



Org Nr: 769616-7878

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö

Org.nr: 769616-7878

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Solhöjden i Tyresö (769616-7878) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 15 st flerfamiljshus och uppförda mellan åren 1964 - 1966. Fastigheterna är belägna på Granitvägen 2 – 42, i Tyresö kommun.

Nybyggnadsår och värdeår är 1964-1966.

	2020	1966
Taxeringsvärde:	424 644 000	296 234 000
Var av byggnader	302 088 000	206 080 000
Var av Mark	122 556 000	90 154 000

Föreningen förvaltar 80 hyreslägenheter, som är kapitaltillgångar när de avyttras.

Föreningen förvärvade fastigheten 2009-10-14, från Akelius Fastigheter.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Brandkontoret, från och med 2020-10-01, där innan hade vi försäkringsbolaget hos Trygg Hansa AB.

I försäkringen ingår momenten styrelseansvar och försäkring mot ohyra.

From 2020-04-01 behöver varje bostadsrättsinnehavare teckna sin egen bostadsrättstilläggsförsäkring.

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö

Lägenheter och lokaler

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

Total arealen för marken är 59 931 kvm. Total bruttoarea bostäder (BTA) är 16 571 kvm.

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 ägde rum den 2020-06-29. Stämman genomfördes via poströstning, pga Covid-19. Alla medlemmar fick årsredovisning samt svarsformulär. Svaren sammanställdes och ett möte med de valda mötesfunktionärerna, samt delar av styrelsen deltog i kontrollgenomgången av de inkomna rösterna.

På stämman fanns 47 lägenheter representerade.

Under året har 44 (f.å 47) st bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar per den 2020-12-31, var 541 (f.å 532) st.

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

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.

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö

Styrelse

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

Kim Arlind Pedersen suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden, samt att vi genomfört två halvdagskonferenser internt i styrelsen.

Styrelsen har även deltagit på externa kurser och seminarier och deltagit i arbetsmöten med entreprenörer och projektledare på Solhöjden. Under året har vi pga rådande pandemi inte haft någon boendeträff som hyresgästföreningen brukar bjuda in styrelsen till.

Styrelsen har även under hösten 2020 haft den årliga avtalsgenomgången med 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
Anita Jensen Teran	

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö**Väsentliga händelser under året****Avgifter och hyror**

Ingen höjning av avgiften för bostadsrätter gjordes under året 2020.

Den genomsnittliga årsavgiften (2020-01-01) för bostadsrätter är 669 (f.å 669) kr per kvm/år.

Avgiftshöjningar Brf Solhöjden 2012 01 - 2021 07			
Bokslutsperiod	Avgiftshöjning	Snitt avgift efter höjning kr/kvm	Kommentar
2011 07 01 - 2012 06 30	10%	336	Krav från förvaltare för att klara nyckeltal
2012 07 01 - 2013 06 30	1,2%	402	Höjning pga leverantörshöjning
2013 07 01 - 2014 06 30	33%	537	Krav från banken för att få låna till stambyte
2014 07 01 - 2015 06 30	2%	628	Höjning pga leverantörshöjning
2015 07 01 - 2016 06 30	1,5%	637	Höjning pga leverantörshöjning
2016 07 01 - 2017 06 30	0,0%	637	Ingen höjning
2017 07 01 - 2018 12 31	2%	650	Höjning pga leverantörshöjningar år 2017 OBS! Byte av räkenskapsår, detta år är 1 år och 6 månader- <u>ingen</u> avgiftshöjning 2018.
2019 01 01 - 2019 12 31	3%	669	Höjning pga leverantörshöjning
2020 01 01 - 2020 12 31	0%	669	Ingen höjning

*Det ger ett genomsnitt på 5, 27% per år i avgifts höjning, Vid ett avdrag från inflationen så är det 4,03% i snitt per år i avgiftshöjning på 10 år.
Då ska man ha i åtanke alla de behovsrenoveringar föreningen varit tvungna att göra efter köpet från Akelius.*

Efter en undersökning på Hemnet, bland 14 st bostadsrättsföreningar i Tyresö, är genomsnittsavgiften år 2020, 742:30 kr/kvm.

Där den högsta avgiften är på 894:59/kvm, och den lägsta avgiften 609:15/kvm.

Hyresförhandlingar av våra hyresrätter, har på vårt uppdrag gjorts av HSB med Hyresgästföreningen Region Stockholm, och överenskommit om en hyreshöjning för våra hyresgäster med 2% från och med 2020-05-01.

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö**Granaten**

Äntligen har detta långdragna projekt avslutats och i februari 2020 skrevs de sista dokumenten på och SPG (Scandinavian Propert Group AB) övertog där med byggrätten. Därmed är Brf Solhöjden inte längre drivande i projektet, men vi har satt ett stort avtryck i Tyresös historia, med att driva ett så stort exploateringsprojekt som bostadsrättsförening.

Markförsäljningen uppgick till 68 023 125 kr, i överenskommelsen ingår att SPG ska iordningställa Solhöjdens nya parkeringslösning. För detta arbete har Solhöjden reverser motsvarande 10 062 500 kr. Överskott ska användas som kapitaltillskott för fasad och balkongrenovering.

I föregående årsredovisning gjordes en nettoredovisning av försäljningen, nedan visas hela likvidavräkningen av försäljningen av projektet Granaten.

Likvidavräkning		
Objekt Bollmora Berg 2 och Bollmora Berg 3		
Tillträdesdatum 2020 02 25		
	Säljaren:	Köparen;
	Brf Solhöjden Tyresö	SPG/Bollmora Berg AB
	Säljaren tillgodo	Köparen tillgodo
Köpeskilling enligt kontrakt	68 023 125 kr	
Handpenning		3 000 000 kr
Revers		10 062 500 kr
Exploateringsbidrag		8 700 000 kr
Fastighetsskatt och kommunal	- kr	
Bygglovhandlingar		
detalplanering	500 000 kr	
Rivning garagelänga	140 371 kr	
Kostnader/intäkter av-		
Styckningslotter efter tillträde	- kr	- kr
Summa	68 663 496 kr	21 762 500 kr
Kontant att erläggas av köparen på tillträdesdagen;		46 900 996 kr

Vi har i dialog med skattejurister och revisor valt att lämna in en rättning på deklarationen för 2019 då försäljningen påbörjades det året, men avslutades 2020.

Följderna av rättningen kommer bli obetydliga för föreningen, förutom det administrativa arbetet.

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö

Utredning huruvida vilket år vi skulle deklarerat försäljningen, har pågått under våren 2021. Utredningen har dragit ut på tiden, då skattejuristerna tog betydligt längre tid på sig än beräknat.

Efter samråd med revisorn har vi valt att skjuta på årsstämman för 2020 och invänta den utredning som föreningen beställt av skattejuristerna Svalner, då detta påverkar 2020 års bokslut.

Den utredning som Svalner tagit fram och som ligger till grund för den rättning av deklaration som lämnats in.

Vinstskatt på försäljningen av Bollmora Berg 2 & 3 blir 3 786 696 kr.

Vinstskatt på försäljningen av markområdet till Tyresö kommun blir 73 040 kr.

Skatten kommer att betalas år 2021.

Fönsterbyte

2019 påbörjades projektet med att byta fönster och entreprenaden är godkänd. Där emot så har vi upptäckt att ca 1/3 del av alla fönster har för lite luftinsläpp i de fönster ventiler som finns. Detta upptäcktes i samband med den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK), under hösten 2020. Entreprenören har försökt att korrigera till luftflödet genom att borra flera hål i ett flertal fönster, men under våren 2021 så kommer vi behöva ta ett samlat grepp om detta och åtgärda de fönster som inte har rätt luftmängd in i lägenheten. Detta är en garantiåtgärd från leverantören.

Uthyrning av föreningslokal och övernattningslägenhet

Under året har vi sett en naturlig minskning av uthyrningen av vår övernattningslägenhet med de restriktioner som vi alla haft pga Covid-19.

Övernattningslägenheten i 10C har varit uthyrd 67 (f.å 124) nätter.

Föreningslokalen har inte varit uthyrd alls under året.

Nya entré portar och porttelefoner.

Under året har föreningen bytt ut samtliga entré portar mot nya fina ekportar. I samband med detta gjordes en undersökning i föreningen om man ville ha låsta portar eller öppna. En stor majoritet för låsta portar dygnet runt fanns bland de boende, och det låg även i linje med styrelsens åsikt, så under året upphandlades ett porttelefonsystem och tvättstugebokning via Aptus. Detta har under höst och vintern installerats ett stort arbete med många meters kabeldragning för att få allt att fungera.

Telia

Under hösten har vi beställt byte av access switch, för möjlighet till hastigheter på upp till 1 000/1 000 Mbit/s, i vårt fiberbredband från Telia. Installation är beräknad till våren 2021.

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö

Tillfälliga parkeringsplatser

Föreningen har ansökt, och fått godkänt hos kommunen, att få uppföra tre tillfälliga ytor med parkeringsplatser för perioden fram till Granaten bygget är klart år 2022–2023. Dessa platser stod klara precis till årsskiftet 2020/2021.

Vi passade även på att utöka och byta ut belysningen vid de kvarvarande parkeringsplatserna, samt vid de nya parkeringsplatserna, för ökad trygghet.

Tvättstugor

Tvättstugorna skulle tas i drift under 2020, men i och med att vi valde att köpa in ett nytt bokningssystem så ville vi inte driftsätta det innan vi öppnade upp tvättstugorna för bokning. Detta bokningssystem kommer att driftsättas i första kvartalet 2021.

OVK

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes under hösten 2020.

I de lägenheter där det är förfrästa hål för ventiler i fönster, så fick vi en godkänd OVK. Men i de lägenheter där entreprenören borrar för hand, så får vi inte ur rätt luftmängd. Detta resulterar i att vi under våren 2021 kommer behöva se till att entreprenören kommer och åtgärdar detta som ett garantiärende.

När hålen är urfrästa, kommer vi göra stickprov på OVK i dessa lägenheter, samt i de där vi inte fick tillträde vid besöket under 2020.

Lekpark

Stora lekplatsen (gård 1) fick en uppfräschning under 2020 med ny kompisgunga, samt att allt material under lekställningarna byttes ut. Belysningen kompletterades så att det blivit ljusare (och säkrare) under kvällstid och eftermiddagar under vinterhalvåret på lekplatsen.

Utomhusmiljö

På varje gård har trivselträdgårdar hjälpt till att anlägga perennrabatter. Totalt har 5 otroligt fina rabatter anlagts på gårdarna. Och vi kommer under 2021 komplettera med ytterligare en, så att de blir 6 till antalet.

Gatans vänner

Styrelsen har även valt att erbjuda Gatans Vänner ett förråd för att förvara de saker som samlas in. Gatans Vänner är en ideell förening med mål att hjälpa hemlösa. När styrelsen fick frågan om möjligheten att få ett förråd som sponsring så ställde sig alla bakom detta. Besökt gärna <https://gatansvanner.se/> om du vill veta mer om organisationen och hjälpa till och bidra med kläder, hygienartiklar eller avvara en peng till deras arbete.

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö

Väsentliga händelser under kommande år

Det vi har inplanerat under 2021 är:

- Uppfräschning av lilla lekplatsen vid gård 5.
- Rengöra takpannorna, så att de är fräscha till fasadrenoveringen.
- Renovering av lokalen under Granitvägen 40 och 42 som bla kommer innehålla samlingslokal, fastighetsexpedition och styrelserum.
- Eventuellt att det startar en odlargrupp, med odling i pallkragar på våra gårdar.
- Placera ut olika typer av bänkar, för att skapa spontana mötesplatser.
- Rätta till luftflödet i de fönster som är berörda för att få godkänd OVK i samtliga lägenheter.
- Driftsätta de nya tvättstugorna.
- Driftsätta de nya porttelefonerna/passagesystemet.
- Utbyte av access switchar för att möjliggöra bredbands hastighet upp till 1 000/1 000 Mbit/s.
- Anlägga en sjätte perennrabatt.
- Fortsatt Projekteringsarbete med byte av fasader och balkonger
- Bygga om befintliga lokaler till bostäder, bygglov redan beviljat.

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö

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, 2017 07 01 – 2018 12 31, påverkar jämförelsebarheten mot tidigare år. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal 2016-06-30 – 2020-12-31

Nyckeltal	2020	2019	201701–201812**	201706	201606
Årsavgift, kr/kvm	669	669	650	637	637
Totala intäkter kr/kvm	2 475	734	1 093	723	742
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	1 202	142	292	144	164
Belåning, kr/kvm	7 834	7 944	6 777	6 866	6 921
Räntekänslighet	15%	15%	9%	14%	14%
Totala driftkostnader kr/kvm*	441	442	621	415	431
Energikostnader kr/kvm	192	199	300	192	192

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

**Nyckeltalen för 201701–201812 avser ett förlängt räkenskapsår (18-månader) till följd av byte från brutet räkenskapsår till kalenderår.

För mer info ang nyckeltal; www.Hsb.se/bostadsrattskollen

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 sin egen bostadsrätts andelsvärde.

Totala intäkter

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

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö**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 lokal area, 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 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

	2020	2019	201707- 201812	201706	201606
Nettoomsättning	30 069	29 430	43 805	28 983	29 743
Resultat efter finansiella poster	34 273	-4 992	900	-3 795	-850
Soliditet	52%	48%	52%	51%	51%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö**Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

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

Rörelseintäkter	+	99 292 501
Rörelsekostnader	-	58 756 886
Finansiella poster	-	2 402 543
Skatt på årets resultat	-	3 859 736

Årets resultat		34 273 335
-----------------------	--	-------------------

Planerat underhåll	+	2 860 489
Avskrivningar	+	11 079 817

Årets sparande		48 213 641
-----------------------	--	-------------------

**Årets sparande per kvm total
yta (BOA+LOA)**

1202**Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	279 884 000	44 060 996	3 956 733	-17 309 096	-4 991 658
Reservering till fond 2020			1 548 000	-1 548 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-2 860 489	2 860 489	
Balanserad i ny räkning				-4 991 658	4 991 658
Upplåtelse lägenheter	3 043 000	6 562 000			
Årets resultat					34 273 335
Belopp vid årets slut	282 927 000	50 622 996	2 644 244	-20 988 265	34 273 335

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-22 300 754
Årets resultat	34 273 335
Reservering till underhållsfond	-1 548 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 860 489
Summa till stämmans förfogande	13 285 070

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	13 285 070
-------------------------	-------------------

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

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö

Utförda åtgärder i fastigheten Brf Solhöjden åren 2010 – 2020.

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 och besiktning
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
2017	Byte av belysning 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	Avloppsrensning
2019	Arbetat med 10-års ekonomiplan
2019	Solhöjdens 10-års jubileum
2019	Solcellsutredning
2020	Granaten projekt övertogs helt av SPG
2020	OVK besiktning, obligatorisk ventilationskontroll
2020	Byte av samtliga entré portar
2020	Byggande av tillfälliga parkeringsplatser på befintlig mark
2020	Bättre belysning på gamla och tillfälliga parkeringsplatser
2020	Installation och igångsättning av passer- och bokningssystem för portar och tvättstugor.
2020	Uppfräschning av lekpark vid gård 1, med ny gunga och ny belysning
2020	Anlagt 5 st perennrabatter
2020	Beställt byte av access switch, för möjlighet till hastigheter på upp till 1 000/1 000 Mbit/s.

**Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	30 069 376	29 430 261
Extraordinära intäkter	Not 2	69 223 125	0
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-16 303 189	-17 705 233
Övriga externa kostnader	Not 4	-774 387	-760 729
Planerat underhåll		-2 860 489	-698 520
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-610 249	-488 879
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-11 079 817	-9 968 459
Extraordinära kostnader	Not 6	-27 128 755	-600 000
Summa rörelsekostnader		<u>-58 756 886</u>	<u>-30 221 821</u>
Rörelseresultat		40 535 614	-791 560
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	432 396	19 942
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	<u>-2 834 940</u>	<u>-4 220 040</u>
Summa finansiella poster		<u>-2 402 543</u>	<u>-4 200 098</u>
Resultat efter finansiella poster		38 133 071	-4 991 658
Skatt på årets resultat		-3 859 736	0
Årets resultat		34 273 335	-4 991 658

**Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	594 097 738	608 131 568
Pågående nyanläggningar	Not 10	<u>7 259 948</u>	<u>6 528 059</u>
		601 357 686	614 659 627
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	<u>10 062 500</u>	<u>0</u>
		10 062 500	0
Summa anläggningstillgångar		<u>611 420 186</u>	<u>614 659 627</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		50 710	37 245
Avräkningskonto HSB Stockholm		46 659 661	20 433 684
Övriga fordringar	Not 12	151 799	151 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	<u>1 411 561</u>	<u>1 237 102</u>
		48 273 732	21 859 830
Kortfristiga placeringar	Not 14	15 000 000	0
Kassa och bank	Not 15	362 727	361 642
Summa omsättningstillgångar		<u>63 636 459</u>	<u>22 221 473</u>
Summa tillgångar		<u>675 056 645</u>	<u>636 881 100</u>

**Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	282 927 000	279 884 000
Upplåtelseavgifter	50 622 996	44 060 996
Yttre underhållsfond	2 644 244	3 956 733
	<u>336 194 240</u>	<u>327 901 729</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-20 988 265	-17 309 096
Årets resultat	34 273 335	-4 991 658
	<u>13 285 070</u>	<u>-22 300 754</u>
Summa eget kapital	<u>349 479 310</u>	<u>305 600 975</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>310 258 336</u>	<u>314 283 336</u>
	310 258 336	314 283 336
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 4 025 000	4 025 000
Leverantörsskulder	1 509 414	6 049 161
Skatteskulder	3 940 901	62 822
Övriga skulder	Not 18 105 622	3 126 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>5 738 062</u>	<u>3 733 202</u>
	15 318 999	16 996 789
Summa skulder	325 577 335	331 280 125
Summa eget kapital och skulder	<u>675 056 645</u>	<u>636 881 100</u>

**Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	34 273 335	-4 991 658
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	11 079 817	9 968 459
Skatt på årets resultat	3 859 736	0
Utrangering av mark	9 896 240	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>59 109 128</u>	<u>4 976 801</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av långfristiga fordringar	-10 062 500	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-187 924	7 665
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-5 537 526</u>	<u>6 413 859</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	43 321 178	11 398 325
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-7 674 116</u>	<u>-49 784 958</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-7 674 116	-49 784 958
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-4 025 000	46 768 341
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>9 605 000</u>	<u>3 770 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 580 000	50 538 341
Årets kassaflöde	41 227 062	12 151 708
Likvida medel vid årets början	20 795 326	8 643 618
Likvida medel vid årets slut	62 022 389	20 795 326

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.

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.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 429 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 den ordinarie verksamheten, exempelvis försäljning av mark.

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

**Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	21 025 465	20 616 174
Hyror	8 734 857	8 813 480
Övriga intäkter	851 778	290 251
Bruttoomsättning	<u>30 612 100</u>	<u>29 719 905</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-541 121	-281 190
Hyresförluster	-1 603	-8 454
	<u>30 069 376</u>	<u>29 430 261</u>
Not 2 Extraordinära intäkter		
Markförsäljning år 2019	68 023 125	0
Markförsäljning år 2020	1 200 000	0
	<u>69 223 125</u>	<u>0</u>
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 380 571	3 657 501
Reparationer	1 172 691	2 273 803
El	524 582	538 051
Uppvärmning	5 064 478	5 315 640
Vatten	2 108 448	2 104 932
Sophämtning	1 017 401	1 195 671
Fastighetsförsäkring	372 558	359 476
Kabel-TV och bredband	414 614	385 510
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	746 653	356 594
Förvaltningsarvoden	1 374 389	1 389 794
Övriga driftkostnader	126 804	128 262
	<u>16 303 189</u>	<u>17 705 233</u>
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	133 853	126 282
Förbrukningsinventarier och varuinköp	231 524	226 141
Administrationskostnader	79 937	165 599
Extern revision	44 125	41 125
Konsultkostnader	258 648	170 552
Medlemsavgifter	26 300	31 030
	<u>774 387</u>	<u>760 729</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse*	473 000	372 000
Övriga arvoden	8 740	0
Sociala avgifter	128 509	116 879
	<u>610 249</u>	<u>488 879</u>
<p>*Från år 2020 är styrelsearvodet 10 prisbasbelopp (pbb). År 2020 var pbb 47 300 kr. År 2019 var styrelsearvodet 8 pbb plus 2 pbb bundet till projekt, vilket bokförts som projektkostnader.</p>		
Not 6 Extraordinära kostnader		
Ersättning lokalhyresgäst	0	600 000
Markförsäljning:		
- Exploateringsbidrag	8 700 000	0
- Mark	9 896 240	0
- Försäljnings- och exploateringskostnader	8 532 515	0
	<u>27 128 755</u>	<u>600 000</u>
<p>Markförsäljningskostnaderna avser år 2019 och 2020 års markförsäljningar.</p>		

**Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	25 682	15 315
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 125	0
Övriga ränteintäkter	4 500	4 627
Ränteintäkter på revers	398 089	0
	432 396	19 942
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 829 086	4 219 740
Övriga räntekostnader	5 854	300
	2 834 940	4 220 040

**Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	552 533 928	489 784 750
Anskaffningsvärde mark	99 338 492	99 338 492
Försäljning av mark*	-9 896 240	0
Årets investeringar	6 942 227	62 749 179
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	648 918 407	651 872 420
*Bokfört värde på såld mark år 2019 och 2020		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-43 740 852	-34 255 445
Årets avskrivningar	-11 079 817	-9 968 459
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 820 669	-44 223 904
Utgående bokfört värde	594 097 738	607 648 516
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	300 000 000	300 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 088 000	2 088 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	121 000 000	121 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 556 000	1 556 000
Summa taxeringsvärde	424 644 000	424 644 000
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	6 528 059	19 975 333
Årets investeringar	16 847 002	49 784 958
Omklassificering till byggnad	-6 942 227	-63 232 231
Kostnadsföring av markförsäljningskostnader	-9 172 886	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 259 948	6 528 060
Not 11 Övriga finansiella anläggningstillgångar		
Revers	10 062 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 062 500	0
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	151 799	151 799
	151 799	151 799
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 009 347	1 237 102
Upplupna intäkter	402 214	0
	1 411 561	1 237 102
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 14 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	15 000 000	0
	15 000 000	0
Not 15 Kassa och bank		
SBAB	362 727	361 642
	362 727	361 642

**Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö****Noter** **2020-12-31** **2019-12-31****Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	20425229	0,79%	2022-12-06	29 450 000	550 000
SBAB	29858713	1,64%	2026-03-09	48 950 000	600 000
SBAB	29948038	1,14%	2024-05-10	47 176 667	575 000
SBAB	29956812	0,95%	2023-05-10	47 176 667	575 000
SBAB	29956847	0,76%	2022-05-10	47 176 667	575 000
SBAB	29956898	0,55%	2023-05-09	47 176 667	575 000
SBAB	29957096	0,55%	2023-05-09	47 176 668	575 000
				314 283 336	4 025 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 294 158 336**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **310 258 336**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheterFastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 321 541 000 321 541 000**Not 17 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 4 025 000 4 025 000
4 025 000 **4 025 000****Not 18 Övriga skulder**

Momsskuld	35 212	36 244
Källskatt	67 315	90 360
Övriga kortfristiga skulder	<u>3 095</u>	<u>3 000 000</u>
	105 622	3 126 604

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	0	61 800
Förutbetalda hyror och avgifter	2 388 470	2 250 417
Övriga upplupna kostnader	<u>3 349 592</u>	<u>1 420 985</u>
	5 738 062	3 733 202

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



Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anette Weski

Anna Lekander

Kent Hellqvist

Margareta Baxén

Roger Gusthage

Susanne Borgström

Min revisionsberättelse har lämnats beträffande denna årsredovisning den dag som framgår av elektronisk underskrift

Fredrik Åborg

Auktoriserad revisor