

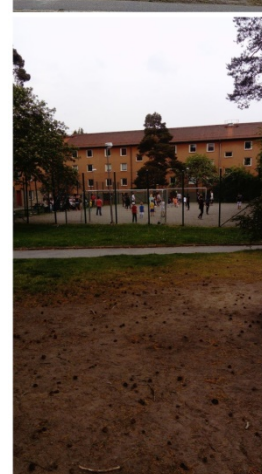
ÅRSREDOVISNING

År 2017-2018

(2017-07-01 – 2018-12-31)

BRF SOLHÖJDEN I TYRESÖ

Org. nr 769616-7878



Årsredovisningen är tryckt i samarbete med



Styrelsen för Brf Solhöjden i Tyresö kallar härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tid: Torsdag den 13 juni 2019, kl 19:00, avprickning från 18:45

Plats: Kulturcentrum Kvarnhjulet, hus B, lokalen Nyfors

Adress: Pluggvägen 6 B, Tyresö.

Dagordning

- § 1 Stämmans öppnande
- § 2 Godkännande av dagordning
- § 3 Val av ordförande för stämman
- § 4 Anmälan av ordförandes val av protokollförare
- § 5 Val av 2 justeringsmän/rösträknare
- § 6 Fråga om stämman blivit behörigt utlyst
- § 7 Fastställande av röstlängd
- § 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- § 9 Föredragning av revisorernas berättelse
- § 10 Fastställande av resultat- och balansräkning
- § 11 Beslut om resultatdisposition
- § 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- § 13 Arvode åt styrelse och revisorer
- § 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 15 Val av revisorer och suppleanter
- § 16 Val av valberedning
- § 17 Inkomna motioner
- § 18 Stämmans avslutande

Med tanke på miljön så går årsredovisningen att hämta på föreningen hemsida.

Styrelsen hälsar alla medlemmar välkomna!



Org Nr: 769616-7878

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö

Org.nr: 769616-7878

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-07-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsförening Solhöjden i Tyresö (769616-7878) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-12-31.

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 medlems rätt 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 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 är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Nordeuropa Försäkring 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. Bostadsrätterna (406 st.) uppgår till 30 954 kvm, hyresrätterna (91 st.) 6 796 kvm och lokalerna till 2 320 kvm inklusive förråd.

Lägenhetsfördelning

Antal	Benämning
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 2017-12-06. På stämman fanns 38 lägenheter representerade, varav 0 fullmakter.

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.

Extra föreningsstämma hölls 2018-05-29. Totalt var det 20 lägenheter representerade, varav 0 fullmakter.

En andra extra föreningsstämma hölls den 2018-12-11. Totalt var 104 lägenheter representerade varav 9 med fullmakt.

Under året har 53 (f.å 45) st. bostadsrätter överlåtit.
Antalet medlemmar per den 2018-12-31 var 528 (f.å 524) st.
Under året har föreningen upplåtit 5 (f.å 3) st lägenheter.
Den 2018-12-31 var det 87 hyresgäster i föreningen.

Föreningen tar ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift i enlighet med stadgarna.

Styrelse:

Anna Lekander
Kent Hellqvist
Susanne Borgström
Margareta Bylund
Henrik Lagerhed
Anette Weski
Roger Gusthage

Roll:

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Elizabet Dragos
Anna Östman-Carlsson
Nathalie Järvilehto

Suppleant
Suppleant
Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 19 protokollförda sammanträden. Två heldagskonferenser har genomförts för att gå igenom alla pågående projekt samt en konferens handlade temat energieffektiviseringar i föreningen. Styrelsen har även varit representerade på samrådsmöten med övriga HSB bostadsrättsföreningar i Tyresö samt deltagit på möten med lokala hyresgästföreningen på Granitvägen. Styrelsen har även deltagit på kurser hos såväl Bostadsrätterna som HSB.

Firmatecknare

Firman tecknas Anna Lekander, Kent Hellqvist, Susanne Borgström, Henrik Lagerhed, Anette Weski och Roger Gusthage. Firman tecknas två i förening.

Revisor

För verksamhetsåret har Fredrik Åborg från MT revisionsbyrå varit revisor.

Valberedning

Martin Jarl, sammankallande.

Catharina Hansen

Jesper McNae

Väsentliga händelser under året

Stadgar

Ett nytt förslag på stadgar har tagits fram och godkänts.

Byte av verksamhetsår

Solhöjden beslutade vid förra ordinarie årsstämman att byta från brutet verksamhetsår till kalenderår. Detta medför att denna årsredovisning behandlar 1,5 år.

Energikartläggning

Genomfördes 2018 efter föreläggande från Södertörns Miljö- & Hälsoskyddsförbund.

Återvinningsrum och matavfallshantering

Ett försök att öppna ett återvinningsrum i området har under året gjorts. Utöver detta har även Junkbusters kommit ungefär en gång i månaden för att hämta grovsopor på en utsatt dag.

Ett steg i återvinningsprojektet har även varit att erbjuda matavfallshantering till de boende. Kärl har tillkommit och intresserade boende kan tillgå påsar och kärl för hanteringen. Kärlen för mathantering är belägna vid hushållsavfallskärlen

Flaggstång

Lagom till sommaren så köptes en flaggstång in till föreningen, dels för att göra det mer välkomnande till Solhöjden men även att spara på miljön och inte köpa in en stor gran varje år som sedan kastas när den gjort sitt.

Granaten

Har varit det projekt som tagit mest tid i styrelsen. Under verksamhetsåret har diskussioner förts med kommunen och byggaktör, och i slutet på året lämnades förslaget till detaljplanen in till kommunen. Styrelsen har även fått i uppdrag av föreningsstämman att gå vidare med att teckna avtal med såväl Tyresö kommun som SPG för att affären ska kunna bli av. Det är de hus om Vida arkitektkontor hjälpt till att ta fram som ingår i detaljplanen. Solhöjden kommer sälja mark och bygggrätt så inget ska byggas av Solhöjden. Avtal med byggherre har undertecknats och träder i kraft när planen vunnit laga kraft. I detta projekt ingår även att iordningställa nya parkeringsplatser för Brf Solhöjden.

Byte av radiatorventiler

Under verksamhetsåret har samtliga radiatorventiler i lägenheter och i biutrymmen bytts. Projektet kantades av förseningar och tidig kyla, vilket gjorde att fastigheten blev väldigt kall i september/oktober. Det var även stora bekymmer med att komma in i samtliga lägenheter trots avisering, så många omtag fick göras. Men i december 2018 avslutades projektet.

Byte av fönster

Upphandling har pågått under 2018 och entreprenör har valts ut. Byte av samtliga fönster påbörjas i januari 2019 och beräknas pågå året ut. Även utfackningsvägg mot balkong byts ut i sin helhet.

Omklassning av lokaler

Styrelsen har under året arbetat med att försöka klassa om ett antal lokaler till lägenheter för att kunna sälja dessa. Ett arbete som gjorts i samarbete med Ateljé Nord. Bygglov lämnades in i slutet på 2018, men ännu har vi inte fått ok på ritningarna.

Ny föreningslokal/styrelselokal och tvättstuga

I samband med försäljning av mark i Granaten-projektet ser vi över möjligheten för ny/nya tvättstugor. Förslaget är att dessa kommer ligga i befintlig fastighet vid Granitvägen 22 och 38. En tvättstugekonsult har samarbetat med arkitekter och de har tagit fram förslag på utformning av ny tvättstuga/or.

I och med att affären och tvättstugehuset kommer rivas så finns en plan att göra en ny föreningslokal i bottenvåningen på baksidan av 40 - 42, och göra föreningslokal för möten men även rum för entreprenörer att hålla till i.

Markavtal

Det markavtal Solhöjden hade med HSB sades upp under 2018 och anbud har tagits in under hösten. Från och med 2 Maj 2019 kommer ny entreprenör att ta hand om marken. Det blir Trivselträdgårdar som finns i Öringe som är nya samarbetsparter på mark.

Städavtal för portar och tvättstuga

Även entreprenören som städar trapphusen sades upp under 2018 och i januari 2019 började istället Ed's städ här.

Uthyrning av föreningslokal och övernattningslägenhet

Under verksamhetsåret har föreningslokalen under tvättstugan varit uthyrd 62 gånger och övernattningslägenheten i 10C har varit uthyrd 194 nätter.

Avgifter och hyror

Avgiftshöjning för bostadsrättsinnehavare fr om 2018-07-01, ökning var med 2%. Den genomsnittliga årsavgiften (2018-07-01) för bostadsrätter är ca 648 kr per kvm/år.

Hyresförhandlingar har på vårt uppdrag gjorts av HSB med Hyresgästföreningen Region Stockholm, och överenskommit om en hyreshöjning för våra hyresgäster med 1% från och med 2018-04-01.

Utförda åtgärder i fastigheten

2010 Genomgång av taksäkerhet

2012 Renovering av utomhustrappor/räcken

2013/2015 Stambyte

2014 Renovering av utomhustrappor/räcken

2015-2016 OVK besiktning (Obligatorisk ventilationskontroll)

2015 Trädvårplan

2015 Renovering av flerbilsgarage

2015 Byte av fläktar på vindarna

2016/2017 Radonbesiktning

2017 Byte av undercentraler

2017 Installation av 100 st temperaturmätare i lägenheter

2017 Trapphusmålning samt byte av belysning och undertak, slipning av stengolv i portar

2017 Byte av belysning i trapphus

2017 Nytt låssystem med I-loq, till samtliga lås

2017 Installation av postboxar

2018 Byte av samtliga radiatorventiler i lägenheter och i biutrymmen

2018 Nytt återvinningsrum öppnades

2018 konverterade alla stolpbelysningar på gårdarna till LED

2019 Byte av samtliga fönster i fastigheten

Årligen Besiktning av lekplatser utförs enligt plan

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	201707-201812	201706	201606	201506	201406
Årsavgift, kr/kvm	956	638	637	628	537
Totala Intäkter kr/kvm	1 093	723	742	715	670
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	292	144	164	145	82
Belåning, kr/kvm	6 777	6 866	6 921	6 480	5 370
Räntekänslighet	9%	14%	14%	14%	13%
Drift och underhåll kr/kvm	621	415	431	391	398
Energikostnader kr/kvm	300	192	192	186	189

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 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 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	201707-201812	201706	201606	201506	201406
Nettoomsättning	43 805	28 983	29 743	28 647	26 850
Resultat efter finansiella poster	900	-3 795	-850	-2 674	2 391
Soliditet	52%	51%	51%	52%	55%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	275 078 000	35 586 996	3 759 639	-14 217 275	-3 794 778
Reservering till fond 2017			1 381 000	-1 381 000	
Reservering till fond 2016			678 875	-678 875	
Ianspråktagande av fond 2017			-1 242 208	1 242 208	
Ianspråktagande av fond 2016			-1 061 053	1 061 053	
Balanserad i ny räkning				-3 794 778	3 794 778
Upplåtelse lägenheter	3 384 000	6 126 000			
Årets resultat					900 051
Belopp vid årets slut	278 462 000	41 712 996	3 516 253	-17 768 667	900 051

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-17 629 875
Årets resultat	900 051
Reservering till underhållsfond	-1 381 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 242 208
Summa till stämmans förtogande	-16 868 616

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-16 868 616
-------------------------	--------------------

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

**Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö**

Resultaträkning		2017-07-01 2018-12-31	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	43 805 303	28 983 199
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-24 879 750	-16 627 393
Övriga externa kostnader	Not 3	-991 839	-641 970
Planerat underhåll		-1 242 209	-1 061 053
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-707 260	-492 242
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-9 561 613	-8 492 342
Övriga rörelsekostnader	Not 5	0	-1 250 445
Summa rörelsekostnader		-37 382 671	-28 565 444
Rörelseresultat		6 422 632	417 754
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	15 613	31 659
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-5 538 194	-4 244 191
Summa finansiella poster		-5 522 581	-4 212 532
Årets resultat		900 051	-3 794 778

**Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö**

Balansräkning		2018-12-31	2017-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	554 867 797	548 382 303
Pågående nyanläggningar	Not 9	19 975 333	16 463 615
		<u>574 843 129</u>	<u>564 845 918</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>574 843 129</u>	<u>564 845 918</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		55 383	94 319
Avräkningskonto HSB Stockholm		8 283 213	11 166 519
Övriga fordringar	Not 10	156 669	44 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 221 759	877 291
		<u>9 717 024</u>	<u>12 182 149</u>
Kassa och bank	Not 12	360 405	357 662
Summa omsättningstillgångar		<u>10 077 429</u>	<u>12 539 811</u>
Summa tillgångar		<u>584 920 558</u>	<u>577 385 729</u>

**Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö****Balansräkning****2018-12-31****2017-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

278 462 000

275 078 000

Upplåtelseavgifter

41 712 996

35 586 996

Yttre underhållsfond

3 516 253

3 759 639

323 691 249

314 424 635*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-17 768 667

-14 217 275

Årets resultat

900 051

-3 794 778

-16 868 616

-18 012 053

Summa eget kapital

306 822 633

296 412 582**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

269 113 866

272 848 174

269 113 866

272 848 174

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

2 426 129

2 261 112

Leverantörsskulder

2 877 102

2 688 379

Skatteskulder

370 190

0

Övriga skulder

Not 15

138 144

40 693

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

3 172 493

3 134 788

8 984 058

8 124 972

Summa skulder

278 097 924

280 973 146

Summa eget kapital och skulder

584 920 558

577 385 729

**Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö**

Kassaflödesanalys	2017-07-01 2018-12-31	2016-07-01 2017-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	900 051	-3 794 777
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	9 561 613	8 492 342
Avyttring mark	0	1 880 445
Kassaflöde från löpande verksamhet	10 461 664	6 578 010
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-418 181	-14 500
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	694 069	1 353 015
Kassaflöde från löpande verksamhet	10 737 553	7 916 526
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-19 558 825	-20 537 263
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-19 558 825	-20 537 263
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-3 569 291	-2 204 114
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	9 510 000	7 940 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 940 709	5 735 886
Årets kassaflöde	-2 880 564	-6 884 852
Likvida medel vid årets början	11 524 181	18 409 033
Likvida medel vid årets slut	8 643 617	11 524 181

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 1,95 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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 22 % 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	2017-07-01 2018-12-31	2016-07-01 2017-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	29 700 398	19 555 223
Hyror	13 012 641	8 962 475
Övriga intäkter	1 486 199	898 017
Bruttoomsättning	44 199 238	29 415 715
Avgifts- och hyresbortfall	-391 409	-418 855
Hyresförluster	-2 526	-13 661
	43 805 303	28 983 199
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	4 425 000	2 685 839
Reparationer	2 560 103	2 150 816
El	878 073	492 219
Uppvärmning	7 559 269	5 437 308
Vatten	3 590 255	1 777 466
Sophämtning	1 777 601	1 394 232
Fastighetsförsäkring	436 273	239 768
Kabel-TV och bredband	597 673	307 193
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 045 849	686 255
Förvaltningsarvoden	1 811 528	1 323 978
Övriga driftkostnader	198 126	132 319
	24 879 750	16 627 393
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	185 021	110 245
Hyror och arrenden	3 750	3 750
Förbrukningsinventarier och varuinköp	216 212	75 463
Administrationskostnader	310 343	257 595
Extern revision	42 375	29 375
Konsultkostnader	128 404	152 562
Medlemsavgifter	105 734	12 980
	991 839	641 970
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	505 585	358 000
Löner och övriga ersättningar	0	526
Sociala avgifter	201 675	133 716
	707 260	492 242
Utöver styrelsearvode har tre prisbasbelopp, 136 500kr, inkluderats i pågående nyanläggningar.		
Not 5 Övriga rörelsekostnader		
Avyttring mark	0	1 250 445
	0	1 250 445
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	8 231	7 076
Ränteintäkter skattekonto	0	438
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	16 250
Övriga ränteintäkter	7 382	7 895
	15 613	31 659
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	5 537 486	4 244 191
Övriga räntekostnader	708	0
	5 538 194	4 244 191

**Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö**

Noter	2018-12-31	2017-06-30
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	473 737 643	443 004 500
Anskaffningsvärde mark	99 338 492	101 218 937
Årets försäljning/utrangeringar	0	-1 880 445
Årets investeringar	16 047 107	30 733 143
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	589 123 242	573 076 135
Ingående avskrivningar	-24 693 832	-16 201 490
Årets avskrivningar	-9 561 613	-8 492 342
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 255 445	-24 693 832
Utgående bokfört värde	554 867 797	548 382 303
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	264 000 000	264 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 860 000	1 860 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	102 000 000	102 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 147 000	1 147 000
Summa taxeringsvärde	369 007 000	369 007 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	16 463 615	26 659 495
Årets investeringar	19 558 824	20 537 263
Omklassificering till byggnad	-16 047 107	-30 733 143
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 975 333	16 463 615
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	156 669	4 165
Skattefordran	0	39 856
	156 669	44 021
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 221 759	873 300
Upplupna intäkter	0	3 991
	1 221 759	877 291
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kassa och bank		
SBAB	360 405	357 662
	360 405	357 662

**Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö**

Noter		2018-12-31	2017-06-30			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	20417730	0,79%	2019-03-11	29 645 894	127 505
	SBAB	20425229	4,91%	2019-12-13	30 000 000	0
	SBAB	20425253	0,61%	2019-01-21	29 434 648	143 602
	SBAB	20425318	0,61%	2019-01-21	29 434 648	143 602
	SBAB	20425326	0,61%	2019-01-21	29 710 910	92 817
	SBAB	24656322	0,58%	2019-02-11	22 875 000	1 500 000
	SBAB	25255496	0,75%	2019-03-07	29 645 894	127 505
	SBAB	25713532	0,58%	2019-02-11	29 678 724	125 003
	SBAB	26495520	0,59%	2019-02-14	29 742 464	120 146
	SBAB	26495555	0,59%	2019-02-14	11 372 444	45 949
					271 540 626	2 426 129
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					269 113 866
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					259 409 981
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					288 101 000
					288 101 000	288 101 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld					2 426 129
					2 261 112	2 261 112
Not 15	Övriga skulder					
	Momsskuld					44 086
	Källskatt					88 675
	Övriga kortfristiga skulder					5 383
					138 144	40 693
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader					297
	Förutbetalda hyror och avgifter					2 097 918
	Övriga upplupna kostnader					1 074 278
					3 172 493	3 134 788
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Utbyte av samtliga fönster sker under 2019. För att finansiera de pågående projekten kommer föreningens fastighetslån utökas med 50 Mkr.					



Org Nr: 769616-7878

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö

Noter

2018-12-31

2017-06-30

Stockholm, den 8/5 - 2019

Anna Lekander

Ordförande

Anette Weski

Anette Weski

Henrik Lagerhed

Henrik Lagerhed

Kent Hellqvist

Kent Hellqvist

Margareta Bylund

Margareta Bylund

Roger Gusthage

Roger Gusthage

Susanne Borgström

Susanne Borgström

Min revisionsberättelse har 2019-05-21 lämnats beträffande denna årsredovisning

Fredrik Åborg

Fredrik Åborg

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 2017-07-01 - 2018-12-31.

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 2018-12-31 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 2017-07-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

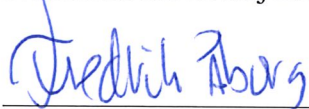
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

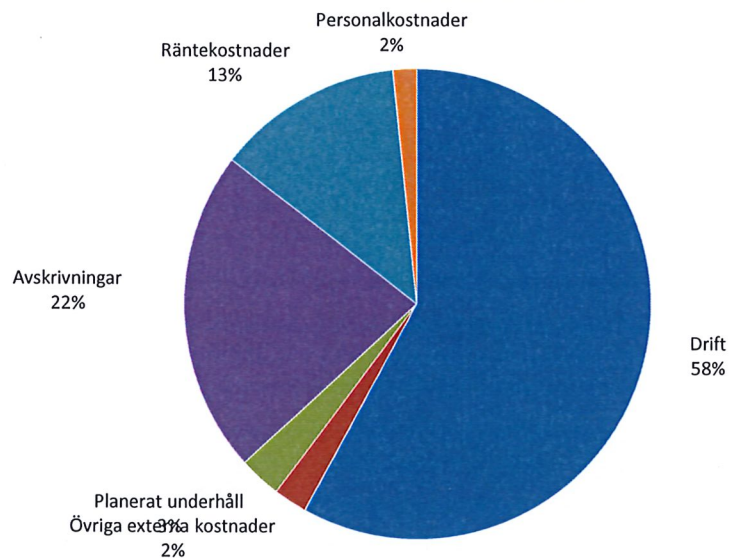
Stockholm den 21 maj 2019



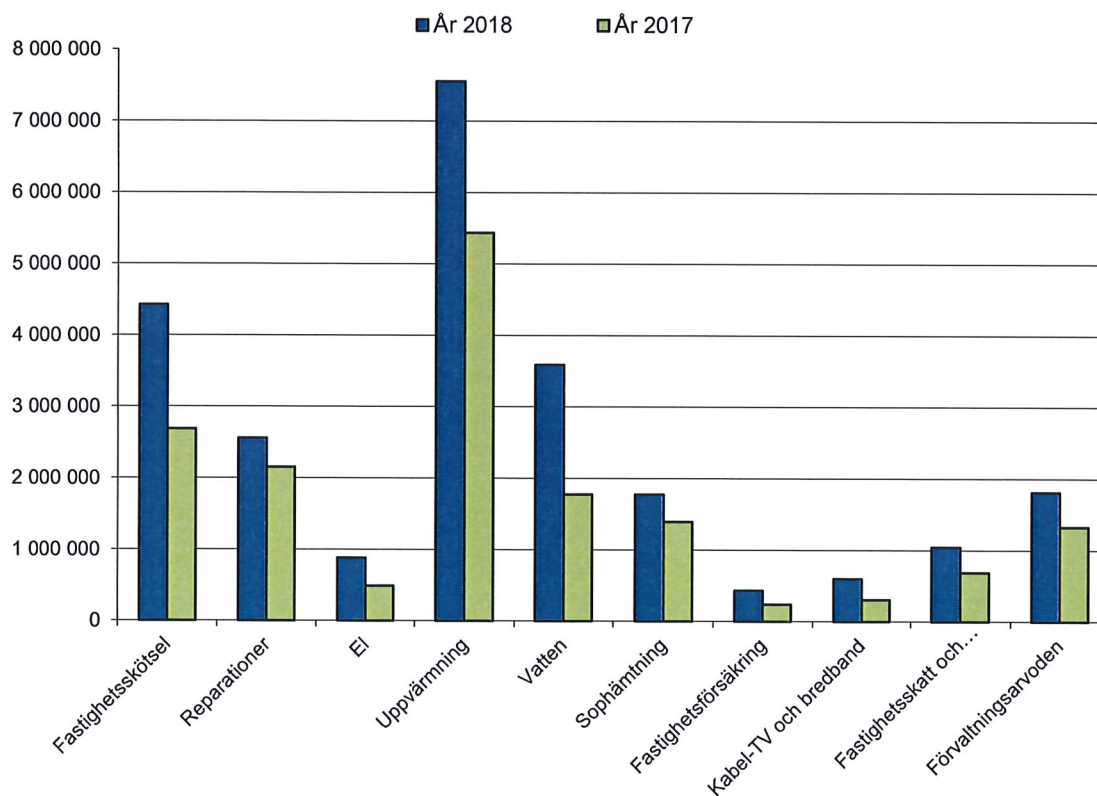
Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om fler medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger fler bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer..... i brf.....

Bostadsrättshavarens enhändiga namntäckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

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

