



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö med säte i Tyresö org.nr. 769616-7878 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Tyresö kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
87	garageplatser	0
216	p-platser	0
419	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	31973
76	lägenheter (hyresrätt)	5633
18	lokaler (hyresrätt)	656
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	81
Totalt 819 objekt		38343

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anna Lekander	Ordförande	2012-11-28	
Kent Hellqvist	Ledamot/Vice ordförande	2012-11-28	
Anette Weski	Ledamot	2017-01-02	2022-06-30
Susanne Borgström	Ledamot/Sekreterare	2012-11-28	
Magnus Larsson	Ledamot	2021-09-28	
Margareta Baxén	Ledamot	2017-12-06	
Kim Pedersen	Ledamot	2022-06-27	
Kim Pedersen	Suppleant	2020-06-29	2022-06-26
Rejwan Sirwan	Ledamot	2021-09-28	
Annika Nieminen	Suppleant	2022-06-27	
Alex Daniel Hortin	Suppleant	2022-06-27	
Sirkka-Liisa Bogefalk	Suppleant	2021-09-28	

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kent Hellqvist, Susanne Borgström, Margareta Baxén, Anna Lekander.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

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

Valberedning har varit: Catharina Hansen och Anita Jensen Teran, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-26. På stämman deltog 31 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 4% fr.o.m. 2022-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Föreningen har per den 31/12-22 72 st hyreslägenheter, med en totalyta på 5490 kvm.

Under året har hyrorna höjts på hyreslägenheter efter förhandling med 1,45% fom 1/1-2022.

Styrelsen har varit väl representerade på möten gällande byggsituationen kring bollmorabacke. Det har varit möten med såväl byggherrarna som bygger runt omkring oss här på Bollmoraberg, som Tyresö kommun om gatan och parkeringsplatser samt Vattenfall vid byte av elcentralen vid vändplan. Det har varit viktigt att vi deltagit på dessa möten för att tydliggöra boendesituationen här uppe för oss. Vi har även haft möten med byggherrar om utformning på föreningens tilltänka parkeringsplatser.

Alla tak har tvättats och behandlats mot påväxt av mossor och alger under första halvan av 2022

En arbetsgrupp har tillsatts och arbetar med att ta fram förslag på möjligheten att upprätta laddplatser för bilar.

Arbetet med att färdigställa ett förslag på renovering av fasader och balkonger har genomförts och föreningen har lämnat in en ansökan om bygglov hos Tyresö kommun.

Under året har föreningen fått beviljat bygglov för konvertering av lokaler till bostäder. Upphandling av entreprenör har gjorts, och arbetet påbörjades i början av December. Mellan 7-9 lokaler kommer klassas om för att bli lägenhet och kommer kunna säljas.

Arbetet med att bygga en föreningslokal samt kontorslokaler på Granitvägen 40-42 har påbörjats, arbetet beräknas vara klart till sommaren 2023.

Föreningen har genomfört en skyddsrumsinventering/besiktning, samt att föreningen efter detta tagit in offerter för att åtgärda de anmärkningar som uppkommit.

Anlagt en stenmur samt rabatt utanför 32-36, där det planterades ängsblommor under 2022 för att hjälpa våra insekter och bin.

Styrelsen har beslutat om nya regler för 2:a handsuthyrning

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2012-2014 Renovering av utomhustrappor och räcken

2013-2015 Stambyte

2016 Renovering av flerbilsgarage

2016 Byte av fläktar på vindarna

2016-2017 Radonbesiktning

2016-2017 6 st nya sopkärl grävs ner

2017 Byte av undercentraler

2017 Installation av 100 st temperaturmätare i lägenheter

2017 Trapphusmålning samt byte av belysningsarmatur i trapphus

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

2017 Installation av postboxar

2018 Byte av samtliga radiatorventiler i lägenheter och i biutrymmen

2018 Nytt återvinningsrum öppnades

2018 Konverterade alla stolpbelysningar till LED

2019 Byte av samtliga fönster i fastigheten

2019 Spoling av samtliga avloppsstammar

2019 Arbetat med 10-års ekonomiplan

2019 Solcellsutredning

2020 Granaten projekt övertogs helt av SPG

2020 OVK besiktning, obligatorisk ventilationskontroll

2020 Byte av samtliga entré portar

2020 Byggande av tillfälliga parkeringsplatser på befintlig mark

2020 Bättre belysning på gamla och tillfälliga parkeringsplatser

2020 Installation av passer- och bokningssystem för portar och tvättstugor.

2020 Uppfräschning av lekpark vid gård 1, med ny gunga och ny belysning

2020 Beställt byte av access switch, för möjlighet till hastigheter på upp till 1 000/1 000 Mbit/s via Telia

2021 Fönsterbyte påbörjas

2021 Nya entérportar och passersystem till portarna

2021 Två stycken nya tvättstugor byggs och driftsätts

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2023-2026 Renovering av fasader, balkonger och stuprör.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 42 bostadsrätter överlåtit och 6 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 549 och under året har det tillkommit 53 och avgått 56 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 546.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018*
Sparande, kr/kvm	214	204	1 202	142	292
Skuldsättning, kr/kvm	7 671	7 780	7 834	7 944	6 777
Räntekänslighet, %	13	14	15	15	9
Energikostnad, kr/kvm	200	202	192	199	300
Driftskostnad, kr/kvm	492	494	441	442	621
Årsavgifter, kr/kvm	719	692	669	669	650
Totala intäkter, kr/kvm	790	772	2 475	734	1 093
Nettoomsättning, tkr	31 134	30 422	30 069	29 430	43 805
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 607	-4 786	34 273	-4 992	900
Soliditet, %	53	52	52	48	52

* Nyckeltalen för 2018 avser ett förlängt räkenskapsår (18-mån) till följd av byte från brutet räkenskapsår till kalenderår.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	285 034	0	1 998 000	287 032 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	52 805 996	0	10 617 000	63 422 996
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 566 507	0	1 138 400	3 704 907
S:a bundet eget kapital, kr	55 657 537	0	13 753 400	354 159 903
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 362 807	-4 785 948	-1 138 400	7 438 460
Årets resultat, kr	-4 785 948	4 785 948	-3 607 174	-3 607 174
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 576 859	0	-4 745 574	3 831 286
S:a eget kapital, kr	64 234 396	0	9 007 826	357 991 189

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 622 000 kr samt ianspråktagande skett med 483 600 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	8 576 859
Årets resultat, kr	-3 607 174
Reservation till underhållsfond, kr	-1 622 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	483 600
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 831 285

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 831 285

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö

Org.nr: 769616-7878

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	31 133 974	30 422 473
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-18 381 858	-18 158 292
Övriga externa kostnader	Not 3	-569 813	-906 669
Planerat underhåll		-483 600	-1 638 180
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-647 453	-630 933
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-11 658 192	-11 292 086
Summa rörelsekostnader		-31 740 917	-32 626 159
Rörelseresultat		-606 943	-2 203 686
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	335 154	352 597
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-3 335 385	-2 934 859
Summa finansiella poster		-3 000 231	-2 582 262
Årets resultat		-3 607 174	-4 785 948

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	579 135 227	590 793 419
Pågående nyanläggningar	Not 8	1 025 296	626 596
		<u>580 160 523</u>	<u>591 420 015</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	10 062 500	10 062 500
		<u>10 062 500</u>	<u>10 062 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>590 223 023</u>	<u>601 482 515</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		153 441	65 582
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 379 107	17 320 319
Övriga fordringar	Not 10	407 536	6 500 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 651 040	1 557 581
		<u>6 591 124</u>	<u>25 444 219</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	72 500 000	37 500 000
Kassa och bank	Not 13	366 244	363 816
Summa omsättningstillgångar		<u>79 457 367</u>	<u>63 308 034</u>
Summa tillgångar		<u>669 680 391</u>	<u>664 790 550</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	287 032 000	285 034 000
Upplåtelseavgifter	63 422 996	52 805 996
Yttre underhållsfond	3 704 907	2 566 507
	<u>354 159 903</u>	<u>340 406 503</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 438 459	13 362 807
Årets resultat	-3 607 174	-4 785 948
	<u>3 831 285</u>	<u>8 576 860</u>
Summa eget kapital	<u>357 991 188</u>	<u>348 983 363</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 167 885 584	230 463 919
	<u>167 885 584</u>	<u>230 463 919</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 138 080 002	79 794 417
Leverantörsskulder	961 369	1 262 264
Skatteskulder	56 780	181 554
Övriga skulder	Not 16 0	21 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 4 705 467	4 083 443
	<u>143 803 618</u>	<u>85 343 268</u>
Summa skulder	<u>311 689 202</u>	<u>315 807 187</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>669 680 391</u>	<u>664 790 550</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-3 607 174	-4 785 948
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	11 658 192	11 292 086
Kassaflöde från löpande verksamhet	8 051 018	6 506 138
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 911 883	-6 509 829
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	174 766	-5 745 148
Kassaflöde från löpande verksamhet	14 137 667	-5 748 839
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-398 700	-1 354 415
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-398 700	-1 354 415
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-4 292 750	-4 025 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	12 615 000	4 290 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	8 322 250	265 000
Årets kassaflöde	22 061 217	-6 838 254
Likvida medel vid årets början	55 184 135	62 022 389
Likvida medel vid årets slut	77 245 351	55 184 134

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 1 519 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.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	23 138 588	22 059 504
Individuell mätning el	-23 883	0
Hyror	8 032 997	8 307 281
Övriga intäkter	186 165	238 738
Bruttoomsättning	<u>31 333 867</u>	<u>30 605 523</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-199 293	-175 756
Hyresförluster	-600	-7 294
	31 133 974	30 422 473
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	4 014 339	4 172 273
Reparationer	1 999 910	1 797 478
El	488 983	436 184
Uppvärmning	4 821 700	5 089 827
Vatten	2 642 997	2 532 453
Sophämtning	1 018 788	967 904
Fastighetsförsäkring	299 936	297 650
Kabel-TV och bredband	492 623	534 977
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	858 233	817 953
Förvaltningsarvoden	1 627 739	1 389 774
Övriga driftkostnader	116 611	121 819
	18 381 858	18 158 292
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	15 421	109 031
Hyror och arrenden	82 468	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	204 545	196 974
Administrationskostnader	113 869	368 886
Extern revision	40 000	68 630
Konsultkostnader	68 841	136 577
Medlemsavgifter	44 670	26 570
	569 813	906 669
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	483 000	476 000
Övriga arvoden	9 660	9 520
Sociala avgifter	154 793	145 413
	647 453	630 933
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	8 522	11 632
Ränteintäkter HSB bunden placering	319 254	138 283
Övriga ränteintäkter	7 378	202 682
	335 154	352 597
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	3 334 284	2 885 078
Övriga räntekostnader	1 101	49 781
	3 335 385	2 934 859

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	567 463 922	559 476 155
Anskaffningsvärde mark	89 442 252	89 442 252
Årets investeringar	0	7 987 767
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	656 906 174	656 906 174
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-66 112 755	-54 820 669
Årets avskrivningar	-11 658 192	-11 292 086
Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 770 947	-66 112 755
Utgående bokfört värde	579 135 227	590 793 419
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	393 000 000	303 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 729 000	4 678 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	170 000 000	122 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	6 600 000	4 605 000
Summa taxeringsvärde	573 329 000	434 283 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	626 596	7 259 948
Årets investeringar	398 700	-6 633 352
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 025 296	626 596
Not 9 Övriga finansiella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärde	10 062 500	10 062 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 062 500	10 062 500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	409 722	6 499 774
Övriga fordringar	-2 184	963
	407 538	6 500 737
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	942 111	937 666
Upplupna intäkter	708 929	619 915
	1 651 040	1 557 581
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	52 500 000	37 500 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	20 000 000	0
	72 500 000	37 500 000

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 13 Kassa och bank		
SBAB	366 244	363 816
	366 244	363 816

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	20425229	3,86%	2025-11-12	28 350 000	550 000
SBAB	29858713	1,64%	2026-03-09	47 750 000	600 000
SBAB	29948038	1,14%	2024-05-10	46 026 667	575 000
SBAB	29956812	0,95%	2023-05-10	46 026 667	575 000
SBAB	29956847	2,01%	2025-04-16	45 758 917	932 000
SBAB	29956898	0,55%	2023-05-09	46 026 667	575 000
SBAB	29957096	0,55%	2023-05-09	46 026 668	575 000
				305 965 586	4 382 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 284 055 586

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 167 885 584

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 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	138 080 002	78 401 667
	138 080 002	78 401 667

Not 16 Övriga skulder

Momsskuld	0	21 590
	0	21 590

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	2 664 743	2 513 861
Övriga upplupna kostnader	2 040 724	1 569 582
	4 705 467	4 083 443

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den
Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Anna Lekander

.....
Kent Hellqvist

.....
Kim Pedersen

.....
Magnus Larsson

.....
Margareta Baxén

.....
Rejwan Sirwan

.....
Susanne Borgström

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Fredrik Åborg
MT Revision AB

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 2022.

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 2022-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2022 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA LEKANDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-08 kl. 12:52:14



MAGNUS LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-08 kl. 17:56:56



KIM PEDERSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-08 kl. 13:53:55



KENT HELLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-08 kl. 13:29:41



MARGARETA BAXÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-08 kl. 13:00:32



REJWAN SIRWAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 08:13:45



SUSANNE BORGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-08 kl. 16:03:00



BJÖRN FREDRIK ÅBORG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 16:14:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-03-20 kl. 16:24:15



HSB – där möjligheterna bor