

ÅRSREDOVISNING

BRF SOLHÖJDEN I TYRESÖ

Org. nr 769616-7878

År 2021

(2021-01-01—2021-12-31)



"**Bollmoran**" skapad år 1966 av skulptören Sven Lundqvist står stolt uppe på Granitvägen.



Skulptur av Bollmorän tillverkad på
Gustavsbergs porslinsfabrik

Årsredovisningen är tryckt i samarbete med





Förslag till dagordning för föreningsstämma för bostadsrättsföreningen Solhöjden

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens medlemmar
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. beslut om antal revisorer och suppleant
19. val av revisor/er och suppleant
20. beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen (se svar på motion på baksidan av kallelsen
- a) Motion angående gårdsparkring för mopeder

- b) Utökade öppettider i miljörummet:
 - c) Motion från föregående stämma gällande uteplatser
23. föreningsstämmans avslutande

Välkommen!

Styrelsen

I år kommer vi inte dela ut kallelse och årsredovisning till samtliga medlemmar utan, årsredovisningen kommer att finnas på föreningens hemsida och vi kommer lägga ut några exemplar i tvättstugorna.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö

Org.nr: 769616-7878

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Solhöjden i Tyresö (769616-7878) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021 -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 tidsbegränsning. En medlemsrätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningen registrerades 2007-06-08.

Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-24 hos Bolagsverket.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Bollmora Berg 1, i Tyresö. Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Tyresö kommun. I föreningens fastighet finns 15 st flerfamiljshus som är uppförda mellan åren 1964 - 1966. Fastigheterna är belägna på Granitvägen 2 – 42, i Tyresö kommun.

Nybyggnadsår och värdeår är 1964-1966.

	2021	1966
Taxeringsvärde:	434 283 000	296 234 000
Var av byggnader	307 678 000	206 080 000
Var av Mark	126 605 000	90 154 000

Föreningen förvaltar 79 hyreslägenheter, som är kapitaltillgångar när de avyttras.

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

I försäkringen ingår momenten styrelseansvar och försäkring mot ohyra.

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

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 2021 (47 289 m²) fg år 59 931 kvm. Total bruttoarea bostäder (BTA) är 37 807 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 2021-09-28, stämman hölls senare än vad stadgarna tillåter, men detta efter samråd med revisor då föreningen inväntade beslut på en rättning av deklarationen som avsåg 2019. Stämman genomfördes även detta år via poströstning, pga Covid-19. Alla medlemmar fick årsredovisning samt svarsformulär utdelade i postlådorna. Svaren sammanställdes och ett möte med de valda mötesfunktionärerna. Delar av styrelsen deltog i kontrollgenomgången av de inkomna rösterna.

På stämman fanns 43 lägenheter representerade.

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

Styrelse fram till årsstämman 2021-09-27

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

Styrelse efter årsstämman 2021-09-28

Anna Lekander	ordförande
Kent Hellqvist	vice ordförande
Magnus Larsson	sekreterare
Margareta Baxén	ledamot
Anette Weski	ledamot
Rejwan Sirwan	ledamot
Susanne Borgström	ledamot
Kim Arlind Pedersen	suppleant
Sirkka-Liisa Bogefalk	suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden, samt att vi genomfört en halvdagskonferens där vi hade avtalsgenomgång med HSB.

Styrelsen har även deltagit på externa kurser och seminarier i frågor som rör bostadsrättsföreningar och styrelsearbete. Stor del av styrelsens arbete har varit att vara med på möten rörande de projekt som föreningen själva driver, men även i samrådsmöten med Tyresö kommun och övriga aktörer rörande byggnadsarbetet på gatan och runtomkring oss.

Pga av rådande pandemi har vi inte detta år heller haft någon träff med hyresgästföreningen.

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	

Medlemsinformation

Föreningen hade 553 (f.å 541) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020).

Under året har 40 (f.å 44) överlåtelser skett.

Totalt var det 417 lägenheter upplåtna som bostadsrätt 2021-12-31

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

Föreningen tar ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift i enlighet med stadgarna

Hyresförhandlingar av våra hyresrätter, har på vårt uppdrag gjorts av HSB med Hyresgästföreningen Region Stockholm, ett tvåårsavtal med hyresgästföreningen där hyreshöjningen för 2021 blev 1% från och med 210401, och 1,45% från och med 220101.

Väsentliga händelser under året

Fönsterbyte

Under året har SBS som genomförde fönsterbytet varit och borrar upp de fönsterventiler som en garantiåtgärd, som inte släppte in tillräckligt med luft enligt OVK besiktningen. Efter att detta är gjort så kommer Haninge sot & vent som genomfört OVK för Solhöjden göra stickprov för att om alla flöden är ok, kunna godkänna OVK. Denna extra besiktning kommer att ske vecka 8 2022.

Uthyrning av övernattningslägenhet

Under året har övernattningslägenheten på 10C varit uthyrd 114 nätter. (f.å 67).

Ytterligare en övernattningslägenhet ordningställd

I slutet på året så tog styrelsen beslut om att utöka med ytterligare en uthyrningslägenhet som iordningställdes precis innan årsskiftet. Den lägenheten ligger på Granitvägen 5A. Det finns totalt 5 sovplatser i denna lägenhet med ett litet pentry och badrum.

Nya entré portar och porttelefoner.

En del restarbete med entréportar och porttelefoner har också pågått under året. Att detta projekt dragit ut lite på tiden beror på sjukdom hos företaget som installerade porttelefonin.

Tvättstugor

Tvättstugorna driftsattes i början på 2021 och även grovtvättmaskinen och varmmangeln är installerade under året i tvättstugan på Granitvägen 38. I tvättstugan på Granitvägen 22 har vi i tvättstuga A problem med ventilationen och vi har fått hjälp att mäta fukten i rummet på långtid, och även fått in åtgärdsförslag som styrelsen tagit beslut om att åtgärda.

Taktvätt:

Under hösten 2021 tog styrelsen beslut om att alla tak skulle tvättas och behandlas med ett algdödande medel. Arbetet påbörjades i november och kommer fortgå in under 2022.

Fasader och balkonger:

Pga av bygge runt omkring oss så har detta inte arbetats med så mycket under 2021, utan fokus har varit att slutföra pågående projekt.

Väsentliga händelser under kommande år

Det vi har inplanerat under 2022 är:

- Uppfräschning av lilla lekplatsen vid gård 5, planerades till 2021, men vi valde att vänta till 2022.
- Fasad och balkongprojekt kommer påbörjas ordentligt och bygglov för balkonger beräknas lämnas in efter sommaren.
- Renovering av lokalen under Granitvägen 40 och 42 som bla kommer innehålla samlingslokal, fastighetsexpedition och styrelserum.
- Placera ut olika typer av bänkar, för att skapa spontana mötesplatser.
- Anlägga en sjätte perennrabatt utanför Granitvägen 32-36
- Bygga om befintliga lokaler till bostäder, bygglov redan beviljat.
- Översyn av skyddsrum

Utförda åtgärder i fastigheten Brf Solhöjden åren 2010 – 2021.

2012-2014	Renovering av utomhustrappor/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	Påbörjade taktvätt på samtliga tak

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. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

2021 ÅRSREDOVISNING
Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö

Nyckeltal	2021	2020	2019	201701-201812**	201706
Sparande, kr/kvm	204	1 202	142	292	144
Skuldsättning, kr/kvm	7 780	7 834	7 944	6 777	6 866
Räntekänslighet, %	14%	15%	15%	9%	14%
Energikostnad, kr/kvm	202	192	199	300	192
Driftskostnad, kr/kvm*	494	441	442	621	415
Årsavgifter, kr/kvm	692	669	669	650	637
Totala intäkter, kr/kvm*	772	2 475	734	1 093	723

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

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

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	201701-201812	201706
Nettoomsättning i tkr	30 422	30 069	29 430	43 805	28 983
Resultat efter finansiella poster i tkr	-4 786	34 273	-4 992	900	-3 795
Soliditet %	52%	52%	48%	52%	51%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

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.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

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.

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.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		30 422 473
Rörelsekostnader	-	32 626 159
Finansiella poster	-	2 582 262
Årets resultat		-4 785 948
Planerat underhåll	+	1 638 180
Avskrivningar och utrangeringar	+	11 292 086
Årets sparande		8 144 318
Årets sparande per kvm total yta		204

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	282 927 000	50 622 996	2 644 244	-20 988 265	34 273 335
Reservering till fond 2021			1 622 000	-1 622 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-1 699 737	1 699 737	
Balanserad i ny räkning				34 273 335	-34 273 335
Upplåtelse lägenheter	2 107 000	2 183 000			
Årets resultat					-4 785 948
Belopp vid årets slut	285 034 000	52 805 996	2 566 507	13 362 807	-4 785 948

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

Balanserat resultat	13 285 070
Årets resultat	-4 785 948
Reservering till underhållsfond	-1 622 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 699 737
Summa till stämmans förfogande	8 576 860

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	8 576 860
-------------------------	------------------

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

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	30 422 473	30 069 376
Extraordinära intäkter	Not 2	0	69 223 125
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-18 158 292	-16 303 189
Övriga externa kostnader	Not 4	-906 669	-774 387
Planerat underhåll		-1 638 180	-2 860 489
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-630 933	-610 249
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-11 292 086	-11 079 817
Extraordinära kostnader	Not 6	0	-27 128 755
Summa rörelsekostnader		-32 626 159	-58 756 886
Rörelseresultat		-2 203 686	40 535 614
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	352 597	432 396
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 934 859	-2 834 940
Summa finansiella poster		-2 582 262	-2 402 543
Resultat efter finansiella poster		-4 785 948	38 133 071
Skatt på årets resultat		0	-3 859 736
Årets resultat		-4 785 948	34 273 335

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	590 793 419	594 097 738
Pågående nyanläggningar	Not 10	626 596	7 259 948
		<u>591 420 015</u>	<u>601 357 686</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	10 062 500	10 062 500
		<u>10 062 500</u>	<u>10 062 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>601 482 515</u>	<u>611 420 186</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		65 582	50 710
Avräkningskonto HSB Stockholm		17 320 319	46 659 661
Övriga fordringar	Not 12	6 500 737	151 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 557 581	1 411 561
		<u>25 444 219</u>	<u>48 273 732</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	37 500 000	15 000 000
Kassa och bank	Not 15	363 816	362 727
Summa omsättningstillgångar		<u>63 308 034</u>	<u>63 636 459</u>
Summa tillgångar		<u>664 790 550</u>	<u>675 056 645</u>

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	285 034 000	282 927 000
Upplåtelseavgifter	52 805 996	50 622 996
Yttre underhållsfond	2 566 507	2 644 244
	<u>340 406 503</u>	<u>336 194 240</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	13 362 807	-20 988 265
Årets resultat	-4 785 948	34 273 335
	<u>8 576 860</u>	<u>13 285 070</u>
Summa eget kapital	<u>348 983 363</u>	<u>349 479 310</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>230 463 919</u>	<u>310 258 336</u>
	230 463 919	310 258 336
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 79 794 417	4 025 000
Leverantörsskulder	1 262 264	1 509 414
Skatteskulder	181 554	3 940 901
Övriga skulder	Not 18 21 590	105 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>4 083 443</u>	<u>5 738 062</u>
	85 343 268	15 318 999
Summa skulder	315 807 187	325 577 335
Summa eget kapital och skulder	<u>664 790 550</u>	<u>675 056 645</u>

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-4 785 948	34 273 335
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	11 292 086	11 079 817
Skatt på årets resultat	0	3 859 736
Utrangering av mark	0	9 896 240
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 506 138	59 109 128
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av långfristiga fordringar	0	-10 062 500
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 509 829	-187 924
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-5 745 148	-5 537 526
Kassaflöde från löpande verksamhet	-5 748 839	43 321 178
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 354 415	-7 674 116
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 354 415	-7 674 116
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-4 025 000	-4 025 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	4 290 000	9 605 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	265 000	5 580 000
Årets kassaflöde	-6 838 254	41 227 062
Likvida medel vid årets början	62 022 389	20 795 326
Likvida medel vid årets slut	55 184 135	62 022 389

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 1,9% av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

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 1 459 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 20,6 % 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	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	22 059 504	21 025 465
Hyror	8 307 281	8 734 857
Övriga intäkter	238 738	851 778
Bruttoomsättning	30 605 523	30 612 100
Avgifts- och hyresbortfall	-175 756	-541 121
Hyresförluster	-7 294	-1 603
	30 422 473	30 069 376
Not 2 Extraordinära intäkter		
Markförsäljning år 2019	0	68 023 125
Markförsäljning år 2020	0	1 200 000
	0	69 223 125
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	4 172 273	3 380 571
Reparationer	1 797 478	1 172 691
El	436 184	524 582
Uppvärmning	5 089 827	5 064 478
Vatten	2 532 453	2 108 448
Sophämtning	967 904	1 017 401
Fastighetsförsäkring	297 650	372 558
Kabel-TV och bredband	534 977	414 614
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	817 953	746 653
Förvaltningsarvoden	1 389 774	1 374 389
Övriga driftkostnader	121 819	126 804
	18 158 292	16 303 189
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	109 031	133 853
Förbrukningsinventarier och varuinköp	196 974	231 524
Administrationskostnader	368 886	79 937
Extern revision	68 630	44 125
Konsultkostnader	136 577	258 648
Medlemsavgifter	26 570	26 300
	906 669	774 387

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse*	476 000	473 000
Övriga arvoden	9 520	8 740
Sociala avgifter	145 413	128 509
	630 933	610 249
*Från år 2020 är styrelsearvodet 10 prisbasbelopp (pbb). År 2019 var styrelsearvodet 8 pbb plus 2 pbb bundet till projekt, vilket bokförts som projektkostnader.		
Not 6 Extraordinära kostnader		
Markförsäljning:		
- Exploateringsbidrag	0	8 700 000
- Mark	0	9 896 240
- Försäljnings- och exploateringskostnader	0	8 532 515
	0	27 128 755
Markförsäljningskostnaderna avser år 2019 och 2020 års markförsäljningar.		
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	11 632	25 682
Ränteintäkter HSB bunden placering	138 283	4 125
Övriga ränteintäkter	202 682	402 589
	352 597	432 396
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 885 078	2 829 086
Övriga räntekostnader	49 781	5 854
	2 934 859	2 834 940

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	559 476 155	552 533 928
Anskaffningsvärde mark	89 442 252	99 338 492
Försäljning av mark	0	-9 896 240
Årets investeringar	7 987 767	6 942 227
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	656 906 174	648 918 407
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-54 820 669	-43 740 852
Årets avskrivningar	-11 292 086	-11 079 817
Utgående ackumulerade avskrivningar	-66 112 755	-54 820 669
Utgående bokfört värde	590 793 419	594 097 738
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	303 000 000	300 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 678 000	2 088 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	122 000 000	121 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 605 000	1 556 000
Summa taxeringsvärde	434 283 000	424 644 000
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	7 259 948	6 528 059
Årets investeringar	1 354 415	16 847 002
Omklassificering till byggnad	-7 987 767	-6 942 227
Kostnadsföring av markförsäljningskostnader	0	-9 172 886
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	626 596	7 259 948
Not 11 Övriga finansiella anläggningstillgångar		
Revers	10 062 500	10 062 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 062 500	10 062 500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	6 499 774	151 799
Övriga fordringar	963	0
	6 500 737	151 799
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	937 666	1 009 347
Upplupna intäkter	619 915	402 214
	1 557 581	1 411 561

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

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
Not 14	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	37 500 000	15 000 000			
		37 500 000	15 000 000			
Not 15	Kassa och bank					
	SBAB	363 816	362 727			
		363 816	362 727			
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	20425229	0,79%	2022-12-06	28 900 000	550 000
	SBAB	29858713	1,64%	2026-03-09	48 350 000	600 000
	SBAB	29948038	1,14%	2024-05-10	46 601 667	575 000
	SBAB	29956812	0,95%	2023-05-10	46 601 667	575 000
	SBAB	29956847	0,76%	2022-05-10	46 601 667	842 750
	SBAB	29956898	0,55%	2023-05-09	46 601 667	575 000
	SBAB	29957096	0,55%	2023-05-09	46 601 668	575 000
					310 258 336	4 292 750
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					288 794 586
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					230 463 919
	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 säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				321 541 000	321 541 000
Not 17	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				79 794 417	4 025 000
					79 794 417	4 025 000
Not 18	Övriga skulder					
	Momsskuld				21 590	35 212
	Källskatt				0	67 315
	Övriga kortfristiga skulder				0	3 095
					21 590	105 622
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				2 513 861	2 388 470
	Övriga upplupna kostnader				1 569 582	3 349 592
					4 083 443	5 738 062

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

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 20	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Anette Weski Anna Lekander Kent Hellqvist

.....
Margareta Baxén Magnus Larsson Rejwan Said

.....
Susanne Borgström

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

Fredrik Åborg

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 2021.

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 2021-12-31 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 revisions sed 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, avsiktlig 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 2021 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 provar 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 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA LEKANDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-05-30 kl. 18:13:22



ANETTE WESKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-06-01 kl. 14:42:41



KENT HELLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-31 kl. 18:08:30



MARGARETA BAXÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-30 kl. 18:57:25



SUSANNE BORGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-06-01 kl. 18:16:57



MAGNUS LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-06-01 kl. 14:50:31



REJWAN SIRWAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-06-01 kl. 19:19:53



BJÖRN FREDRIK ÅBORG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-06-02 kl. 09:13:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖRN FREDRIK ÅBORG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-06-02 kl. 09:14:19



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsens svar på inkomna motioner

Motion a) Motion angående gårdsparkring för mopeder.

Parkering för fordon på Granitvägen är generellt set en svår fråga i dagsläget. För mopeder finns det få platser, men får inte parkera på gårdarna vid cykelställena och enligt HSB inte en separat kö för mc/mopedplatser. Ungdomar och vuxna som har moped för att ta sig till skola och jobb har dessutom problematiken med att en moped inte går att ställa "på vilken parkeringsplats som helst" i praktiken.

Det finns två lösningar på detta problem, antingen att man bygger förråd för enbart mopeder, alternativt att man lyfter förbudet mot att parkera mopeder vid cykelställena. Att bygga ett förråd kostar pengar och tar tid men ger skydd mot väder och vind samt även mot stöld. Att lyfta parkeringsförbudet medför ingen extra kostnad som vid ett förrådsbygge och går snabbt att genomföra. Optimalt vore att göra både och, men att lyfta förbudet är en enkel och snabb lösning som troligtvis skulle räcka i dagsläget.

Därför föreslår jag dessa tre alternativ:

1. Att lyfta parkeringsförbudet för mopeder klass 1 vid cykelställena på gårdarna.
2. Att bygga mopedförråd
3. Att båda lyfta förbudet samt bygga mopedförråd

Tyresö 2022-04-06

Sophie Avedal Edström

Styrelsens svar:

Att det inte finns parkeringsplatser som är avsedda för MC/moped är fel, föreningen har redan idag 10 parkeringsplatser för MC/moped i garage. Det har heller inte funnits något uttalat att man inte får parkera moped i cykelställena, men vi har varit i kontakt med parkeringsbolaget och säkerställt att man får parkera sin moped i cykelställena som finns på gårdarna. Det styrelsen har tittat på är att montera ordentliga bågar i området som man kan låsa fast sin moped om, men detta ligger på framtiden.

I och med detta anser styrelsen att motionen är besvarad.

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar att motionen är besvarad.

Motion b) Utökade öppettider i miljörummet:

Bakgrund

Vi har sedan några år tillbaka haft begränsade tider till miljörummet då det blev hanterbart med att det kastades fel saker i miljörummet efter att vi inte fick ha kvar grovsopor här uppe. Som det ser ut efter det har till viss del folk lärt sig att använda junkbusters men även att det i stället dumpas sopor lite varstans utomhus. Dessutom är en begränsning av tiderna också begränsande för de som vill göra rätt för sig.

Yrkande:

Att tiderna till miljöstugan utökas under vardagar till kl 07-20

Alternativt

Att tiderna till miljöstugan utökas under helger till kl 07-20

Tyresö 220315

Martin Jarl

Styrelsens svar:

Styrelsen anser att öppettider i återvinningsrummet inte är en årsstämmofråga, utan det är ett beslut som hanteras av styrelsen för bostadsrättsföreningen. Om ett beslut på denna motion skulle tas på årsstämman, så kräves en ny stämma för att kunna ändra på öppettiderna.

Det kan uppstå situationer där vi med kort varsel behöver korrigera öppettiderna, och det skulle i så fall vara omöjligt att göra detta om man beslutar i enlighet med motionen

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar att avslå motionen

Motion c)

Motion gällande altaner motion från fg stämma 2021

Jag vill att styrelsen i samband med det projekteringsarbete som pågår gällande renovering av fasader och balkonger arbetar för ett återställande av balkonger för marklägenheterna och i framtiden säger nej till möjligheten av en utbyggnad med altaner utanför dessa balkonger.

På föreningens hemsida hänvisar man till regler som gäller för en och tvåfamiljshus och att inte bygglov behövs under vissa förutsättningar. Enligt uppgift från Tyresö kommun krävs det alltid bygglov för altaner när det gäller flerfamiljshus vilket låter rimligt då man bör ta hänsyn till närliggande grannar, säkerhetsaspekter med mera.

För det fall styrelsen redan själv beslutat om en återgång till likvärdiga lösningar för alla lägenheter med balkong oavsett om de är i markplan eller högre upp i fastigheten och i framtiden inte kommer tillåta altaner behöver inte denna motion behandlas på nästa årsmöte.

Tyresö 2021- 04-14

Joakim Elf

Styrelsens svar:

Denna motion ankom redan till årsstämman förra året men då valde styrelsen och även årsstämman att pga pappersstämma bordlägga motionen, och hantera den vid nästa fysiska årsstämma. Där av att vi tar upp och hanterar denna detta år.

I arbetet med renoveringar av fasader och balkonger så tittar vi även på möjligheterna att anlägga uteplatser även i framtiden.

Styrelsen anser att uteplatser kan höja värdet på fastigheten, och även öka mysfaktorn i området. Där emot anser vi att dagens uteplatser ser på tok för olika ut, och om det blir tal om att få bygga nya efter renoveringen är klar, så måste vi sätta upp tydliga regler vad som gäller när man har en uteplats. Att det måste finnas tydliga riktlinjer hur den får byggas och vilka materialval som tillåts. Vi har pågående samtal med Tyresö kommun och även med arkitekter för att hitta en hållbar lösning som passar oss. Att ta beslut redan nu om ev uteplatser i framtiden anser vi vara olyckligt innan vi har ett helhetsförslag.

Vi kommer när vi fått ett färdigt förslag presentera detta för alla boende och sedan kommer det krävas ett stämmobeslut innan det kan genomföras.

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar att avslå motionen

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 egenhändiga namnteckning:

.....

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

