



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Tyresö kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
127	förråd	1 258
437	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	32 790
70	lägenheter (hyresrätt)	5 236
1	lokaler (hyresrätt)	20
210	p-platser (utomhus)	0
143	garageplatser	0
9	MC-platser	0
Totalt 997 objekt		39 304

Föreningens lägenheter fördelas på: 50 st 1 rok, 1 st 1.5 rok, 112 st 2 rok, 279 st 3 rok, 39 st 4 rok, 26 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anna Lekander	Ordförande	2012-11-28
Anna Ingerloo	Ledamot	2024-06-03
Margareta Baxén	Ledamot	2017-12-13
Leif Nordbäck	Ledamot	2024-06-03
Annika Nieminen	Ledamot	2023-08-15
Kim Pedersen	Ledamot	2022-06-30
Daniel Hortin	Ledamot	2023-08-15
Lars Lindqvist	Suppleant	2023-08-15
Sophie Avedal Edström	Suppleant	2024-06-03
Viktor Bolander	Suppleant	2024-06-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kim Pedersen, Anna Lekander, Annika Nieminen, Daniel Hortin, Margareta Baxén, Lars Lindqvist, Viktor Bolander och Sophie Avedal Edström.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Margareta Baxén, Anna Lekander, Annika Nieminen och Kim Pedersen.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENS KAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 10% fr o m 2024-01-01.

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

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

Årsavgiften höjs med 7% fr 2025-01-01.

Verksamhetsberättelse för år 2024 för Brf Solhöjden i Tyresö

Viktiga händelser och åtgärder under året

Inledning

Under året 2024 har Brf Solhöjden i Tyresö genomfört en rad viktiga åtgärder och initiativ för att förbättra boendemiljön och säkerställa en hållbar framtid för våra medlemmar. Denna förvaltningsberättelse syftar till att sammanfatta de viktigaste händelserna och beslut som har tagits under året.

Väsentliga händelser



- Föreningen har med Telia ingått ett förmånligt kollektivt avtal för Bredband och TV.
- Till sommaren hamnade sopkärnen vid vändplan/återvinningsrummet äntligen i marken på sin nya plats.
- Det administrativa och ekonomiska samarbetet med HSB har varit en fortsatt viktig del av föreningens verksamhet.
- Kommunens första etapp avseende markarbete med vändplan blev klar innan årets slut.
- Under försommaren påbörjades markarbetet i projektet Atlas 2 (tidigare Bollmora höjden). Projektet beräknas vara klart till sommaren 2025
- Projektet med att omvandla lokaler till lägenheter har slutförts och alla lägenheter har blivit upplåtna.
- Två nya parkeringsytor har färdigställts och installation av 20 laddplatser genomfördes under året.
- Vi kom äntligen i mål med avtalet för Almandinengaraget , så vi fick tillträde till det under hösten.
- Stor rockad av parkeringsplatser har pågått hela hösten.
- En "gästlägenhetsgrupp" har startats för att administrera gästlägenheten på GV 10. Avgiften för gästlägenheten har fastställts till 300 kr per dygn, och för föreningslokalen till 500 kr per dygn.
- Två-årsbesiktning av fönster, balkongdörrar och entréportar har genomförts. Samtliga boende hade möjlighet att delge sina åsikter om fönsterbytet i en enkät som användes som underlag inför besiktningen.
- Två solbänkar och tre urnor har levererats av Trivsel Trädgårdar till våra gårdar samt att de upprättat en ny plats för kompost och grusupplag vid Garage nr 1. Även två grillar är inköpta och placerade på gård 3 och 4.
- Hyresförhandlingen 2024 för våra 71 lägenheter landade på 4,83 % och började gälla från och med den 1 maj.
- Föreningen har placerat pengar på räntekonto för att säkerställa föreningens ekonomiska stabilitet.
- Styrelsen har under året undersökt möjligheten till solceller och kollektivt elavtal i föreningen.
- Solhöjden har vid flera tillfällen haft problem i återvinningsrummet pga att boende slängt saker som inte hör hemma där. Detta medför onödiga merkostnader för föreningen
- Styrelsen har även påbörjat arbetet med att ta fram en krisplan tillsammans med kringliggande bostadsområden.

Framtida planer och utmaningar

För år 2025 har vi identifierat flera viktiga områden som kommer att kräva vår uppmärksamhet och resurser:

- Slutförandet av byggnationer och renoveringar enligt de tidsplaner som kommunicerats.
- Färdigställa vår disposition av parkeringsplatser.
- Fortsatt arbete med att förbättra energihanteringen och hållbarheten inom föreningen, inklusive installation av solceller.
- Ökat fokus på att minska miljöpåverkan genom bättre avfallshantering och satsningar på återvinning.
- Fortsatt dialog med Vattenfall och HSB angående energipriser och optimal användning av fjärrvärme.
- Utökade möjligheter för boende att engagera sig i föreningens verksamhet och beslut genom informationsmöten och enkäter.
- Påbörja renovering med de liggande stammarna och dagvattenledningar.
- Målning av entréer och trapphus för att underlätta sanering av skadegörelse.
- Utföra stamspolning samt byta uttjanta packningar.
- Tre lån omförhandlas under våren 2025

Avslutning

År 2024 har varit ett år fyllt av framsteg och utmaningar för Brf Solhöjden i Tyresö. Vi har arbetat hårt för att säkerställa att våra medlemmar har en trygg och trivsamt boendemiljö. Vi ser fram emot att fortsätta detta arbete under kommande år och tackar alla som har bidragit till föreningens utveckling.

Vi uppmanar våra medlemmar att fortsätta engagera sig och komma med förslag och synpunkter för att tillsammans skapa en ännu bättre framtid för vår förening.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2012-2014 Renovering av utomhustrappor och räcken

2013-2015 Stambyte

2016 Renovering av flerbilsgarage

2016 Byte av fläktar på vindarna

2016-2017 Radonbesiktning

2016-2017 6 st nya sopkärl grävs ner

2017 Byte av undercentraler
2017 Installation av 100 st temperaturmätare i lägenheter
2017 Trapphusmålning samt byte av belysningsarmatur i trapphus
2017 Nytt låssystem med I-loq, till samtliga lås i alla fastigheter
2017 Installation av postboxar
2018 Byte av samtliga radiatorventiler i lägenheter och i biutrymmen
2018 Nytt återvinningsrum öppnades
2018 Konverterade alla stolpbelysningar till LED
2019 Byte av samtliga fönster i fastigheten
2019 Spoling av samtliga avloppsstammar
2019 Arbetat med 10-års ekonomiplan
2019 Solcellsutredning
2020 Granaten projekt övertogs helt av SPG
2020 OVK besiktning, obligatorisk ventilationskontroll
2020 Byte av samtliga entré portar
2020 Byggnad av tillfälliga parkeringsplatser på befintlig mark
2020 Bättre belysning på gamla och tillfälliga parkeringsplatser
2020 Installation av passer- och bokningssystem för portar och tvättstugor.
2020 Uppfräschning av lekpark vid gård 1, med ny gunga och ny belysning
2020 Beställt byte av access switch, för möjlighet till hastigheter på upp till 1 000/1 000 Mbit/s via Telia
2021 Fönsterbyte påbörjas
2021 Nya entérportar och passersystem till portarna
2021 Två stycken nya tvättstugor byggs och driftsätts
2022 Tvätt av samtliga tak
2022 Påbörjade bygglovsprocessen för omklassning av lokaler till bostäder. Samt bygge av föreningslokal, fastighetsskötarkontor och styrelserum.
2023 Föreningslokal och fastighetsskötarkontor/styrelserum ordningställdes
2023-2024 Byte av radiatorventiler i källare och trapphus
2024 utrustat 20 pakeringsplatser med laddmöjligheter

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

2025-2027

Solhöjden har två stora projekt framför sig inom överskådlig tid. Dels renovering av fasader och balkonger där vi haft ett bygglov inlämnat som avslogs av Tyresö kommun. Styrelsen har då valt att göra ett omtag på detta och nästa steg i denna process är att göra ytterligare en bedömning av skicket på fasader och balkonger för att se om eller hur mycket försämrings det blivit sen vi genomförde undersökningen sist, och utifrån det underlaget ta fram åtgärdsförslag. Realistiskt när nog att under hösten 2025 göra undersökningen av fasad och balkong och sedan under ta fram förslag och söka bygglov. Detta är en stor renovering där föreningen kommer behöva ta nya lån för att finansiera. Dock har vi haft god dialog med banken över lång tid som vet om denna kommande renovering.

Under 2025/2026 kommer även solhöjden genomföra byte av liggande stammar samt relining av rör mellan husen. Projektering och förfrågningsunderlag har skickats ut och anbud har inkommit. Då Solhöjden har placerade pengar hos SBAB efter markförsäljningen så planerar vi att använda en del av dessa för att genomföra denna åtgärd. Tyvärr lönar det sig inte att vänta med denna typ av renovering utan blir snarare kostsammare om vi väntar och alla rör måste bytas istället för att vissa kan relinas.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 39 bostadsrätter överlåtits och 7 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 554 och under året har det tillkommit 51 och avgått 42 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 563.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	198	184	214	204	1 202
Skuldsättning, kr/kvm	7 794	7 918	7 671	7 780	7 834
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 097	9 308	0	0	0
Räntekänslighet, %	11	12	13	14	15
Energikostnad, kr/kvm	226	210	200	202	192
Årsavgifter, kr/kvm	854	764	719	692	669
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	76	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	940	857	790	772	2 475
Nettoomsättning, tkr	35 907	32 596	31 134	30 422	30 069
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 919	-6 282	-3 607	-4 786	34 273
Soliditet, %	54	54	53	52	52

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar på byggnaderna.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 6 600 062 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 198 kr/m².

Vi har haft en god dialog med banken och vi ser över möjligheten att göra en mindre renovering eller om vi kan skjuta på den några år av fasad och balkong om det är möjligt. Men SBAB har varit med oss i diskussionerna hela tiden och de har också lovat att finansiera projektet då vi också har kontantinsats i form av medel från markförsäljningen.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	289 993 000	0	3 132 000	293 125 000
Upplåtelseavgifter, kr	72 476 996	0	8 463 000	80 939 996
Underhållsfond, kr	4 605 777	0	929 203	5 534 980
S:a bundet eget kapital, kr	367 075 773	0	12 524 203	379 599 976
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 930 415	-6 602 238	-929 203	-4 601 026
Årets resultat, kr	-6 602 238	6 602 238	-4 918 689	-4 918 689
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 671 823	0	-5 847 892	-9 519 715
S:a eget kapital, kr	363 403 950	0	6 676 311	370 080 261

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 280 000 kr samt ianspråktagande skett med 350 797 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 671 823
Årets resultat, kr	-4 918 689
Reservation till underhållsfond, kr	-1 321 688
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	350 797
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 561 403

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-9 561 403
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	35 907 408	32 595 791
Övriga rörelseintäkter	Not 3	80 462	109 478
Summa Rörelseintäkter		35 987 870	32 705 269
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-18 949 269	-19 465 509
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 129 717	-1 404 798
Personalkostnader	Not 6	-686 499	-683 854
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-12 149 170	-11 857 062
Summa Rörelsekostnader		-33 914 654	-33 411 223
Rörelseresultat		2 073 216	-705 954
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 469 182	1 604 455
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-9 461 087	-7 180 746
Summa Finansiella poster		-6 991 905	-5 576 291
Resultat efter finansiella poster		-4 918 689	-6 282 245
Resultat före skatt		-4 918 689	-6 282 245
Årets resultat		-4 918 689	-6 282 245

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 9	577 390 108576 462 836
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		577 390 108576 462 836
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Övriga långfristiga fordringar	Not 10	10 062 50010 062 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		10 062 50010 062 500
Summa Anläggningstillgångar		587 452 608586 525 336

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		91 066140 937
Aktuell skattefordran		209 8370
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	28 905 82018 443 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 794 2961 569 153
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		31 001 01820 153 749
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	20 000 00065 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		20 000 00065 000 000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 13	48 828 911939 116
<i>Summa Kassa och bank</i>		48 828 911939 116
Summa Omsättningstillgångar		99 829 92986 092 865
Summa Tillgångar		687 282 537672 618 202

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	374 064 996	362 469 996
Fond för yttre underhåll	5 534 980	4 605 777
Summa Bundet eget kapital	379 599 976	367 075 773

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 601 026	2 930 415
Årets resultat	-4 918 689	-6 282 245
Summa Ansamlad förlust	-9 519 715	-3 351 830

Summa Eget kapital	370 080 261	363 723 943
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	134 553 335	211 230 252
Summa Långfristiga skulder		134 553 335	211 230 252

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		163 748 251	90 903 334
Leverantörsskulder		2 195 030	2 267 885
Skatteskulder		17 747	13 260
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	76 492	65 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	16 611 421	4 414 331
Summa Kortfristiga skulder		182 648 941	97 664 007

Summa Skulder		317 202 276	308 894 259
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		687 282 537	672 618 202
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 073 216	-705 954
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	12 149 170	11 857 062
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	12 149 170	11 857 062
Erhållen ränta	2 469 182	1 604 455
Erlagd ränta	-9 461 087	-7 180 746
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	7 230 481	5 574 817
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-713 348	181 242
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	12 140 017	1 037 056
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	11 426 669	1 218 299
Kassaflöde från den löpande verksamheten	18 657 151	6 793 115
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-13 076 442	-8 159 375
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 076 442	-8 159 375
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	11 595 000	12 015 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 832 000	-3 832 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 763 000	8 183 000
Årets kassaflöde	13 343 709	6 816 740
Likvida medel vid årets början	84 062 091	77 245 351
Likvida medel vid årets slut	97 405 799	84 062 091

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	27 589 378	24 747 022
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	422 648	0
	Årsavgifter lokaler	0	57 636
	Hyror bostäder	6 618 677	6 573 529
	Hyror lokaler	119 668	94 461
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 929 368	762 192
	Hyror förbrukningsbaserad	0	-117
	Hyror övrigt	382 422	475 767
	Övriga primära intäkter	342 008	188 957
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	37 404 169	32 899 447
	Avgiftsbortfall	0	-151 479
	Hyresbortfall	-1 496 761	-152 177
	<i>Summa</i>	-1 496 761	-303 656
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	35 907 408	32 595 791

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	26 237	4 172
	Övriga sekundära intäkter	54 225	105 306
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	80 462	109 478
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalsvård och samfälligheter	-3 154 116	-3 578 660
	Snö och halk-bekämpning	-447 345	-686 179
	Reparationer	-2 039 865	-1 399 564
	Planerat underhåll	-350 798	-1 370 130
	Försäkringsskador	-213 014	-174 029
	El	-541 245	-529 181
	Uppvärmning	-5 125 668	-4 953 820
	Vatten	-2 987 854	-2 524 162
	Sophämtning	-865 844	-1 127 234
	Fastighetsförsäkring	-319 993	-341 036
	Kabel-TV och bredband	-847 214	-436 123
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-897 510	-979 220
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 128 381	-1 352 270
	Övriga driftkostnader	-30 421	-13 900
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-18 949 269	-19 465 509
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyrer, arrenden och leasing	-276 049	-33 637
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-316 397	-526 974
	Administrationskostnader	-589 625	-256 624
	Extern revision	-57 638	-36 985
	Konsultkostnader	-69 562	0
	Medlemsavgifter	0	-14 120
	Föreningsverksamhet	-19 569	-29 926
	Övriga förvaltningskostnader	-800 877	-506 532
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-2 129 717	-1 404 798
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-534 450	-545 000
	Sociala avgifter	-152 049	-138 854
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-686 499	-683 854

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	11 333	9 103
	Ränteintäkter placeringar	2 430 127	1 015 334
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	27 722	580 018
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 469 182	1 604 455
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-9 459 535	-7 179 919
	Övriga räntekostnader	-1 552	-827
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-9 461 087	-7 180 746

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	576 648 593	567 463 922
	Ingående anskaffningsvärde mark	89 442 252	89 442 252
	Årets investeringar	13 076 442	9 184 671
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	679 167 287	666 090 845
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-89 628 009	-77 770 947
	Årets avskrivningar	-12 149 170	-11 857 062
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-101 777 179	-89 628 009
	<i>Utgående redovisat värde</i>	577 390 108	576 462 836
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	393 000 000	393 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 729 000	3 729 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	170 000 000	170 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	6 600 000	6 600 000
	<i>Summa</i>	573 329 000	573 329 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	321 541 000	321 541 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	321 541 000	321 541 000
Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö ingick den 9 januari 2019 ett köpeavtal med Bollmora Ber AB om förvärvat två avstyckningslotter, Tyresö Bollmora Berg 2 och 3, där en del av köpeskillingen betalades genom utställande av reserver om totalt 10 062 500 kr. Reverserna avsåg betalning för vissa markarbeten eller alternativt återbetalning av lånebeloppet. Efter förfallodatum för reserverna pågår diskussioner om ett tilläggsavtal. Markarbetena för Tyresö Bollmora Berg 2 anses utförda av Bollmora Berg AB, medan återbetalning för Tyresö Bollmora Berg 3 förväntas under 2025. Det finns för närvarande ingen indikation på osäkerhet i Bollmora Berg AB:s återbetalningsförmåga. Köpeavtalet och reserverna har upprättats som stöd för fordringen. Det har noterats att ränteklausuler i reverserna inte föranlett någon uppbokning av ränta i föreningens räkenskaper, på grund av föreningens osäkerhet om man kommer att kräva in räntan.			
Not 10	Övriga långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga fordringar</i>		
	Ingående värde andra långfristiga fordringar	10 062 500	10 062 500
	<i>Summa Andra långfristiga fordringar</i>	10 062 500	10 062 500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	28 576 889	18 122 974
	Övriga fordringar	328 931	320 685
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	28 905 820	18 443 659

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

SBAB	20 000 000	65 000 000
------	------------	------------

Summa Övriga kortfristiga placeringar	20 000 000	65 000 000
---------------------------------------	------------	------------

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken	51 940	513
---------------	--------	-----

SBAB	48 776 971	938 603
------	------------	---------

Summa Kassa och bank	48 828 911	939 116
----------------------	------------	---------

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
--------------	-----------	-------------	--------	----------------------

SBAB	3,86%	2025-11-12	28 350 000	0
------	-------	------------	------------	---

SBAB	1,64%	2026-03-09	46 550 000	600 000
------	-------	------------	------------	---------

SBAB	3,96%	2025-05-12	44 876 667	575 000
------	-------	------------	------------	---------

SBAB	3,96%	2025-05-12	44 876 667	575 000
------	-------	------------	------------	---------

SBAB	2,01%	2025-04-16	43 894 917	932 000
------	-------	------------	------------	---------

SBAB	3,83%	2026-05-19	44 876 667	575 000
------	-------	------------	------------	---------

SBAB	3,74%	2027-05-19	44 876 667	575 000
------	-------	------------	------------	---------

298 301 585	3 832 000
-------------	-----------

Långfristig del	134 553 334
-----------------	-------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 750 000
---	-----------

Lån som ska konverteras inom ett år	161 998 251
-------------------------------------	-------------

Kortfristig del	163 748 251
-----------------	-------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	3 832 000
---	-----------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	15 328 000
--	------------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,25%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	0	13 687
-----------	---	--------

Övriga kortfristiga skulder	76 492	51 510
-----------------------------	--------	--------

Summa Övriga skulder	76 492	65 197
----------------------	--------	--------

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	3 001 364	2 770 695
	Övriga upplupna kostnader	13 610 057	1 643 636
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	16 611 421	4 414 331

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solhöjden i Tyresö

Org.nr 769616-7878

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solhöjden i Tyresö för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Solhöjden i Tyresö för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA LEKANDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-06-24 kl. 18:57:50



KIM PEDERSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-24 kl. 17:47:14



DANIEL HORTIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-24 kl. 19:43:21



ANNIKA NIEMINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-24 kl. 17:53:24



ANNA INGERLOO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-24 kl. 17:48:55



MARGARETA BAXÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-24 kl. 18:16:48



LEIF NORDBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-24 kl. 19:19:11



FREDRIK ÅBORG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-25 kl. 14:14:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK ÅBORG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-25 kl. 14:15:57



HSB – där möjligheterna bor