



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö med säte i Tyresö org.nr. 769616-7878 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Tyresö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tyresö Bollmora Berg 1 (äganderätt)	2009-10-14	1964

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
433	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	32524
71	lägenheter (hyresrätt)	5397
87	garageplatser	0
13	lokaler (hyresrätt)	353
216	p-platser	0
Totalt 820 objekt		38274

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anna Lekander	Ordförande	2012-11-28	
Kent Hellqvist	Ledamot	2012-11-28	
Susanne Borgström	Ledamot	2012-11-28	
Magnus Larsson	Ledamot	2022-05-25	2023-06-01
Margareta Baxén	Ledamot	2017-12-13	
Annika Nieminen	Ledamot	2023-06-01	
Annika Nieminen	Suppleant	2022-06-30	2023-06-01
Kim Pedersen	Ledamot	2022-06-30	
Rejwan Sirwan	Ledamot	2022-05-25	2023-06-01
Alex Daniel Hortin	Ledamot	2023-06-01	
Alex Daniel Hortin	Suppleant	2022-06-30	2023-06-01
Sirkka-Liisa Bogefalk	Suppleant	2022-05-25	2023-06-01
Lars Lindqvist	Suppleant	2023-06-01	
Anna Ingerloo	Suppleant	2023-06-01	
Tatjana Tsoj	Suppleant	2023-06-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Lekander, Kent Hellqvist och Kim Arlind Pedersen. Susanne Borgström kommer avgå vid stämman då hon flyttar från området men har 1 år kvar. Bland suppleanterna avgår samtliga suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kent Hellqvist, Susanne Borgström, Margareta Baxén och Anna Lekander.

Revisor har varit: Fredrik Åborg på MT Revision AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Nina Hansen, Anita Jensen Teran och Rasmus Levin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar varav 0 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 6% fr.o.m. 2023-01-01.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 10% fr.o.m. 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov som på årlig basis uppdateras. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Styrelsen har även under 2023 varit representerade på möten gällande byggsituationen kring bollmorabacke. Det har varit

möten med såväl byggherrarna som bygger runt omkring oss här på Bollmoraberg, som Tyresö kommun om gatan och parkeringsplatser samt Vattenfall vid byte av elcentralen vid vändplan.

Alla termostater i trapphusen och mellan våningsplanen har bytts ut och i källargångar byts dessa succesivt ut. Allt för att inte "elda för kråkorna" då dessa termostater stod helt öppna.

Vi har kontrakterat Waybler för 10 st laddstolpar, så totalt 20 laddpunkter som ska uppföras under 2024.

Skickat in bygglov på renovering av fasader och balkonger som hade många turer fram och tillbaka med det slutade i att Tyresö kommun ville avslå vår ansökan på befänga fakta och fel.

Då det skulle kosta föreningen en stor summa pengar att driva detta vidare till nämnden så valde vi att återkalla vår ansökan. Under 2024 kommer vi göra en ny undersökning på hur mycket fasader och balkonger försämrats sedan förra undersökningen. Därefter kommer vi lämna in ett nytt bygglov.

Under hösten 2023 var de 8 lokaler som byggts och klassats om till bostadsrätter klara. Detta projekt var ett samarbetsprojekt med HSB. Vid årets slut hade 5 av de nya bostadsrätterna redan sålts och nya medlemmar har välkomnats till föreningen. Mycket roligt att lägenheterna blev så uppskattade och såldes snabbt när de blev klara.

I december hade vi änligen invigning av nya gemensamhetslokalen och vi firade med öppet hus för att visa föreningens nya fina uthyrningsdel, men även de utrymmen där entreprenörer och styrelse håller till. En mycket uppskattad stund där många boende tog tillfället i akt att komma ner och träffas och fika med sina grannar och träffa styreslen.

Under 2023 har vi även upphandlat markentreprenör, det blev så att Trivselträdgårdar fick förnyat förtroende att fortsätta leverera trädgårdstjänster till Solhöjden. Utomhusmiljön är en viktig del av Solhöjden och under året så har vi fortsatt utveckla utomhusmiljön och under vintern har vi ljussatt träd för att skapa stämning och ljus i området.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2012-2014 Renovering av utomhustrappor och räcken
2013-2015 Stambyte
2016 Renovering av flerbilsgarage
2016 Byte av fläktar på vindarna
2016-2017 Radonbesiktning
2016-2017 6 st nya sopkärl grävs ner
2017 Byte av undercentraler
2017 Installation av 100 st temperaturmätare i lägenheter
2017 Trapphusmålning samt byte av belysningsarmatur i trapphus
2017 Nytt låssystem med I-loq, till samtliga lås i alla fastigheter
2017 Installation av postboxar
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 Spoling av samtliga avloppsstammar
2019 Arbetat med 10-års ekonomiplan
2019 Solcellsutredning
2020 Granaten projekt övertogs helt av SPG
2020 OVK besiktning, obligatorisk ventilationskontroll
2020 Byte av samtliga entré portar
2020 Byggnad av tillfälliga parkeringsplatser på befintlig mark
2020 Bättre belysning på gamla och tillfälliga parkeringsplatser
2020 Installation av passer- och bokningssystem för portar och tvättstugor.
2020 Uppfräschning av lekpark vid gård 1, med ny gunga och ny belysning

2020 Beställt byte av access switch, för möjlighet till hastigheter på upp till 1 000/1 000 Mbit/s via Telia
2021 Fönsterbyte påbörjas
2021 Nya entérportar och passersystem till portarna
2021 Två stycken nya tvättstugor byggs och driftsätts
2022 Tvätt av samtliga tak
2022 Påbörjade bygglovsprocessen för omklassning av lokaler till bostäder. Samt bygge av föreningslokal, fastighetsskötarkontor och styrelserum.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 3 åren:

2024-2026 Renovering av fasader, balkonger och stuprör.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 30 bostadsrätter överlåtits och 7 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 550 och under året har det tillkommit 45 och avgått 39 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 556.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	184	214	204	1 202	142
Skuldsättning, kr/kvm	7 918	7 671	7 780	7 834	7 944
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 308	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	12	13	14	15	15
Energikostnad, kr/kvm	210	200	202	192	199
Årsavgifter, kr/kvm	764	719	692	669	669
Årsavgifter/totala intäkter, %	76	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	857	790	772	2 475	734
Nettoomsättning, tkr	32 596	31 134	30 422	30 069	29 430
Resultat efter finansiella poster, tkr	-6 282	-3 607	-4 786	34 273	-4 992
Soliditet, %	54	53	52	52	48

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Upplysning kring förlust: Under 2023 har föreningen fått ett negativt resultat som till stor del beror på avskrivningar på materiella anläggningstillgångar samt höga räntekostnader. Detta hänvisas till resultaträkningen. För att möta de ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens årsavgifter inför 2024 med 10%. Föreningen har dessutom hyresrätter som årligen upplåts till bostadsrätter, vilket innebär ytterligare ökning av likvida medel. Eftersom föreningen inte har några större underhållsbehov de kommande åren har styrelsen gjort en bedömning att höjningen av årsavgifterna inför kalenderår 2024 är tillräckligt för att finansiera kommande planerade underhåll enligt föreningens underhållsplan. Föreningen har dessutom ca 84 miljoner kronor i likvida medel vid årets (2023) slut vilket även kan nyttjas som buffert. Årets förlust innebär alltså ingen negativ påverkan för finansiering av framtida ekonomiska åtaganden.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Under året har det tillkommit två nya nyckeltal och dessa är "Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm" samt "Årsavgifter/totala intäkter, %". Nyckeltalen för föregående år, alltså åren 2022-2019, står som 0 (noll) under dessa år eftersom lagkravet för dessa nyckeltal gäller fr.o.m. räkenskapsåret 2023 och framåt i tiden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	287 032 000	0	2 961 000	289 993 000
Upplåtelseavgifter, kr	63 422 996	0	9 054 000	72 476 996
Underhållsfond, kr	3 704 907	0	900 870	4 605 777
S:a bundet eget kapital, kr	354 159 903	0	12 915 870	367 075 773
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 438 459	-3 607 174	-900 870	2 930 415
Årets resultat, kr	-3 607 174	3 607 174	-6 282 245	-6 282 245
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 831 285	0	-7 183 115	-3 351 830
S:a eget kapital, kr	357 991 188	0	5 732 755	363 723 943

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 271 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 370 130 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 831 285
Årets resultat, kr	-6 282 245
Reservation till underhållsfond, kr	-2 271 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 370 130
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 351 830

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-3 351 830
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	32 595 791	31 133 974
Övriga rörelseintäkter	Not 3	109 478	0
Summa Rörelseintäkter		32 705 269	31 133 974
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-19 465 509	-18 448 987
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 404 798	-986 284
Personalkostnader		-683 854	-647 453
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-11 857 062	-11 658 192
Summa Rörelsekostnader		-33 411 223	-31 740 917
Rörelseresultat		-705 954	-606 943
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 604 455	335 154
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-7 180 746	-3 335 385
Summa Finansiella poster		-5 576 291	-3 000 231
Resultat efter finansiella poster		-6 282 245	-3 607 174
Resultat före skatt		-6 282 245	-3 607 174
Årets resultat		-6 282 245	-3 607 174

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	576 462 836	579 135 227
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	1 025 296
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		576 462 836	580 160 523

Finansiella anläggningstillgångar

Övriga långfristiga fordringar	Not 9	10 062 500	10 062 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		10 062 500	10 062 500

Summa Anläggningstillgångar

586 525 336 590 223 023

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		140 937	153 441
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	18 443 659	4 786 643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 569 153	1 651 040
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		20 153 749	6 591 124

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	65 000 000	72 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		65 000 000	72 500 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	939 116	366 244
<i>Summa Kassa och bank</i>		939 116	366 244

Summa Omsättningstillgångar

86 092 865 79 457 367

Summa Tillgångar

672 618 202 669 680 391

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	362 469 996	350 454 996
Fond för yttre underhåll	4 605 777	3 704 907
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	367 075 773	354 159 903

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	2 930 415	7 438 459
Årets resultat	-6 282 245	-3 607 174
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-3 351 830	3 831 285

Summa Eget kapital**363 723 943 357 991 188**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	211 230 252	167 885 584
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		211 230 252	167 885 584

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		90 903 334	138 080 002
Leverantörsskulder		2 267 885	961 369
Skatteskulder		13 260	56 780
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	65 197	54 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	4 414 331	4 650 686
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		97 664 007	143 803 618

Summa Skulder**308 894 259 311 689 202****Summa Eget kapital och skulder****672 618 202 669 680 390**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-705 954	-606 943
-----------------	----------	----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	11 857 062	11 658 192
---------------	------------	------------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Erhållen ränta	1 604 455	335 154
Erlagd ränta	-7 180 746	-3 335 385

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	181 242	5 911 883
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 037 056	174 765

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 793 115	14 137 666
---	------------------	-------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-8 159 375	-398 700
---	------------	----------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 159 375	-398 700
---	-------------------	-----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	12 015 000	12 615 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 832 000	-4 292 750

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 183 000	8 322 250
--	------------------	------------------

Årets kassaflöde	6 816 740	22 061 216
-------------------------	------------------	-------------------

Likvida medel vid årets början	77 245 351	55 184 135
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Likvida medel vid årets slut	84 062 091	77 245 351
-------------------------------------	-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler. Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftskostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	24 747 022	23 084 216
	Årsavgifter lokaler	57 636	54 372
	Hyror bostäder	6 573 529	6 688 791
	Hyror lokaler	94 461	130 452
	Hyror garage och parkeringsplatser	762 192	763 434
	Hyror förbrukningsbaserad	-117	-23 883
	Hyror övrigt	475 767	410 220
	Övriga primära intäkter	188 957	226 265
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	32 899 447	31 333 867
	Avgiftsbortfall	-151 479	-120 177
	Hyresbortfall	-152 177	-79 716
	<i>Summa</i>	-303 656	-199 893
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	32 595 791	31 133 974
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	4 172	0
	Övriga sekundära intäkter	105 306	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	109 478	0
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-3 578 660	-3 433 522
	Snö och halk-bekämpning	-686 179	-580 817
	Reparationer	-1 399 564	-1 914 262
	Planerat underhåll	-1 370 130	-483 600
	Försäkringsskador	-174 029	-85 648
	El	-529 181	-488 983
	Uppvärmning	-4 953 820	-4 821 700
	Vatten	-2 524 162	-2 642 997
	Sophämtning	-1 127 234	-1 018 788
	Fastighetsförsäkring	-341 036	-299 936
	Kabel-TV och bredband	-436 123	-492 623
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-979 220	-858 233
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 352 270	-1 312 458
	Övriga driftkostnader	-13 900	-15 421
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-19 465 509	-18 448 987

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-33 637	-82 468
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-526 974	-204 545
	Administrationskostnader	-256 624	-197 593
	Extern revision	-36 985	-40 000
	Medlemsavgifter	-14 120	-28 030
	Föreningsverksamhet	-29 926	-31 604
	Övriga förvaltningskostnader	-506 532	-402 045
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 404 798	-986 284
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	9 103	8 522
	Ränteintäkter HSB bunden placering	1 015 334	319 254
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	580 018	7 378
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 604 455	335 154
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-7 179 919	-3 334 284
	Övriga räntekostnader	-827	-1 101
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-7 180 746	-3 335 385

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	567 463 922	567 463 922
	Ingående anskaffningsvärde mark	89 442 252	89 442 252
	Årets investeringar	9 184 671	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	666 090 845	656 906 174
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-77 770 947	-66 112 755
	Årets avskrivningar	-11 857 062	-11 658 192
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-89 628 009	-77 770 947
	<i>Utgående redovisat värde</i>	576 462 836	579 135 227
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	393 000 000	393 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 729 000	3 729 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	170 000 000	170 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	6 600 000	6 600 000
	<i>Summa</i>	573 329 000	573 329 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	321 541 000	321 541 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	321 541 000	321 541 000
Not 9	Övriga långfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga fordringar</i>		
	Ingående värde andra långfristiga fordringar	10 062 500	10 062 500
	<i>Summa Andra långfristiga fordringar</i>	10 062 500	10 062 500
Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö ingick den 9 januari 2019 ett köpeavtal med Bollmora Berg AB om förvärv av två avstyckningslotter, Tyresö Bollmora Berg 2 och Tyresö Bollmora Berg 3, där del av köpeskillingen betalades genom utställande av reverser om totalt 10 062 500 kr\.. Reverserna avsåg betalning för vissa markarbeten eller alternativt återbetalning av lånebeloppet\.. Efter förfalldatum för reverserna pågår diskussioner om ett tilläggsavtal\.. Markarbetena för Tyresö Bollmora Berg 2 anses utförda av Bollmora Berg AB, medan återbetalning för Tyresö Bollmora Berg 3 förväntas under 2025\.. Det finns för närvarande ingen indikation på osäkerhet i Bollmora Berg AB:s återbetalningsförmåga\.. Köpeavtalet och reverserna har upprättats som stöd för fordringen\.. Det har noterats att ränteklausuler i reverserna inte föranlett någon uppbokning av ränta i föreningens räkenskaper, på grund av föreningens osäkerhet om man kommer att kräva in ränta\..			
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	18 122 974	4 379 107
	Skattekonto	320 685	407 536
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	18 443 659	4 786 643

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	0	72 500 000
Kortfristig placering hos kreditinstitut	65 000 000	0
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	65 000 000	72 500 000

Not 12	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	513	0
Bankkonto 2	938 603	366 244
<i>Summa Kassa och bank</i>	939 116	366 244

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,74%	2027-05-19	45 595 418	575 000
SBAB	3,83%	2026-05-19	45 595 417	575 000
SBAB	2,01%	2025-04-16	45 059 917	932 000
SBAB	4,57%	2024-05-10	45 595 417	575 000
SBAB	1,14%	2024-05-10	45 595 417	575 000
SBAB	1,64%	2026-03-09	47 300 000	600 000
SBAB	3,86%	2025-11-12	28 350 000	0
			303 091 586	3 832 000

Långfristig del	211 900 752
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 682 000
Lån som ska konverteras inom ett år	91 190 834
Kortfristig del	93 872 834
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	3 832 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	15 328 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,91%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	13 687	0
Övriga kortfristiga skulder	51 510	54 781
<i>Summa Övriga skulder</i>	65 197	54 781

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 770 695	2 609 962
	Övriga upplupna kostnader	1 643 636	2 040 724
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	4 414 331	4 650 686

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2023.

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 2023-12-31 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 2023 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA LEKANDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 11:12:14



KIM PEDERSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 11:37:29



ALEX DANIEL HORTIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 18:08:10



ANNIKA NIEMINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 11:19:50



KENT HELLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 13:32:00



MARGARETA BAXÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 13:23:14



SUSANNE BORGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 12:18:28



FREDRIK ÅBORG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 15:52:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK ÅBORG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 15:53:27



HSB – där möjligheterna bor