

ÅRSREDOVISNING

BRF SOLHÖJDEN I TYRESÖ

Org. nr 769616-7878

ÅR 2019

(2019-01-01 – 2019-12-31)



Flygfoto Granitvägen fotograf Lars Ternblad

Årsredovisningen är tryckt i samarbete med





Org Nr: 769616-7878

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö

Org.nr: 769616-7878

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

DN
al

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Solhöjden i Tyresö (769616-7878) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens information

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. En medlemsrätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen registrerades 2007-06-08.

Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-24 hos Bolagsverket.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Tyresö Bollmora Berg 1, bestående av femton flerfamiljshus uppförda mellan åren 1964 - 1966. Fastigheterna är belägna på Granitvägen 1 – 42, i Tyresö kommun. Föreningen förvärvade fastigheten 2009-10-14, från Akelius Fastigheter.

Fastigheterna var fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Nordeuropa Försäkring AB fram till 2019-09-30, och från och med 2019-10-01 hos Trygg Hansa AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra samt kollektiv bostadsrättsförsäkring för alla våra medlemmar.

Lägenheter och lokaler

Föreningens fastigheter består av 508 lägenheter/kontor/ateljéer, 1 butik, samt ett antal lokaler och förrådsutrymmen. Till fastigheterna hör också 366 parkeringsplatser som är fördelade på garageplatser med eller utan el, utomhusplatser samt ett fåtal mc platser.

Lägenhetsfördelning

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>
36	1 rum och kök
111	2 rum och kök
280	3 rum och kök
39	4 rum och kök
26	5 rum och kök
16	Övriga

508	Totalt

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-06-13. På stämman fanns 21 lägenheter representerade, varav 2 fullmakter.

Under året har 47 (f.å 53) st bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar per den 2019-12-31, var 532 (f.å 528) st.

Under året har föreningen upplåtit 3 (f.å 5) st lägenheter.

Föreningen tar ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift i enlighet med stadgarna.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Styrelse

Anna Lekander	ordförande
Kent Hellqvist	vice ordförande
Susanne Borgström	sekreterare
Margareta Baxén	ledamot
Henrik Lagerhed	ledamot
Anette Weski	ledamot
Roger Gusthage	ledamot

Elizabet Dragos	suppleant
Anna Östman-Carlsson	suppleant
Mats Nyström	suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

En heldagskonferens har genomförts för att gå igenom alla pågående projekt, samt en halvdagskonferens där styrelsens framtidsvisioner diskuterades.

Styrelsen har varit representerade på möten med lokala hyresgästföreningen på Granitvägen. Styrelsen har även deltagit på kurser hos såväl Bostadsrätterna som HSB.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ordinarie ledamöter

Revisor

För verksamhetsåret har Fredrik Åborg från MT Revision AB, varit revisor.

Valberedning

Catharina Hansen

sammankallande

Leif Nordbäck

Väsentliga händelser under året

Ingångna avtal under året

I maj 2019 kom en ny markentreprenör, Trivselträdgårdar AB.

Från och med januari 2019 har vi även bytt städentreprenör, ED's Städ AB.

Uthyrning av föreningslokal och övernattningslägenhet

Under verksamhetsåret har föreningslokalen under tvättstugan varit uthyrd 18 (f.å 62) gånger, och övernattningslägenheten i 10C har varit uthyrd 124 (f.å 194) nätter.

Avgifter och hyror

Avgiftshöjning för bostadsrättsinnehavare fr om 2019-07-01, ökning var med 3%.

Den genomsnittliga årsavgiften (2019-07- 01) för bostadsrätter är 662 (f.å 648) kr per kvm/år.

Hysesförhandlingar har på vårt uppdrag gjorts av HSB med Hyresgästföreningen Region Stockholm, och överenskommit om en hyreshöjning för våra hyresgäster med 2% från och med 2019-07-01.

Granaten

Projektet kom till för 5 år sedan och har varit en lång process. Det har arbetats fram en detaljplan för Granitvägen där 3 aktörer, varav Solhöjden var en av dessa. Totalt kommer det byggas 430 bostäder fördelat på de tre exploatörerna. Efter sommaren 2019 vann planen laga kraft. Avstyckning av berörd mark har förrättats av lantmäteriet och blev klar precis vid årsskiftet. Avtal har skrivits med exploatören SPG, Skandinavien Property Group som kommer tillträda marken i början på 2020.

Byte av fönster

I januari började bytet av samtliga fönster i fastigheten. Ett projekt som hade en tidsplan som sträckte sig över hela 2019. Precis innan jul blev man klara, fönsterbytet har pågått under hela 2019. Samtliga fönster och utfackningsvägg mot balkong i fastigheten har bytts. Projektet har haft en slutbesiktning av oberoende besiktningsman. Fönsterentreprenaden blev godkänd.

al
BW

Ny tvättstuga

Vi har under året upphandlat entreprenörer för att bygga 2 st. nya tvättstugor, då befintlig tvättstuga inryms i den fasighet som ingått i försäljningen av mark i projektet Granaten. De två nya tvättstugorna kommer finnas dels vid Granitvägen 22, ingång från baksidan, och den andra vid Granitvägen 38, med ingång från gaveln.

Tvättstugorna kommer vara nya och fräscha med kakel och klinkers, nya energisnåla tvättmaskiner och torktumlare. Varje tvättstuga är utrustad med fyra tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp. Två personer kommer samtidigt kunna tvätta i varje tvättstuga. Grovtvättmaskinen kommer var placerad i 38:an och där kommer också finnas ett litet torkrum som ingår när du bokar grovtvättmaskinen.

Föreningslokal/styrelselokal

Bygglov för ny föreningslokal är inlämnad till Tyresö Kommun. Lokalen är tilltänkt att ligga i bottenvåningen på baksidan av Granitvägen 40 – 42. Där kommer det finnas en föreningslokal lämpad för sammankomster av olika slag, styrelserum för styrelsen samt övriga kontor/rum för entreprenörer, fastighetsskötare mm. Tanken är även att vi ska försöka ha expeditionsöppet, så boende kan komma ner och träffa fastighetsskötare och representanter ur styrelsen.

Solceller

Under året ha styrelsen valt att arbeta med en solcellskonsult för att undersöka möjligheten att placera solceller på några eller alla tak på fastigheten. Det positiva är att vi har väldigt goda förutsättningar för solceller i föreningen, lite för goda.

Då man bara får producera solceller till den fastighets kropp som solcellerna sitter på, och inte fördela vidare till övriga huskroppar, så kan vi bara sätta små anläggningar på varje huskropp, för att inte bli mikroproducenter, och börja sälja el. Det bidrag man kunde söka från Boverket för att installera solceller, var man inte garanterad att få. Så i och med det beslutade styrelsen att lägga frågan på is, men att vi i framtiden mer än gärna lyfter frågan igen.

IMD/ el/ vatten

Vi har under 2019 arbetat och undersökt möjligheten till att införa individuell mätning och debitering av el och vatten. Syftet är att sänka fastighetens energiförbrukning och få lägre kostnader. I slutet av 2019 kom en dom angående momsplikt på individuell debitering. Så föreningen fortsätter att utreda konsekvenserna av detta.

Bostadsrättstillägget

Under 2019 beslutade styrelsen att upphöra med det kollektiva bostadsrättstillägget som vi har haft sedan föreningen ombildades. Många försäkringsbolag erbjuder inte längre möjligheten till kollektivt bostadsrättstilläggs försäkring, vilket gjorde att de försäkringsbolag som erbjöd det ställde höga krav på föreningen gällande självrisker.

SBAB-lån

Under 2019 genomförde styrelsen tillsammans med HSB en upphandling och genomgång av samtliga lån som föreningen har. Anbud från fler banker togs in och till slut stod det tre kandidater kvar. Styrelsen valde att fortsätta ha kvar föreningens lån hos SBAB.

10-års ekonomiplan/verksamhetsanalys

Föreningen har haft många projekt under många år och plåstrandet börjar bli klart. Men då är det ju väldigt viktigt att börja rusta för nästa projekt och ha fokus på framtiden. Därför har vi tagit HSB:s hjälp att göra en verksamhetsanalys, med en 10-årshorisont, där vi ska få resultat och konkreta förslag på hur vi ska arbeta på ett tryggt sätt framåt och vilka åtgärder vi behöver göra. Analysen kommer vara klar under första halvåret 2020.

Omklassning av lokaler

Styrelsen har arbetat med att försöka klassa om 7st lokaler/ateljéer till lägenheter för att kunna sälja dessa, ett arbete som gjorts i samarbete med Ateljé Nord. Kraven från Tyresö Kommun gällande tillgänglighet i och utanför lokalerna var mer omfattande än vad vi först räknade med, då ombyggnad i befintliga hus har samma krav på sig som ett nybygge med tillgänglighetskrav, vilket har gjort att vi har fått komplettera bygglovet. I slutet av december fick bygglovsenheten in de sista kompletterande uppgifterna och nu kan behandla ansökan.

Slutbesiktning stambyte samt stamspolning

Under hösten 2019 genomfördes en 5 års besiktning med anledning av att det är 5 år sedan stambytet genomfördes. Slutbesiktningen fick godkänt och garantitiden för arbetet är där med slut. Under hösten 2019 genomfördes stamspolning av samtliga liggande och stående stammar i fastigheten.

OVK

Obligatorisk ventilationskontroll ska göras vart 6:e år, och Solhöjden hade fått dispens att utföra denna efter det att hela fönsterentreprenaden var färdig. Under fönsterbytet har ett undertryck uppstått i flera lägenheter som beror på att de nya fönstren är tätare än de gamla och släpper därför inte in lika mycket luft (självdrag). Istället sitter spaltventiler på fönstren som ska ta in rätt mängd luft. Efter fönsterbytet har dock några fått missljud i sina spaltventiler. I samband med nya och tätare fönster har vi lämnat in en ansökan om att få sänka flödet på fläktarna för att stämma överens med Boverkets byggregler. En lång process med bygglovsenheten har varit under hösten och i februari meddelade Tyresö kommuns bygglovshandläggare att nu hade de alla underlag för att kunna hantera ärendet. Vi räknar med att komma igång med OVK så fort vi kan på våren 2020.

Solhöjdens 10-års jubileum

Föreningen firade 10 år med en familjedag i augusti där man kunde få ansiktsmålning, testa cirkussskola, brandkåren kom och visade upp brandbilen och man fick testa att släcka eld. Amazing Event kom med flera olika hoppborgar, HSB var på plats och bjöd på tårta, och HusmanHagberg kom och grillade korv och pratade med boende. Artister som Dogge och Michel Young var också där. Våra trädgårdsmästare från Trivselträdgårdar kom och överraskade föreningen med två äppelträd som jubileumsgåva. En oförglömlig dag som vi i styrelsen tyckte var väldigt trevlig.

Väsentliga händelser under kommande år

Byte av källarbelysning

Byte av portar

Parkeringar

Tvättstugor

Renovering av utomhustrappor

Upprustning av lekplatser och gårdar

Ny föreningslokal

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. Observera att det förlängda räkenskapsåret påverkar jämförelsebarheten mot tidigare år. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	201707-201812	201706	201606	201506
Årsavgift, kr/kvm	662	956	638	637	628
Totala Intäkter kr/kvm	734	1 093	723	742	715
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	142	292	144	164	145
Belåning, kr/kvm	7 944	6 777	6 866	6 921	6 480
Räntekänslighet	15%	9%	14%	14%	14%
Drift och underhåll kr/kvm	442	621	415	431	391
Energikostnader kr/kvm	199	300	192	192	186

*nyckeltalen för 201707-201812 avser en 18 månaders period, till följd av ett byte från brutet räkenskapsår till kalenderår.

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.

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

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 som 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.

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 som 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 lokal area 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	201707-201812	201706	201606	201506
Nettoomsättning	29 430	43 805	28 983	29 743	28 647
Resultat efter finansiella poster	-4 992	900	-3 795	-850	-2 674
Soliditet	48%	52%	51%	51%	52%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	278 462 000	41 712 996	3 516 253	-17 768 667	900 051
Reservering till fond 2019			1 139 000	-1 139 000	
Anspråktagande av fond 2019			-698 520	698 520	
Balanserat i ny räkning				900 051	-900 051
Upplåtelse lägenheter	1 422 000	2 348 000			
Årets resultat					-4 991 658
Belopp vid årets slut	279 884 000	44 060 996	3 956 733	-17 309 096	-4 991 658

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-16 868 616
Årets resultat	-4 991 658
Reservering till underhållsfond	-1 139 000
Anspråktagande av underhållsfond	698 520
Summa till stämmans förfogande	-22 300 754

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-22 300 754
-------------------------	--------------------

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

Utförda åtgärder i fastigheten Solhöjden

2010 Genomgång av tak säkerheten

2012 Renovering av utomhustrappor/räcken

2013/2015 Stambyte

2014 Renovering av utomhustrappor/räcken

2015-2016 OVK besiktning (Obligatorisk ventilationskontroll)

2015 Trädvårdsplan

2016 Renovering av flerbilsgarage

2016 Byte av fläktar på vindarna

2016/2017 Radonbesiktning

2017 Byte av undercentraler

2017 Installation av 100 st temperaturmätare i lägenheter

2017 Trapphusmålning

2017 Byte av belysning i trapphus

2017 Nytt låssystem med I-loq, till samtliga lås i alla fastigheter

2017 Installation av postboxar

2017 Installation av nya sopkärl

2018 Byte av samtliga radiatorventiler i lägenheter och i biutrymmen

2018 Nytt återvinningsrum öppnades

2018 Konverterade alla stolpbelysningar till LED

2019 Byte av samtliga fönster i fastigheten

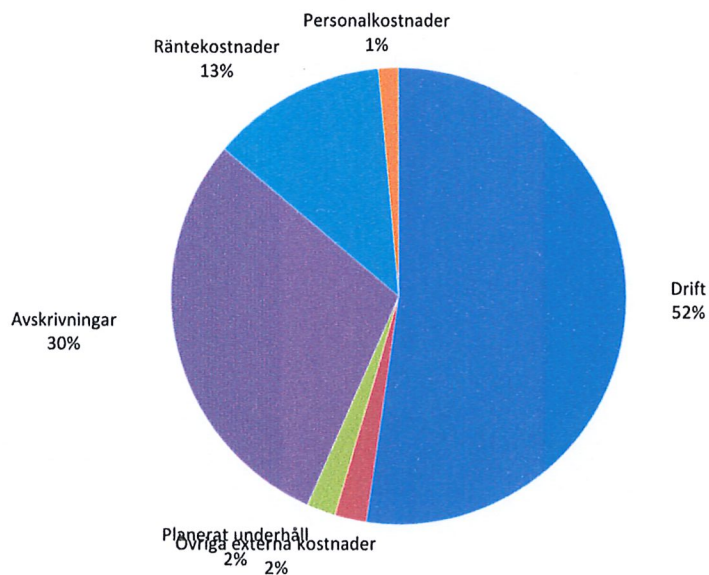
2019 Stamspolning

2019 Installation av matavfallskärl

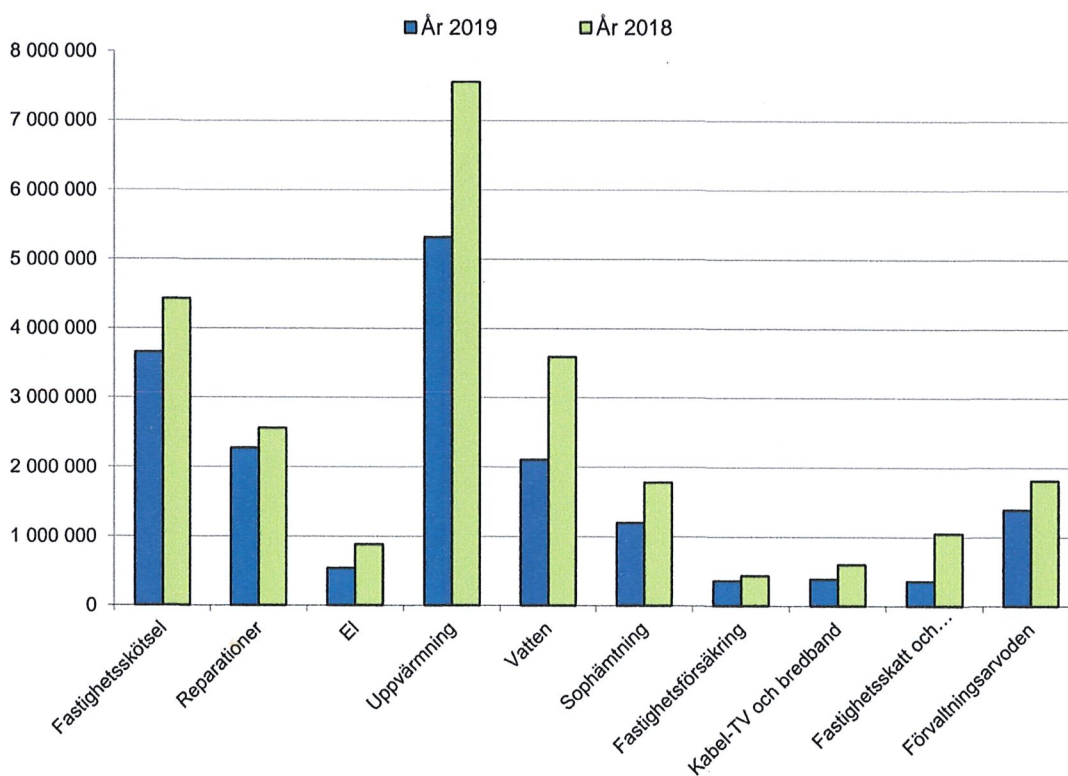
Årligen - Besiktning av lekplatser

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



**Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2017-07-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	29 430 261	43 805 303
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-17 705 233	-24 879 750
Övriga externa kostnader	Not 3	-760 729	-991 839
Planerat underhåll		-698 520	-1 242 209
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-488 879	-707 260
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-9 968 459	-9 561 613
Övriga rörelsekostnader	Not 5	-600 000	0
Summa rörelsekostnader		-30 221 821	-37 382 671
Rörelseresultat		-791 560	6 422 632
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	19 942	15 613
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-4 220 040	-5 538 194
Summa finansiella poster		-4 200 098	-5 522 581
Årets resultat		-4 991 658	900 051

**Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8

608 131 568

554 867 797

Pågående nyanläggningar

Not 9

6 528 059

19 975 333

614 659 627574 843 129

Summa anläggningstillgångar

614 659 627574 843 129**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

37 245

55 383

Avräkningskonto HSB Stockholm

20 433 684

8 283 213

Övriga fordringar

Not 10

151 799

156 669

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

1 237 102

1 221 759

21 859 8309 717 024

Kassa och bank

Not 12

361 642

360 405

Summa omsättningstillgångar

22 221 47310 077 429**Summa tillgångar****636 881 100****584 920 558**

**Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	279 884 000	278 462 000
Upplåtelseavgifter	44 060 996	41 712 996
Yttre underhållsfond	3 956 733	3 516 253
	<u>327 901 729</u>	<u>323 691 249</u>

Fritt eget kapital/ansamlad förlust

Balanserat resultat	-17 309 096	-17 768 667
Årets resultat	-4 991 658	900 051
	<u>-22 300 754</u>	<u>-16 868 616</u>

Summa eget kapital	<u>305 600 975</u>	<u>306 822 633</u>
--------------------	--------------------	--------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>314 283 336</u>	<u>269 113 866</u>
		314 283 336	269 113 866

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 025 000	2 426 129
Leverantörsskulder		6 049 161	2 877 102
Skatteskulder		62 822	370 190
Övriga skulder	Not 15	3 126 604	138 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>3 733 202</u>	<u>3 172 493</u>
		16 996 789	8 984 058

Summa skulder		331 280 125	278 097 924
---------------	--	-------------	-------------

Summa eget kapital och skulder		<u>636 881 100</u>	<u>584 920 558</u>
---------------------------------------	--	---------------------------	---------------------------

**Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2017-07-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-4 991 658	900 051
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	9 968 459	9 561 613
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 976 801	10 461 664
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	7 665	-418 181
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	6 413 859	694 069
Kassaflöde från löpande verksamhet	11 398 325	10 737 553
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-49 784 958	-19 558 824
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-49 784 958	-19 558 824
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	46 768 341	-3 569 291
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	3 770 000	9 510 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	50 538 341	5 940 709
Årets kassaflöde	12 151 709	-2 880 564
Likvida medel vid årets början	8 643 617	11 524 181
Likvida medel vid årets slut	20 795 326	8 643 617

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



Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,8 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition 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. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

**Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2017-07-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	20 616 174	29 700 398
	Hyrer	8 813 480	13 796 736
	Övriga intäkter	290 251	702 104
	Bruttoomsättning	29 719 905	44 199 238
	Avgifts- och hyresbortfall	-281 190	-391 409
	Hyresförluster	-8 454	-2 526
		29 430 261	43 805 303
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	3 657 501	4 425 000
	Reparationer	2 273 803	2 560 103
	El	538 051	878 073
	Uppvärmning	5 315 640	7 559 269
	Vatten	2 104 932	3 590 255
	Sophämtning	1 195 671	1 777 601
	Fastighetsförsäkring	359 476	436 273
	Kabel-TV och bredband	385 510	597 673
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	356 594	1 045 849
	Förvaltningsarvoden	1 389 794	1 811 528
	Övriga driftkostnader	128 262	198 126
		17 705 233	24 879 750
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	126 282	185 021
	Hyrer och arrenden	0	3 750
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	226 141	216 212
	Administrationskostnader	165 599	310 343
	Extern revision	41 125	42 375
	Konsultkostnader	170 552	128 404
	Medlemsavgifter	31 030	105 734
		760 729	991 839
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	372 000	505 585
	Sociala avgifter	116 879	201 675
		488 879	707 260
Not 5	Övriga rörelsekostnader		
	Ersättning lokalhyresgäst	600 000	0
		600 000	0
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	15 315	8 231
	Övriga ränteintäkter	4 627	7 382
		19 942	15 613
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	4 219 740	5 537 486
	Övriga räntekostnader	300	708
		4 220 040	5 538 194

**Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	489 784 750	473 737 643
Anskaffningsvärde mark	99 338 492	99 338 492
Årets utrangeringar	-483 052	0
Årets investeringar	63 232 231	16 047 107
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	651 872 420	589 123 242
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-34 255 445	-24 693 832
Årets avskrivningar	-9 968 459	-9 561 613
Årets utrangeringar	483 052	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 740 852	-34 255 445
Utgående bokfört värde	608 131 568	554 867 797
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	300 000 000	264 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 088 000	1 860 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	121 000 000	102 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 556 000	1 147 000
Summa taxeringsvärde	424 644 000	369 007 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	19 975 333	16 463 615
Årets investeringar	49 784 958	19 558 824
Omklassificering till byggnad	-63 232 231	-16 047 107
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 528 059	19 975 333
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	151 799	156 669
	151 799	156 669
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 237 102	1 221 759
	1 237 102	1 221 759

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

**Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 12 Kassa och bank		
SBAB	361 642	360 405
	361 642	360 405

Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	20425229	0,79%	2022-12-06	30 000 000	550 000
SBAB	29858713	1,64%	2026-03-09	49 550 000	600 000
SBAB	29948038	1,14%	2024-05-10	47 751 667	575 000
SBAB	29956812	0,95%	2023-05-10	47 751 667	575 000
SBAB	29956847	0,76%	2022-05-10	47 751 667	575 000
SBAB	29956898	0,61%	2020-02-13	47 751 667	575 000
SBAB	29957096	0,61%	2020-02-13	47 751 668	575 000
				318 308 336	4 025 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					314 283 336
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					298 183 336
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				321 541 000	288 101 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	4 025 000	2 426 129

Not 15 Övriga skulder		
Momsskuld	36 244	44 086
Källskatt	90 360	88 675
Handpenning markförsäljning	3 000 000	5 383
	3 126 604	138 144

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	61 800	297
Förutbetalda hyror och avgifter	2 250 417	2 097 918
Övriga upplupna kostnader	1 420 985	1 074 278
	3 733 202	3 172 493

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



Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö

Noter

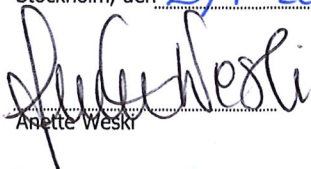
2019-12-31

2018-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Avtal gällande försäljning av mark, sk Projekt Granaten, har skrivits med exploatören SPG, Skandinavien Property Group, som tillträder marken i början av 2020. Försäljningssumman var 46 900 996 kr, som mottogs 2020-02-25.

Stockholm, den 21/4 -20

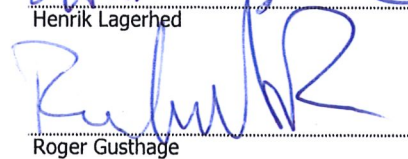

Anette Weski


Anna Lekander


Henrik Lagerhed


Kent Hellqvist


Margareta Baxén


Roger Gusthage


Susanne Borgström

Vår revisionsberättelse har 20 - 05 - 18 lämnats beträffande denna årsredovisning


Fredrik Åberg

Av föreningen vald auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solhöjden i Tyresö

Org.nr 769616-7878

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solhöjden i Tyresö för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Solhöjden i Tyresö för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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

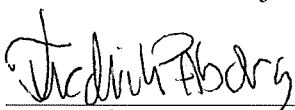
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18 maj 2020



Fredrik Åborg

Auktoriserad revisor

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu 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 (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pantar avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.