

HSB Bostadsrättsförening Björkbacken i Tyresö



Årsredovisning 2020



S1dTSr5Vu-rJK6HH54d

Kallelse till års stämma i Brf Björkbacken 2021

Datum: 22 april 2021

Plats: Genom poströstning

Dagordning:

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Fastställande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse behörigen skett
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut med anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
14. Beslut om arvoden och principer för ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämmen
15. Beslut om antalet styrelseledamöter
16. Val av styrelseledamöter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Beslut om antal revisorer och suppleant
19. Val av revisorer och suppleant
20. Beslut om antalet ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
23. Motioner
24. Stämmans avslutande

Årsredovisning för

HSB Bostadsrättsförening Björkbacken i Tyresö

712400-0139

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-15
Underskrifter	16

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari-31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt för permanent boende och utan tidsbegränsning, hyra ut parkerings- och garageplatser till föreningens medlemmar samt hyra ut lokaler till hyresgäster.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1968-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-01. Föreningen har sitt säte i Tyresö kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheterna Bollmora 2:130, 2:131, 2:132 och 2:133 i Tyresö kommun, omfattande 24 flerbostadshus med adresser på Bollmoravägen och Björkbacksvägen. Fastigheten förvärvades 1964 och marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	
383	Lägenheter, bostadsrätt	234 st (3-4 rok), 67 st (4 rok), 36 st (3 rok) och 46 st (2 rok)
4	Lokaler, hyresrätt	
206	P-platser	
152	Garageplatser	

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fotdoktorn	40 kvm	2021-03-31
Mini-Tivoli AB	123 kvm	2021-01-01
Tyresö Socialdemokrater	123 kvm	2021-10-31
Röda Korset	123 kvm	2021-03-31

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga	Björkbacksvägen 63
Övernattningslägenhet	Björkbacksvägen 73
Festlokal	Björkbacksvägen 77
Gym och bastu	Björkbacksvägen 43

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020	Renovering av kontor och gästlägenhet
2019–2020	Byte vissa rökluckor
2018–2020	Utbyte av fönstervägg och balkongdörr i vardagsrum i samtliga lägenheter. Utbyte av fönstervägg vardagsrum slutbesiktigades januari 2020.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021–2022	OVK samt rensning och injustering av ventilationen

Underhållsplanen uppdaterades 2020-12-08 och gäller för åren 2021- 2040.

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 498 st. Under året har 51 tillkommit samt 46 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 503 st.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-18. På stämman deltog 138 medlemmar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Amie Hemmen	Ordförande
Eva Bergdahl	Vice sekreterare
Helene Prastorfer	Sekreterare
Michael Järpenge	Ledamot
Roberto Mendoza Castro	Ledamot
Roland Larsson	Vice ordförande
Åke Boström	Kassör
Malin Mejdahl	Ledamot t.o.m. maj 2020 (representant HSB)
Stefan Simic	Ledamot fr.o.m. maj 2020 (representant HSB)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Amie Hemmen, Roberto Mendoza och Åke Boström.

Föreningens firma tecknas av Amie Hemmen, Helene Prastorfer, Roland Larsson och Åke Boström.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 23 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Hans Bergström (föreningsvald revisor) och Ingela Andersson (auktoriserad revisor, BDO Mälardalen AB). Marja-Liisa Leppänen har varit suppleant (föreningsvald revisor).

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB och HSB
Markskötsel	HSB Mark

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det elaka viruset Covid-19 satte detta år käppar i hjulen på många sätt. Föreningens traditionsenliga trevliga gårdsfest på sensommaren blev vi tyvärr tvungna att ställa in. Likaså det trivsamma glöggminglet i december, eftersom viruset tog fart under hösten efter att ha verkat mattats av under sommaren.

Björkbacken-Nytt med allmän information om föreningen delades ut 5 gånger under året. Föreningens hemsida har uppdaterats kontinuerligt om pågående projekt och andra nyheter i föreningen. Vi har även arbetat med att utveckla hemsidan. Webbadressen till nya hemsidan är www.brfbjorkbacken.se.

Fastighet

Den händelsen under året som samtliga märker av, är att Fastighetsägarna har fått i uppdrag att sköta våra hus och tillhandahålla välutbildade hantverkare. Tyvärr har pandemin medfört att vi tvingats skjuta upp några inplanerade aktiviteter tills vidare.

De flesta kryppgrunder, under de källarlösa husen, har städats upp och rörupphängningarna har justerats. Vid detta arbete uppdagades det att mycket vatten stod i grunden i hus 55-61. Detta är nu åtgärdat med att vi har grävt en dräneringsgrop och placerat en dräneringspump där.

Energibesiktning av husen är utförd och resultatet är anslaget i respektive port. Vi har även genomfört en besiktning av samtliga tak och kan konstatera att ytskiktet håller några år till med några smärre åtgärder.

Gästlägenhet och kontor har renoverats och inretts med nya möbler. För att hålla kostnaderna nere har styrelsen själv arbetat med alla inköp och montering av samtliga möbler. I gymmet/bastun har renovering påbörjats och en ny nödutgång är under arbete.

Mark

Många av föreningens björkar har tagit stryk och de som via okulärbesiktning har konstaterats vara i dåligt skick har tagits ned. Totalt har sjutton björkar sågats ned varav en, utanför Björkbacksvägen 63, har ersatts med en ny björk och de tretton som togs ned mellan Bollmoravägen 60-70 har ersatts med ett antal fruktträd. Ett mindre träd utanför Björkbacksvägen 31, som var skadat, har tagits bort och ersatts med ett likvärdigt. Vid Bollmoravägen 36-38 blåste ett träd omkull och det skall ersättas under våren 2021. Fotbollsplanens ytskikt har åtgärdats med ett lager sand vilket även gäller gångvägen vid Björkbacksvägen 79 i riktning mot basketplanen.

Att vi har anlagt ängsmarker bakom 55-61 och 35-37 har engagerat många boende och en önskan om att anlägga en tredje ängsyta vid 9-11 har hörtsammats så förhoppningsvis får vi, insekterna och fåglarna njuta av den under kommande år.

Några smärre skador på asfalten vid Björkbacksvägen 9, 61 och Bollmoravägen 60 har åtgärdats.

Lekplatsbesiktning och marksyn har utförts och anmärkningar åtgärdats löpande.

Föryngring av växtligheten har gjorts kontinuerligt från 2016 och framåt.

Ekonomi

På det hela taget ett år som inte överraskat ekonomiskt. Nedan kommenteras vissa avvikelser.

Bostadsrättsföreningar har blivit skyldiga att redovisa moms på de elavgifter som debiteras boende så intäkterna har minskat. Men vi får också dra av moms på den el vi köper.

Intäkterna på hyror har minskat. Styrelsen beslöt att ge rabatter till Mini-Tivoli och Röda Korset då deras verksamheter begränsats pga. Corona-pandemin.

Gästlägenheten har varit uthyrd till personal som arbetat med fönsterbytena därav högre intäkter. Intäkterna från gästparkeringarna har fortsatt öka.

Extra städning av alla portar utfördes under den första vågen av pandemin och extra trädgårdskostnader pga. återställning mark efter fönsterbytena har dragit upp fastighetskostnaderna vilket kompenseras till viss del av lägre reparationskostnader. Skillnader mellan år är dock naturligt för äldre fastigheter.

Vi hade en mild vinter som höll nere kostnaderna för uppvärmning.

I föreningens avtal med Fastighetsägarna ingår både fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel vilket är ett utökat avtal jämfört med avtalet föreningen hade med FSS och medför att föreningens driftskostnader har ökat.

Räntekostnaderna sjunker pga. amorteringar av lånen men också genom bra förhandlingar, en tjänst vi köper.

En kompensation för bristande upphandling av stambyte har bokförts som minskad anskaffningskostnad och minskade avskrivningar. Ökningen av avskrivningar kommer av fönsterbytena. Se not 7.

En höjning av avsättning till underhållsfonden föreslås då styrelsen nu inkluderat reparation av takbeläggningen ifall inredda vindar inte kan byggas samt att kostnaden för byten av fönster justerats.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Avgift/kvm bostadsrättsyta	745	745	745	745
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 927	5 439	5 414	5 536
Värmekostnad/kvm totalyta	115	118	125	126
Kapitalkostnad/kvm totalyta	63	72	76	81
Soliditet (%)	16	13	12	11
Resultat efter finansiella poster (tkr)	5136	1 894	3 675	3 304
Nettoomsättning (tkr)	27 594	27 750	27 909	27 757

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 33 677 kvm bostäder och 2 359 kvm lokaler, förråd och garage.

Förändring eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	3 855 190	55 995	22 212 180	61 799	1 894 368	28 079 533
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-2 223 755	2 223 755		
Reservering till fond för yttre underhåll			5 100 000	-5 100 000		
Balanseras i ny räkning				1 894 368	-1 894 368	
Årets resultat					5 135 831	5 135 830
Belopp vid årets utgång	3 855 190	55 995	25 088 425	-920 078	5 135 831	33 215 363
			Bundet EK 28 999 610	Fritt EK 4 215 753		Summa 33 215 363

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Årets resultat	5 135 831
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 179 922
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-5 100 000
summa balanserad resultat	4 215 753
Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråk tas	348 806
att i ny räkning överförs	4 564 559

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	2	27 593 858	27 749 731
Övriga rörelseintäkter	3	393 827	423 926
		<u>27 987 685</u>	<u>28 173 657</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-15 813 249	-17 420 810
Övriga externa kostnader	5	-203 741	-499 243
Personalkostnader	6	-640 300	-659 436
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7,8	-3 929 446	-5 103 720
Rörelseresultat		<u>7 400 949</u>	<u>4 490 448</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		950	250
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 266 068	-2 596 330
Resultat efter finansiella poster		<u>5 135 831</u>	<u>1 894 368</u>
Resultat före skatt		<u>5 135 831</u>	<u>1 894 368</u>
Årets resultat		<u>5 135 831</u>	<u>1 894 368</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	190 841 563	189 993 110
Inventarier och installationer	8	1 888 785	2 380 605
Pågående nyanläggningar		-	19 389 144
		<u>192 730 348</u>	<u>211 762 859</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>192 730 348</u>	<u>211 762 859</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 914	761
Övriga fordringar inkl. klientmedel hos FÄ	9	9 410 042	7 947 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	587 883	521 014
		<u>10 000 839</u>	<u>8 468 870</u>
Kassa och bank	11	2 171	61
Summa omsättningstillgångar		<u>10 003 010</u>	<u>8 468 931</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>202 733 358</u>	<u>220 231 790</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		3 855 190	3 855 190
Upplåtelseavgifter		55 995	55 995
Fond för yttre underhåll	12	25 088 425	22 212 180
		<u>28 999 610</u>	<u>26 123 365</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-920 078	61 799
Årets resultat		5 135 831	1 894 368
		<u>4 215 753</u>	<u>1 956 167</u>
Summa eget kapital		<u>33 215 363</u>	<u>28 079 532</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	150 772 327	138 152 348
		<u>150 772 327</u>	<u>138 152 348</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	13	15 166 875	45 012 302
Leverantörsskulder		779 664	5 974 906
Skatteskulder		104 780	71 768
Övriga kortfristiga skulder	14	10 481	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 683 868	2 940 934
		<u>18 745 668</u>	<u>53 999 910</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>202 733 358</u>	<u>220 231 790</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.
Belopp anges i kr.

Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare och därmed har jämförelsesiffror i viss mån justerats jämfört med föregående år

Intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamhet som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna har delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponents anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet enligt K3 räknas in i tillgångens redovisade värde.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas

Följande avskrivningar uttryckt i antal tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Stomme och grund	100 år	100 år
Fasad/balkonger	60 år	60 år
Fönster dörrar och portar	50-60 år	60 år
Stomkompletering	10-50 år	10-50 år
Värmesystem	17 år	17 år
Fastighetsel ink. svagström	5-10 år	5-10 år
Sekundärbyggnader	10 år	10 år
Utemiljö allmänt	20- 30 år	20- 30 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år
Stambyte	50 år	50 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta

Fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet.

Styrelsens förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	25 069 027	25 080 926
Elintäkter	1 032 613	1 145 780
Hyror lokaler och förråd	378 021	410 761
Hyror p-platser och garage	1 114 197	1 112 263
Summa	27 593 858	27 749 730

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	64 236	-
Gemensamhetsutrymmen	7 600	13 600
Avgift för andrahandsuthyrning	7 095	9 628
Övernattningslägenhet	52 433	23 600
P-intäkter, momsfri	255 535	200 216
Påminnelseavgifter	2 640	-
Fakturerade kostnader	-	70 742
Försäkringsersättning	-	94 318
Övrigt	4 288	11 822
Summa	393 827	423 926

Överlåtelse och pantsättningsavgifter debiterades 2019 från SBC direkt till medlem.

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	703 068	633 493
Städning	518 697	386 497
Tillsyn, besiktning, kontroller	137 291	125 169
Trädgårdsskötsel	2 501 773	2 150 135
Snöröjning	51 755	282 958
Reparationer	991 095	1 154 052
El	1 955 745	1 963 399
Uppvärmning	4 131 285	4 257 406
Vatten	1 418 019	1 321 816
Sophämtning	749 493	926 181
Försäkringspremie	498 989	469 217
Fastighetsavgift bostäder	547 307	527 391
Fastighetsskatt lokaler	100 350	100 350
Övriga fastighetskostnader	102 037	43 727
Kabel-tv/Bredband/IT	129 196	156 492
Förvaltningsarvode ekonomi	341 562	378 165
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 619	99 104
Panter och överlåtelse	64 447	-
Teknisk förvaltning enligt avtal	302 352	-
Teknisk förvaltning utöver avtal	83 232	-
Juridiska åtgärder	10 944	36 095
Övriga externa tjänster	123 187	185 408
	15 464 443	15 197 055
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	348 806	-
VVS	-	2 223 755
	348 806	2 223 755
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	15 813 249	17 420 810

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Porto / Telefon /Datokommunikation	31 551	75 143
Konsultarvode	99 190	364 661
Besiktnings- och utredningskostnader	13 000	-
Revisionarvode	60 000	59 439
Summa	203 741	499 243

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Arvode styrelse och valberedning	527 211	518 372
Arvode intern revisor	24 124	23 359
Sociala kostnader	88 965	117 705
	640 300	659 436

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	236 911 008	236 911 008
Justering av anskaffningsvärde stambyte	-15 750 000	-
Nyanskaffningar	20 036 107	-
Utgående anskaffningsvärde	241 197 115	236 911 008
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-46 917 927	-42 306 006
Årets avskrivning enligt plan	-5 012 628	-4 611 892
Justering av avskrivningar stambyte	1 575 003	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 355 552	-46 917 898
Planenligt restvärde vid årets slut	190 841 563	189 993 110
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 025 000	2 025 000
Taxeringsvärde		
Byggnader	295 200 000	295 200 000
Mark	113 835 000	113 835 000
	409 035 000	409 035 000
Bostäder	399 000 000	399 000 000
Lokaler	10 035 000	10 035 000
	409 035 000	409 035 000

Not 8 Inventarier och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	3 425 865	3 425 865
	3 425 865	3 425 865
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-1 045 260	-553 440
-Årets avskrivning	-491 820	-491 820
	-1 537 080	-1 045 260
Redovisat värde vid årets slut	1 888 785	2 380 605

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto hos SBC	-	5 967 317
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	8 836 782	1 401 725
Skattekonto	573 260	573 260
Övriga fordringar	-	4 793
	9 410 042	7 947 095

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	84 081	78 584
Bredband	4 834	5 329
Fastighetsskötsel	439 063	437 101
Kabel-TV	34 435	-
Bevakningskostnader	25 470	-
	587 883	521 014

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Checkräkningskonto	2 171	61
	2 171	61

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	22 212 180	19 681 592
Reservering enligt stadgar	5 100 000	3 300 000
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 223 755	-769 412
	25 088 425	22 212 180

Not 13 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	2020-12-31	Ammortering /Upplåning	2019-12-31
Handelsbanken	2022-07-30	1,03%	10 481 250		10 481 250
Handelsbanken	2022-09-01	1,02%	3 572 407		3 572 407
Handelsbanken	2027-09-30	0,68%	7 500 000		7 500 000
Handelsbanken	2022-09-30	0,50%	10 000 000		10 000 000
Handelsbanken	2023-09-01	2,34%	7 260 000	-140 000	7 400 000
Handelsbanken	2023-07-30	1,31%	5 265 000		5 265 000
Handelsbanken	2021-09-30	0,96%	4 443 750		4 443 750
Handelsbanken	2023-09-30	1,37%	6 776 250	-630 000	7 406 250
Handelsbanken	2024-09-01	0,51%	10 615 625		10 615 625
Handelsbanken	2024-09-01	0,51%	3 002 000		3 002 000
Handelsbanken	2025-06-30	0,61%	4 158 104	-10 448	4 168 552
Handelsbanken	2025-07-30	0,74%	7 300 000		7 300 000
Handelsbanken	2025-09-01	2,74%	697 810	-70 000	767 810
Handelsbanken	2025-09-01	2,69%	4 475 000	-400 000	4 875 000
Handelsbanken	2025-09-30	2,70%	993 750	-75 000	1 068 750
Handelsbanken	2023-09-30	2,45%	997 692	-75 000	1 072 692
Handelsbanken	2022-09-01	1,02%	2 568 780		2 568 780
Handelsbanken	2021-09-30	0,96%	10 723 125		10 723 125
Handelsbanken	2024-09-01	0,51%	8 100 000		8 100 000
Handelsbanken	2022-09-30	0,50%	7 500 000		7 500 000
Handelsbanken	2025-09-30	2,70%	1 257 859	-97 500	1 355 359
Handelsbanken	2023-09-30	2,46%	7 248 864	-337 500	7 586 364
Handelsbanken	2025-09-30	2,78%	1 208 920	-90 000	1 298 920
Handelsbanken	2023-10-30	2,46%	4 575 000	-500 000	5 075 000
Handelsbanken	2023-07-30	1,31%	6 935 799		6 935 799
Handelsbanken	2024-09-30	0,36%	10 750 000		10 750 000
Handelsbanken	2027-09-30	0,68%	7 500 000		7 500 000
Handelsbanken	2025-07-30	0,74%	2 443 750		2 443 750
Handelsbanken	2025-09-01	2,74%	1 030 079	-680 000	1 710 079
Handelsbanken	2025-09-01	2,69%	3 075 000		3 075 000
Handelsbanken	2025-09-30	2,72%	1 608 388	-520 000	2 128 388
Handelsbanken	2025-09-30	2,80%	1 875 000		1 875 000
Handelsbanken			-	-2 500 000	2 500 000
Handelsbanken			-	-2 600 000	2 600 000
Handelsbanken			-	-7 000 000	7 000 000
Handelsbanken			-	-1 500 000	1 500 000
			165 939 202	-17 225 448	183 164 650

Klassificering skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	15 166 875	45 012 302
Långfristig skuld	150 772 327	138 152 348
	165 939 202	183 164 650

Två av föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen.
Dessa lån kvalificeras därför som kortfristig del av långfristiga skulder.

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Moms	10 481	-
	10 481	-

Not 15 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar, skulder till kreditinstitut</i>		
	202 886 700	202 886 700
	202 886 700	202 886 700
Summa ställda säkerheter	202 886 700	202 886 700

Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser är lämnade.

Not 16 Upplupna kostnader och Förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
El	206 872	149 253
Värme	535 636	547 296
Extern revisor	44 462	62 000
Arvoden	93 200	74 900
Sociala avgifter	29 285	23 500
Ränta	235 087	290 918
Avgifter och hyror	1 539 326	1 793 066
	2 683 868	2 940 933

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Alla avloppsrör kommer att besiktigas och åtgärdas där behov finns.
Fortsatt förnyring av växtlighet kommer att ske framöver.

Underskrifter

Stockholm / 2021

Amie Hemmen
Ordförande

Eva Bergdahl
Styrelseledamot

Åke Boström
Styrelseledamot

Michael Järpenge
Styrelseledamot

Roland Larsson
Styrelseledamot

Roberto Mendoza Castro
Styrelseledamot

Helene Prastorfer
Styrelseledamot

Stefan Simic
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor
BDO Mälardalen AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Bergström
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Björkbacken i Tyresö

Org.nr 712400-0139

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Björkbacken i Tyresö för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt den från föreningen valda revisorns ansvar.

Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den från föreningen valda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Björkbacken i Tyresö för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorernas ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

SOLLENTUNA den mars 2021

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor
BDO Mälardalen AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

TYRESÖ den mars 2021

Hans Bergström
Föreningsvald revisor

Verification

Transaction ID	S1dTSr5Vu-rJK6HH54d
Document	Årsredovisning 2020.pdf
Pages	23
Sent by	Ingela Andersson

Signing parties

Amie Hemmen	amie@brfbjorkbacken.se	Action: Sign	Method: BankID SE
Eva Bergdahl	eva@brfbjorkbacken.se	Action: Sign	Method: BankID SE
Helene Prastorfer	helene@brfbjorkbacken.se	Action: Sign	Method: BankID SE
Michael Järpenge	micke@brfbjorkbacken.se	Action: Sign	Method: BankID SE
Roberto Mendoza Castro	roberto@brfbjorkbacken.se	Action: Sign	Method: BankID SE
Roland Larsson	roland@brfbjorkbacken.se	Action: Sign	Method: BankID SE
Åke Boström	ake.b@brfbjorkbacken.se	Action: Sign	Method: BankID SE
Hans Bergström	hgbconsulting43@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Ingela Andersson	ingela.andersson@bdo.se	Action: Sign	Method: BankID SE
Stefan Simic	stefan.simic@hsb.se	Action: Sign	Method: BankID SE

Activity log

E-mail invitation sent to eva@brfbjorkbacken.se
2021-03-25 18:36:50 CET,

E-mail invitation sent to helene@brfbjorkbacken.se
2021-03-25 18:36:50 CET,

E-mail invitation sent to micke@brfbjorkbacken.se
2021-03-25 18:36:50 CET,

E-mail invitation sent to ake.b@brfbjorkbacken.se
2021-03-25 18:36:50 CET,

E-mail invitation sent to stefan.simic@hsb.se
2021-03-25 18:36:50 CET,

E-mail invitation sent to roberto@brfbjorkbacken.se
2021-03-25 18:36:50 CET,

E-mail invitation sent to roland@brfbjorkbacken.se
2021-03-25 18:36:50 CET,

E-mail invitation sent to ingela.andersson@bdo.se
2021-03-25 18:36:50 CET,

E-mail invitation sent to hgbconsulting43@gmail.com

2021-03-25 18:36:50 CET,

E-mail invitation sent to amie@brfbjorkbacken.se

2021-03-25 18:36:50 CET,

Clicked invitation link Michael Järpenge

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-03-25 18:37:19 CET,IP address: 80.217.207.99

Document viewed by Michael Järpenge

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-03-25 18:37:20 CET,IP address: 80.217.207.99

Document signed by MIKAEL JÄRPENGE

Birth date: 1971/07/30,2021-03-25 18:38:25 CET,

Clicked invitation link Eva Bergdahl

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-03-25 18:45:47 CET,IP address: 83.251.226.159

Document viewed by Eva Bergdahl

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-03-25 18:45:48 CET,IP address: 83.251.226.159

Document signed by EVA BERGDAHL

Birth date: 1944/03/07,2021-03-25 18:47:11 CET,

Clicked invitation link Åke Boström

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.82 Safari/537.36,2021-03-25 18:51:03 CET,IP address: 185.242.25.95

Document viewed by Åke Boström

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.82 Safari/537.36,2021-03-25 18:51:04 CET,IP address: 185.242.25.95

Document signed by Åke Jonas Boström

Birth date: 1954/03/29,2021-03-25 18:52:36 CET,

Clicked invitation link Amie Hemmen

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 11_2_3) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36,2021-03-25 18:52:45 CET,IP address: 78.82.249.93

Document viewed by Amie Hemmen

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 11_2_3) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36,2021-03-25 18:52:46 CET,IP address: 78.82.249.93

Document signed by AMIE HEMMEN

Birth date: 1948/11/08,2021-03-25 18:53:46 CET,

Clicked invitation link Stefan Simic

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; SAMSUNG SM-G973F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/13.2 Chrome/83.0.4103.106 Mobile Safari/537.36,2021-03-25 19:06:30 CET,IP address: 80.216.231.40

Document viewed by Stefan Simic

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; SAMSUNG SM-G973F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/13.2 Chrome/83.0.4103.106 Mobile Safari/537.36,2021-03-25 19:06:31 CET,IP address: 80.216.231.40

Clicked invitation link Helene Prastorfer

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36,2021-03-25 19:07:19 CET,IP address: 78.82.247.139



S1dTSr5Vu-rJK6HH54d

Document viewed by Helene Prastorfer

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36,2021-03-25 19:07:20 CET,IP address: 78.82.247.139

Document signed by Stefan Simic

Birth date: 1967/09/19,2021-03-25 19:08:07 CET,

Document signed by HELENE PRASTORFER

Birth date: 1969/08/07,2021-03-25 19:16:00 CET,

Clicked invitation link Roland Larsson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36 Edg/89.0.774.57,2021-03-25 19:59:29 CET,IP address: 78.82.245.190

Document viewed by Roland Larsson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36 Edg/89.0.774.57,2021-03-25 19:59:29 CET,IP address: 78.82.245.190

Document signed by Lars Roland Larsson

Birth date: 1946/04/12,2021-03-25 20:00:21 CET,

Clicked invitation link Hans Bergström

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36 Edg/89.0.774.57,2021-03-26 08:03:41 CET,IP address: 78.82.243.62

Document viewed by Hans Bergström

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36 Edg/89.0.774.57,2021-03-26 08:03:41 CET,IP address: 78.82.243.62

Document signed by HANS BERGSTRÖM

Birth date: 1949/04/01,2021-03-26 08:05:08 CET,

Clicked invitation link Roberto Mendoza Castro

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Safari/605.1.15,2021-03-27 01:01:56 CET,IP address: 83.253.59.19

Document viewed by Roberto Mendoza Castro

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Safari/605.1.15,2021-03-27 01:01:57 CET,IP address: 83.253.59.19

Document signed by Roberto Oliverio Mendoza Castro

Birth date: 1957/05/10,2021-03-27 01:04:52 CET,

Clicked invitation link Ingela Andersson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36 Edg/89.0.774.57,2021-03-27 12:58:33 CET,IP address: 94.255.130.199

Document viewed by Ingela Andersson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36 Edg/89.0.774.57,2021-03-27 12:58:34 CET,IP address: 94.255.130.199

Document signed by INGELA ANDERSSON

Birth date: 1972/05/07,2021-03-27 12:59:52 CET,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



MOTIONER TILL BRF BJÖRKBACKENS ÅRSMÖTE 22 APRIL 2021

Motion Ängsblommorna

Vårt önskemål är att nästa sommar ska parken, som är bakom Björkbacksvägen 55-61 köras med gräsklipparna i hela parken (utom cirkelarna med ängsblommor) och inte bara vid husen som det var i somras.

Förra sommaren växte det bara ogräs som tog över även ängsblommorna som skulle locka fjärilar men nu fanns det bara fästingar som fick idealisk boplats, och i höstas fick trädgårdsarbetare jobba en hel vecka att få det vildvuxna gräset.

Vi som bor här vill utnyttja parken i stället för att vara rädda för fästingar så nära bostaden, vi bor ju i en fin park- och trädgårdsförening.

Åtgärd: klippa gräset i hela parken.

Med vänliga hälsningar

Marja-Liisa Leppänen /Björkbacksvägen 61

Eva Attfors/ Björkbacksvägen 59

Styrelsens svar på motionen:

Kortklippta gräsmattor kallas för "gröna öknar" pga deras artfattigdom.

Ängsmark gynnar både biologisk mångfald och ekonomi.

Nu när vi vet att många växter och djur är hotade och hur viktigt det är med mångfald i naturen har vi chansen att själva göra något för att bidra till en positiv förändring.

Därför anlägger vi ängsmark på några gräsytor i föreningen och vi vill ge försöket några år för att se om det lyckas.

Med det anförda föreslår styrelsen

att stämman ska besluta att motionen avslås.

Motion Kostnader för bilplatser

Beskrivning

Medlemmarna har erhållit information avseende nya avtal för garage- och parkeringsplatser samt carportar samt uppgift om hyresnivåer.

Avgiftshöjningen för t ex garage 28,5% jämfört med dagens pris. Motiveringen som anges är "harmonisera villkoren i avtalen för garage- och parkeringsplatser samt carportar och att genomföra en hyreshöjning för dessa avtal". Är prishöjningen en "harmonisering"? I så fall till vad?

Det finns ingen ekonomisk motivering till prishöjningarna, vilket är egendomligt med hänsyn till den kraftiga procentuella höjningen.

Förslag till beslut:

Årsstämman beslutar uppdra till styrelsen att

1. Leverera till medlemmarna en ekonomisk kalkyl (intäkter och kostnader) för samtliga parkeringsplatser 2020 som motiverar prishöjningen
2. I kommande årsredovisningar separat redovisa intäkter och kostnader för samtliga parkeringsplatser.

Syftet är att uppgifter och information till medlemmarna ska bli mer transparent så att fler medlemmar blir intresserade att engagera sig i bostadsrättsföreningen.

Tyresö den 25 februari 2021

Knut Löfström

Björkbacksvägen 23

Styrelsens svar på motionen:

Med en harmonisering av avtalen avses att samtliga avtal ska ha samma villkor och att av föreningen upprättade föreskrifter ska vara kopplade till avtalen. Idag finns många olika avtal från olika förvaltare som föreningen anlitat under åren.

Att redovisa kostnader separat för bilplatser kan aldrig bli rättvisande. Exempel på kostnader som inte finns redovisade på fakturor men som ändå betalas:

- Städning tak på garage och carportar (ingår i årsarvode)
- Del av snöröjning
- Del av sandning, sopning
- Del av elkostnad
- Del av fastighetsskötarens rondering (ingår i årsarvode)
- Del av ekonomisk administration (ingår i årsarvode)
- Historiska reparations- och underhållskostnader som underlag för ett genomsnitt

Mot denna bakgrund har styrelsen valt att lägga hyresnivån på vad andra föreningar i vår närhet debiterar för motsvarande bilplatser.

Med det anförda föreslår styrelsen att stämman ska besluta att motionen avslås.

Motion angående nedsmutsning på p-platser

Flera bilar som har parkeringsplats drabbas av allt fågelbajs då fåglarna sitter i träden vid p-platserna.

Detta blir så klart något som påverkar bilinnehavaren o bilen negativt.

Jag föreslår

1. Att styrelsen fattar beslut om att ta er samtliga träd i anslutning till p-platser eller
2. tillser att bygga fler carportar till sina medlemmar.

Jennie Uddenholm

Björkbacksvägen 43

Styrelsens svar på motionen:

På förra stämman behandlades en motion om att ta bort alternativt beskära träden vid p-platserna för att få bukt med fåglarnas nedsmutsning. Styrelsen gjorde en utredning om möjligheten att beskära träden men det visade sig inte vara möjligt utan att skada träden. Att ta ner träden helt och håller är dels en oerhört dyr åtgärd och skulle också förfula vårt område. Träden har också stora ekologiska värden och betyder mycket för fåglar och insekter.

Styrelsen påbörjade ett arbete med att planera för att bygga tak över fler p-platser förra året. Men på grund av rådande pandemi avbröts arbetet. Det kommer att återupptas så snart det är möjligt.

Med det anförda föreslår styrelsen
att stämman ska besluta att motionen anses besvarad.

Motion Byte av fönster

Jag föreslår att styrelsen fattar beslut om en 3-årsplan för byte av samtliga fönster.

Jennie Uddenholm
Björkbacksvägen 43

Styrelsens svar på motionen:

Underhåll och reparationer av fastigheten är styrelsens ansvar. Därför finns en underhållsplan upprättad. Underhållsplanen sträcker sig över tjugo år och uppdateras kontinuerligt. I underhållsplanen ingår fönsterbyte alternativt renovering av fönstren.

I den nu uppdaterade underhållsplanen finns fönsterbyte med om ett par år. Men när det kommer att ske är också avhängigt av eventuella åtgärder på taken.

Med det anförda föreslår styrelsen
att stämman ska besluta att motionen anses besvarad.

Motion OVK-besiktning

Att genomföra OVK-besiktning
OVK besiktning + åtgärdsplan med tidsbestämda åtgärder.

Jag föreslår att styrelsen fattar beslut om att genomföra OVK besiktning skyndsamt.

Jennie Uddenholm
Björkbacksvägen 43

Styrelsens svar på motionen:

Se ovan om underhållsplanen och styrelsens ansvar. När det gäller OVK är det dessutom lagstadgat att det ska göras med vissa mellanrum.

På grund av rådande pandemi har OVK-besiktningen tyvärr dragit ut på tiden.

Under 2021 kommer både en besiktning och en rensning av samtliga ventiler att göras.

Med det anförda föreslår styrelsen
att stämman ska besluta att motionen anses besvarad.

Motion Att införa huskurance

Huskurance är en policy vid oro för våld i nära relationer.

Våld i nära relation är ett samhällsansvar. Ingen kan göra allt, men alla kan göra något.

Se bilagor

Jag föreslår att styrelsen fattar beslut om att anta policyn.

Jennie Uddenholm
Björkbacksvägen 43

Styrelsens svar på motionen:

Styrelsen tycker att detta är en djupt medmänsklig och viktig fråga och naturligtvis angeläget att bidra till att våld i hemmen inte förekommer. Vi har tidigare haft detta uppe till diskussion. Det finns hos många boende en osäkerhet och även rädsla över vilka konsekvenser det kan föra med sig om man ringer på hos grannen i det läget där man misstänker att det förekommer våld. Tex hot och liknande. Det får man också ha förståelse för. Styrelsen kan uppmana boende att om situationen skulle uppstå, antingen ringa polisen eller om man känner sig osäker kontakta styrelsen så hjälper vi till att agera. Styrelsen namnger aldrig källan vem anmälan kommer ifrån.

Med det anförda föreslår styrelsen
att stämman ska besluta att motionen avslås.



HUSKURAGE – EN POLICY VID ORO FÖR VÅLD I NÄRA RELATION

Våld i nära relation klassas som ett globalt folkhälso-
problem. Nationella trygghetsundersökningar visar
att de allra flesta som utsätts för våld i nära relation
inte anmäler förövaren. Många lever därför med våld
varje dag. Varje år dödas cirka 20 personer av våldet
som används mot annan part i nära relation,
majoriteten är kvinnor, men även barn och män
dödas av närstående. I Sverige anmäls varje dag 50
fall av våld i nära relation. Det är våld som sker av en
närstående, oftast i hemmet, som borde vara den
tryggaste platsen på jorden.

I Sverige beräknar Rädda Barnen att var tionde barn
lever i hem med våld. Det är minst 200,000 barn i
Sverige. Det vi känner till om de här barnen är att de
löper tio gånger så stor risk att senare i livet vara de
som själva utsätts för fysiskt våld och många gånger
också utsätter andra. Vi kan stoppa den här kedjan av
våld och vi behöver därför hjälpas åt för att möjlig-
göra ett bättre liv för de här barnen. Det vi också vet
är att minst 300.000 barn lever i hem med missbruk
och/eller psykisk ohälsa. Det kan innebära att de här
barnen inte får den omsorg de har rätt till och
därför utvecklar skadliga beteenden mot sig själva
eller andra. Även de barnen behöver vi tillsammans
värna om och hjälpa så gott vi kan. Det kan handla
om att erbjuda barnen en fika när vi vet att de vuxna
inte förmår ta hand om varken sig själva eller barnen.
Det kan vara att erbjuda barnen en fristad när de
inte får lugn hemma och det kan vara att göra en
orosanmälan till Socialtjänsten för att barnen ska bli
synliggjorda och hjälpta. Detta är vad vi kallar mikro-
handlingar som i någons liv kan innebära strategier
för att överleva och på så vis får det makro-effekter.

Vad vi också vet är att minst 100 våldtäkter begås
varje dag. Av dessa anmäls 17 våldtäkter. Majoriteten
av alla våldtäkter (framförallt de som förblir oanmälda)
sker av någon en har en relation med. Vi kan
tillsammans förhindra våldtäkterna som sker i nära
relation. Forskning visar att de som utsätts vågar
göra mer motstånd om de vet att hjälp finns att få.
De kommer alltså att våga göra större motstånd
(sådan som hörs och syns) om de vet att grannar
kommer till deras undsättning. Den vetskapen ger
oss möjlighet att tillsammans hjälpa våra medmänni-
skor.

Genom att grannar tillsammans beslutar sig för att
agera kan liv räddas och barn bli hjälpta till en ljusare
framtid. Agera genom att ringa på hos grannen du är
orolig för, hör efter hur allt är och kontakta polisen
om det är en akut eller hotfull situation.

**KOM IHÅG ATT INGEN
KAN GÖRA ALLT –
MEN ALLA KAN
GÖRA NÅGOT!**



VID ORO FÖR VÅLD BER VI DIG AV OMTANKE ATT:

1. Knacka på hos grannen.
2. Vid behov - hämta hjälp av andra!
Fler grannar kan bidra till att skapa mer trygghet.
3. Ring polisen. Kontakta alltid polisen i första hand
vid situationer som upplevs akuta eller hotfulla.

Vid oro för att barn utsätts för våld eller att vårdnadshavare på annat sätt brister i sin omsorg gentemot barn; kontakta socialtjänsten och gör en orosanmälan.

DET KAN VARA LIVSAVGÖRANDE ATT KNACKA PÅ!

Vill du inte stå kvar själv, hämta hjälp och ring polisen. Att knacka på kan räcka för att stoppa pågående våld. Du kan rädda liv!



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftkostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.