Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Tyresö Strandvägen 65

769628-4772

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tyresö Strandvägen 65 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

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

Total boyta är 504 kvm. Byggnadsår 2016, värdeår 2016

Föreningen har sitt säte i TYRESÖ.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Föreningen har under året gått över till att redovisa med K3 vilket påverkar resultatet negativt.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	403	408	313	218
Resultat efter finansiella poster	-355	-168	-212	-154
Soliditet (%)	78	78	78	78
Årsavgift per kvm (bostadsrätt)	799	810	622	432
Skuld per kvm (bostadsrätt)	10 422	10 469	10 531	10 585
Sparande för underhåll och återinvesteringar per kvm	264	41	-46	69
Energikostnad per kvm	98	88	70	69
Räntekänslighet per kvm	338	585	492	186
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100	100	100	100

Om räntenivån ökar med 1% behöver årsavgiften per kvadratmeter öka med 104 kronor för att motsvara

den ökade räntekostnaden.

Definitioner av nyckeltal:
Rörelsemarginal: rörelseresultat/nettoomsättning
Kassalikviditet: omsättningstillgångar exkl lager/kortfristiga skulder
Soliditet: justerat eget kapital/balansomslutning
Årsavgift / kvm: årsavgifter/yta bostadsrätter
Skuldsättning / kvm: skuld fastighetslån/total yta
Sparande för underhåll och återinvesteringar / kvm: kassaflöde från den löpande verksamheten exkl förändring
Räntekänslighet / kvm: räntekostnad/yta bostadsrätter
Energikostnad / kvm: kostnader för el, fjärrvärme och vatten/total yta
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter: Årsavgifterna dividerade med totala intäkter

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 800 000	114 660	-1 067 013	-167 792	**18 679 855**
Reservering till yttre fond		15 120	-15 120		**0**
Disposition av föregående års resultat:			-167 792	167 792	**0**
Årets resultat				-354 511	**-354 511**
Belopp vid årets utgång	**19 800 000**	**129 780**	**-1 249 925**	**-354 511**	**18 325 344**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 249 925
årets förlust	-354 511
	-1 604 436
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 604 436
	-1 604 436

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		402 624	408 193
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**402 624**	**408 193**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	**2**	-60 245	-54 917
Övriga externa kostnader		-39 119	-37 567
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-487 611	-188 647
Summa rörelsekostnader		**-586 975**	**-281 131**
Rörelseresultat		**-184 351**	**127 062**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-170 160	-294 854
Summa finansiella poster		**-170 160**	**-294 854**
Resultat efter finansiella poster		**-354 511**	**-167 792**
Resultat före skatt		**-354 511**	**-167 792**
Årets resultat		**-354 511**	**-167 792**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	23 489 036	23 956 000
Inventarier, verktyg och installationer	4	2 124	22 771
Summa materiella anläggningstillgångar		**23 491 160**	**23 978 771**
Summa anläggningstillgångar		**23 491 160**	**23 978 771**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		16 756	0
Summa kortfristiga fordringar		**16 756**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank		90 153	5 997
Summa kassa och bank		**90 153**	**5 997**
Summa omsättningstillgångar		**106 909**	**5 997**
SUMMA TILLGÅNGAR		**23 598 069**	**23 984 768**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 800 000	19 800 000
Uppskrivningsfond		129 780	114 660
Summa bundet eget kapital		**19 929 780**	**19 914 660**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 249 925	-1 067 013
Årets resultat		-354 511	-167 792
Summa fritt eget kapital		**-1 604 436**	**-1 234 805**
Summa eget kapital		**18 325 344**	**18 679 855**
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 252 464	5 276 530
Summa långfristiga skulder		**5 252 464**	**5 276 530**
Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		20 260	28 382
Summa kortfristiga skulder		**20 260**	**28 382**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**23 598 068**	**23 984 767**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-354 511	-167 792
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		487 611	188 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**133 100**	**20 855**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-16 756	15 946
Förändring av kortfristiga skulder		-8 122	-17 308
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**108 222**	**19 493**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-24 066	-30 942
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-24 066**	**-30 942**
Årets kassaflöde		**84 156**	**-11 449**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 997	17 447
Likvida medel vid årets slut		**90 153**	**5 998**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

Under året har föreningen övergått till att redovisa enligt K3.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

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

Tillämpade avskrivningstider:
Stomme, 80 år
Tak, fönster, dörar och el, 40 år
Fasad, 50 år
Värmesystem, tappvatten, 35 år
Ventilation, 25 år
Avloppsstammar, 60 år
Markanläggning, 20 år
Inventarier och installationer, 5 år
Övrigt, 10 år

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	**2024-12-31**
Fastighetsinteckning	5 500 000	5 500 000
	5 500 000	**5 500 000**

Not 2 Driftskostnader

	2025	**2024**
Vatten och avlopp	49 332	44 467
Renhållning	3 648	3 408
Försäkringar	7 265	6 842
Summa driftskostnader	**60 245**	**54 917**

Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 800 000	16 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**16 800 000**	**16 800 000**
Ingående avskrivningar	-1 344 000	-1 176 000
Årets avskrivningar	-466 964	-168 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 810 964**	**-1 344 000**
Utgående redovisat värde	**14 989 036**	**15 456 000**
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 500 000	8 500 000
	8 500 000	**8 500 000**

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 235	103 235
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**103 235**	**103 235**
Ingående avskrivningar	-80 464	-59 817
Årets avskrivningar	-20 647	-20 647
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-101 111**	**-80 464**
Utgående redovisat värde	**2 124**	**22 771**

Not 5 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	5 252 464	5 276 530
	5 252 464	**5 276 530**

Långivare	Ränta (%)	Belopp	Villkorsändringsdag
Stadshypotek AB	3,60*	2 626 232	2026-07-02
Stadshypotek AB	3,45*	2 626 232	2026-06-03

*Räntorna är rärliga och justeras var tredje månad

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-04-22.

Tyresö den 22 april 2026

Karl-Fredrik Granath
Ordförande

Therése Jonsson
Ledamot

Anders Yvling
Ledamot

Adolf Karlsén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats