrättsföreningen Tyresö View 1

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 100 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Förening betalar ingen kommunal fastighetsavgift fram till år 2029.
För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Bostadsrättsföreningen Tyresö View 1

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 075 533	6 066 069
Årsavgifter el	450 856	519 423
Årsavgifter vatten	206 102	260 105
Hyror	455 088	376 798
P-plats och garage	1 298 637	1 249 570
Erhållna skadestånd	0	64 187
Övriga intäkter	347 487	17 731
Bruttoomsättning	<u>8 833 703</u>	<u>8 553 882</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-63 750	0
Hyresförluster	-1 338	0
	8 768 615	8 553 882
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	423 597	273 805
Reparationer	130 213	224 336
El	899 118	917 995
Uppvärmning	702 387	779 114
Vatten	458 721	389 302
Sophämtning	393 896	372 901
Fastighetsförsäkring	74 384	86 761
Kabel-TV och bredband	237 162	243 852
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	30 190	26 090
Förvaltningsarvoden	297 182	241 256
Övriga driftkostnader	26 046	0
Planerat underhåll	259 910	26 792
	<u>3 932 806</u>	<u>3 582 205</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	35 541	45 066
Hyror och arrenden	1 325 492	1 296 044
Förbrukningsinventarier och varuinköp	69 998	29 165
Administrationskostnader	36 184	51 846
Extern revision	23 000	27 899
Konsultkostnader	94 794	66 348
Medlemsavgifter	7 990	4 880
	<u>1 592 998</u>	<u>1 521 248</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	144 000	138 800
Övriga arvoden	125 750	50 500
Sociala avgifter	38 039	39 252
Övriga personalkostnader	15 000	0
	<u>322 789</u>	<u>228 552</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	0	5
Övriga ränteintäkter	3 003	6 691
	<u>3 003</u>	<u>6 696</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 640 441	1 730 836
Övriga räntekostnader	10 037	0
	<u>1 650 478</u>	<u>1 730 836</u>

Bostadsrättsföreningen Tyresö View 1

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	405 934 012	405 934 012
Ingående anskaffningsvärde mark	39 000 000	39 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	444 934 012	444 934 012
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-20 291 950	-16 214 560
Årets avskrivningar	-4 086 890	-4 077 390
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 378 840	-20 291 950
Utgående redovisat värde	420 555 172	424 642 062
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	153 000 000	126 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 251 000	2 033 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	41 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	768 000	576 000
Summa taxeringsvärde	197 019 000	156 609 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	217 402	217 402
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	217 402	217 402
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-81 316	-59 576
Årets avskrivningar	-21 740	-21 740
Omklassificering fjärrvärme	19 000	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-84 056	-81 316
Bokfört värde	133 346	136 086

Bostadsrättsföreningen Tyresö View 1

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	141 994	26 090
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 939 955	263 170
Övriga fordringar	8 919	8 919
	2 090 868	298 179

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	474 586	432 339
Upplupna intäkter	141 241	0
	615 827	432 339

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 11 Kassa och bank		
SBAB	274 022	1 820 846
SEB	0	694 607
Handelsbanken	0	96
	274 022	2 515 548

Not 12 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Stadshypotek	277860	2,19%	2026-01-30	30 675 000	1 620 000	
Stadshypotek	277861	1,09%	2022-01-30	32 700 000	0	
Stadshypotek	383125	0,61%	2020-08-28	31 964 100	0	
				95 339 100	1 620 000	

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 93 719 100

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 87 239 100

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 105 305 000 105 305 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	1 620 000	1 661 180
	1 620 000	1 661 180

Not 14 Övriga skulder		
Depositioner	14 757	88 607
Momsskuld	30 133	0
Övriga kortfristiga skulder	213 153	22 422
	258 043	111 029

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	17 727	269 610
Förutbetalda hyror och avgifter	693 574	267 303
Övriga upplupna kostnader	274 930	223 775
	986 231	760 688


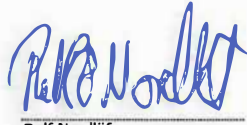


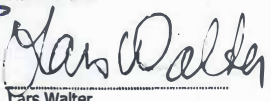

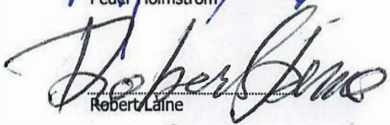
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Bostadsrättsföreningen Tyresö View 1

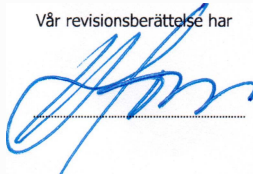
Noter **2019-12-31** **2018-12-31**
Not 16 **Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 04/4 - 2020

 Sören Ahlfors	 Ralf Nordlöf	 Olle Tunell
 Peder Homström	 Lars Walter	 Catharina Gustafsson
 Robert Laine	_____	_____

Vår revisionsberättelse har



Av föreningen vald revisor
Hans Ola Jonsson

lämnats beträffande denna årsredovisning



Jacob Biderholt
Auktoriserad revisor



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

