

*Bostadsrättsföreningen
Björkbacken
Tyresö*

Årsredovisning 2007- 2008





KALLELSE till föreningsstämma

TID: Tisdagen den 21 oktober 2008, 19.00

PLATS: Forellskolans matsal

KALLADE: Alla röstberättigade medlemmar i BRF Björkbacken. På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst.

Enligt stadgarna får fysisk person rösta genom ombud. Medlems make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon, barn över 18 år eller annan medlem får vara ombud.

Medlem får ha högst ett biträde (ska vara någon av ovannämnda personer).

Ombud ska ha skriftlig, dagtecknad fullmakt.

Ombud får bara företräda en medlem.

Medtag legitimation!

DAGORDNING

- 1 Val av stämмоordförande.
- 2 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- 3 Godkännande av röstlängd.
- 4 Fastställande av dagordningen.
- 5 Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet samt val av rösträknare.
- 6 Fråga om kallelse behörigen skett.
- 7 Styrelsens årsredovisning.
- 8 Revisorernas berättelse.
- 9 Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
- 10 Beslut med anledning av föreningens vinst/förlust enligt den fastställda balansräkningen.
- 11 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 12 Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter.
- 13 Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 14 Val av revisor och suppleant.
- 15 Val av valberedning.
- 16 Erforderligt val av representation i HSB.
- 17 Övriga i kallelsen anmälda ärenden. Beslut om eventuell enhetsmätning av el samt förändring av uppvärmning av garagen.
- 18 Avslutning.

VÄLKOMMEN!

Styrelsen

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2007 05 01 – 2008 04 30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening BJÖRKBACKEN i Tyresö får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under ovan givna räkenskapsår, föreningens 46:e verksamhetsår.

FASTIGHETER

Föreningen äger fastigheterna Bollmora 2:130, 2:131, 2:132 och 2:133 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler.

Föreningen äger och förvaltar:

383 lägenheter som samtliga upplåts med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning: (Typritningar på de olika lägenheterna finns på hemsidan.)

46 lägenheter om 2 rum och kök, cirka 74 m²

36 lägenheter om 3 rum och kök, cirka 82 m²

234 lägenheter om 3-4 rum och kök, cirka 89 m²

67 lägenheter om 4 rum och kök, cirka 94 m²

Dessutom fem lokaler med hyresrätt; 152 garage, 110 carports och 96 parkeringsplatser hyrs ut till medlemmarna. Därutöver finns 28 gästplatser.

Det finns två tvättstugor i området. Vid *Björkbacksvägen 63* finns den ena som är bokningsbar dygnet runt, alla dagar på året. Innehåller sex tvättgrupper med två maskiner, en torktumlare och ett torkskåp vardera samt en grovtvättmaskin med tillhörande torktumlare och ett torkrum.

I källarplanet på *Björkbacksvägen 43* finns den andra som består av en grovtvättmaskin samt en obokningsbar så kallad akutmaskin, torkskåp, torktumlare och ett torkrum. I samma lokaler som tvättstugan finns även föreningens bastu, gym- och pingisrum.

Föreningen har två miljöhus för återvinning av tidningar, kartonger, batterier, lysrör och glödlampor, el- och elektronikavfall samt grovavfall.

På *Björkbacksvägen 73* finns en övernattningslägenhet och på *Björkbacksvägen 77* finns en uthyrningslokal för sammankomster, "Källaren Björkbacken".

Tvätt- och bastutider samt bokning av övernattningslägenheten och festlokalen kan göras på bokningspanelerna i tvättstugorna eller via Internet. För adress och lösen till bokning via Internet, kontakta förvaltaren.

FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2007 10 23.

Informationstavlorna i portarna förnyas kontinuerligt.

Föreningens egen TV-kanal uppdateras löpande. Där hittar du kontaktvägar till styrelsen, förvaltaren, fastighetsskötaren, felanmälan mm samt information om vad som händer i vårt område. Kanalen ligger på 471,25 MHz.

Förenings hemsida hittar du på adressen, www.hsb.se/hsb/jsp/polopoly.jsp?d=1059 eller www.hsb.se välj sök och sedan bostadsrättsföreningar.

En förslagslåda sitter i tvättstugan vid Björkbacksvägen 63. Om du lämnar ett förslag där eller i brevlådan på förvaltningskontoret eller skickar e-post till styrelsen, lämna alltid namn och adress, anonyma meddelande åker i papperskorgen.

Styrelsen bjöd alla boenden i Björkbacken på glögg och pepparkakor i festlokalen den 8 december. Cirka 80 boende kom och umgicks med grannar och styrelsen. Ett presentkort på 300 kronor, giltigt i affärerna i Tyresö Centrum, lottades ut och vanns av Rune och Anna-Lisa Svensson på Björkbacksvägen 59.

HSB:s distrikt Tyresö anordnade den 1 september en resa till Kolmården. Till den 22 november inbjöds alla boende i HSB:s områden i Tyresö att gratis se "En obekväm sanning" på biograf Forellen.

MEDLEMMAR

Förutom HSB Stockholm, HSB Stockholms styrelseledamöter och suppleanter har föreningen 473 medlemmar.

ÖVERLÅTELSE

Under året har 32 lägenhetsöverlåtelse behandlats. I samtliga fall har överlåtelseerna godkänts. Flertalet lägenheter har sålts för mellan 1 000 000-1 500 000 kronor. Föregående år var antalet överlåtelser 47.

Vid överlåtelser debiteras köparen en expeditionsavgift av 2,5 procent på basbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1 procent av basbeloppet.

Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Uthyrning i andra hand, utan styrelsens medgivande, har som påföljd att bostadsrätten är förverkad.

STYRELSEN

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Nils-Åke Alkstål	<i>ordförande</i>
Bengt de Flon	<i>vice ordförande</i>
Karin Johansson	<i>sekreterare</i>
Jenny Lénström	<i>ledamot</i>
Ernst Prastorfer	<i>ledamot</i>
Sture Carneholm	<i>ledamot</i>
Britt Kjellander	<i>utsedd av HSB Stockholm</i>

Suppleanter har varit Eva Attfors, Åke Öhman, Lisbeth Agouridis samt Peter Backström utsedd av HSB Stockholm.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är:

Nils-Åke Alkstål, Bengt de Flon, Karin Johansson och Eva Attfors.

Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda styrelsemöten och ett konstituerande möte. Därutöver har styrelsen haft en heldagskonferens.

I HSB distrikt Tyresös styrelse representeras Björkbacken av Karin Johansson.

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har tecknats av Nils-Åke Alkstål, Karin Johansson, Bengt de Flon och Ernst Prastorfer, två i förening.

REVISORER

Föreningsvald revisor har varit Gunnar Enell, suppleant Lena Åhfeldt. Utsedd av HSB:s Riksförbund är Bo Revision AB.

VALBEREDNING

Har varit Amie Hemmen, och Ralf Elm. Sammankallande var Amie Hemmen.

ANSTÄLLDA

Föreningen har ingen anställd personal.

AVGIFTER

Den genomsnittliga årsavgiften för bostäder har varit oförändrad sedan 2005 och uppgår till cirka 502 kronor per m². Styrelse ser inget behov att behöva höja avgiften det närmaste året.

FÖRVALTNING

Den tekniska och ekonomiska förvaltningen har under året utförts av ISS Facility Services AB. Föreningens fastighetsskötare heter Mikael Jarlelind och förvaltare är Stefan Lundström. Kostnaden uppgick totalt till 1 298 622 kronor. Markskötsel har utförts av HSB Stockholm till ett totalt pris av 1 821 033 kronor.

Trappstädning har utförts av Tarjas Städ AB till ett totalt pris av 334 941 kronor. Portarna och tvättstugorna städas en gång per vecka. Vintertid utökas städningen av bottenplanet i portarna med ytterligare en städning per vecka. Dessutom städas våra bägge tvättstugor, gymmet, pingisrummet mm. Vid behov beställs även storstädning av övernattningslägenheten och festlokalen. Föreningen har avtal med BevakningsAssistans avseende områdesbevakning och störningsjour.

FÖRSÄKRING

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadējursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrätthavare. Observera att denna EJ ersätter hemförsäkringen!

OMBYGGNAD OCH UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Markarbeten

De under 2006 påbörjade arbeten med ledningsbyten för vatten och fjärrvärme har avslutas. De markarbeten som berör våra grönytor är tyvärr ännu inte klara. Detta beror på att markentreprenören fortfarande inte åtgärdat de fel och brister som påvisats i samband med slutbesiktning. Ytterligare besiktningar har utförts i juni och september 2007. Förhandlingar pågår för att komma till en slutpunkt.

Lokalen Björkbacksvägen 37

Handikappvänlig anslutning till PRO/ABF:s lokal har ordnats.

Kontrollbesiktning Träd

HSB:s arborister har utfört en kontrollbesiktning av träd och fällt ett antal rönnar som var i dåligt skick. Träd och buskträd återplanteras kontinuerligt för en fortsatt god utemiljö i Björkbacken.

Ny trappa

En ny trappa har monterats ovanpå den gamla vid Björkbacksvägen 19 och ner på parkeringen.

Farthinder

I ett försök att få ned hastigheten på fordonen som kör i området har sju asfaltgupp anlagts på sträckan Björkbacksvägen 63-87.

Före detta tvättstugan Bollmoravägen 70

Ombyggnaden till förråd är slutförd. För uthyrning finns nu 19 förråd. Ett utrymme finns även för entreprenörer med möjlighet att byta om och äta.

Solskydd

Många lägenheter i vårt område är sommartid "utsatta" för mer solljus och värme än vad de boende önskar. Markiser får sättas upp på balkonger/uteplatser men inte vid fönster. Styrelsen har försökt få fram ett förslag till solskydd för fönster men det har varit svårt att få fram besked om vilket skydd som ger bäst verkan. Man kan sätta in solskyddsgardin, solskyddsfilm eller använda persiennor. Det underlag vi fått fram finns på förvaltningskontoret för er som är intresserade av att veta mer.

Energideklaration

Enligt en ny lag ska alla bostadshus energideklarerar senast 2008 12 31. Styrelsen tar fram underlag för deklarationen och har anlitat konsulter från HSB för att slutföra den.

Enkät

En enkät med frågor om bland annat motorvärmare skickades ut till alla hushåll i Björkbacken hösten 2007. Det inkom 146 svar. Vi har gått igenom samtliga svar och flera av de synpunkter som framkommit kommer att beaktas.

Garagetak

Samtliga garagetak renoverades utvändigt sommaren 2007.

Vattenfall

Björkbacken och övriga delar av Bollmora har de senaste åren drabbats av återkommande strömavbrott. Vattenfall kom fram till att boven i dramat var en kabel som går mellan Björkbacksvägen 37 och transformatorstationen vid Björkbacksvägen 73. Våren 2008 lade därför Vattenfall en ny kabel på sträckan som grävdes ner på balkongsidan av husen på Björkbacksvägen 55-61 och 29-37.

Vattentryck och värme

Vissa lägenheter i området har problem med värmen på vintern, andra med dåligt vattentryck vissa dagar eller vissa tider på dygnet. Styrelsen och förvaltningen har ett pågående samarbete med Tyresö Rör för att hitta orsakerna. Bland annat har vissa ventiler bytts ut, vilket förbättrat vattentrycket.

Festlokalen, Björkbacksvägen 77

En ny spis har installerats. Styrelsen planerar en större renovering av hela lokalen.

Miljöhusen

Tyvärr fortsätter den dåliga ordningen i miljöhusen.

Cykelrensning

Samtliga omhändertagna cyklar har i våras skrotats.

Gym, Björkbacksvägen 73

Förra året utfördes service på utrustningen i gymmet men i mars i år kunde styrelsen konstatera att ett flertal maskiner var trasiga. Om du upptäcker att någon maskin är trasig, felanmäl. Gymmet har kompletterats med en spinningcykel och en roddmaskin.

FÖRENINGENS EKONOMI- OCH UNDERHÅLLSPLAN

Fastighetsskatten är för perioden 635 752 kronor, en minskning med 198 089 kronor. Från inkomståret 2008 ersätts bostadsdelens fastighetsskatt med en kommunal fastighetsavgift om 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av gällande taxeringsvärde. Inkomstskatten för redovisningsåret uppgår till 18 002 kronor, en minskning med 1 419 927 kronor. Intäkter under bokföringsåret är 18 061 881 kronor.

Årets resultat uppgår till 1 630 147 kronor, en minskning med 99 982 kronor.

Yttre fonden uppgick till 14 489 600 vid bokföringsårets slut.

Fonden kommer att skrivas ned när projektet med ledningsbyten för vatten och fjärrvärme stängts. Posten pågående om- och tillbyggnader i balansräkningen avser, det ännu ej avslutade, projektet med ledningsbyten för vatten och fjärrvärme.

FRAMTIDA UNDERHÅLL

Föreningen har en tioårig underhållsplan som har uppdaterats under året.

År 2008-2011 Uppgradering av el i fastigheterna. Termostatventiler/stamventiler

År 2011-2015 Målning fasader. Entrépartier bytes. Målning trapphus

År 2015-2017 Byte alternativt renovering av stammar.

Underhållsplanen är ett arbetsverktyg för styrelsen där tidsangivelserna och åtgärder kan komma att ändras.

Kommentarer till resultat- och balansräkning

I not 2, posten Löpande reparationer och underhåll, ingår kostnaden för renovering av garagetaken med 548 563 kronor.

Styrelsen har vid ett flertal tillfällen framfört synpunkter till ISS på den, enligt styrelsen, bristande köhantering av bilplatser och förråd. Vid ett möte i våras med representanter från styrelsen och ISS lovades föreningen kompensation för det ökade hyresbortfallet på framför allt bilplatserna. När bokslutet är gjort har kompensationen trots ett flertal påminnelser från styrelsen inte tillgodoräknats föreningens resultat. Styrelsen förutsätter att kompensationen kommer tillgodoräknas nästa bokslut.

GLÖGG- FEST

i Björkbacken



Eva Attfors förbereder här för glöggfesten med pepparkakor som gick av stapeln den 8 dec 2007.

En tävling utlystes

som vanns av paret
Anna-Lisa och Rune
Svensson.

Ordförande, Nils-Åke
Alkstål delade ut priset
som var ett presentkort
på 300 kronor att
handla för i Tyresö
Centrum.



Björkbackens egen lilla
tomtenisse var med
också!



Här minglas och festas det för hela slanten

Jenny Lénström var med och fotograferade!



Ny tävling!

Men vad är det Anna-Lisa Gröndin
och Ulf Nilsson ser?

Skicka in svaret till styrelsen till
styrelsen@bjorkbacken.se eller lämna en
lapp på expeditionen, Bollmoravägen 52 före
den 1 dec 2008 med förslag och ditt namn.
Vi delar ut fem pepparkaksburkar till de
först öppnade rätta svaren.



RESULTATRÄKNING

	Not	2007-05-01 – 2008-04-30	2006-05-01 – 2007-04-30
FÖRENINGENS INTÄKTER	1	18 061 881	18 102 364
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	- 3 128 600	- 2 144 932
Driftkostnader	3	- 10 379 369	- 9 836 033
Förvaltnings- och externa kostnader	4	- 489 956	- 502 361
Personalkostnader	5	- 625 258	- 777 488
Avskrivningar	6	- 1 165 829	- 1 165 829
Resultat före finansiella poster		2 272 869	3 675 721
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		10 805	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	142 223	126 351
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 777 748	- 634 014
Resultat efter finansiella poster		1 648 149	3 168 058
Statlig skatt		- 18 002	- 1 437 929
Årets resultat		1 630 147	1 730 129
Förslag till vinstdisposition			
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:			
Balanserat resultat		2 456 728	3 226 598
Årets resultat		1 630 147	1 730 129
Årets resultat		4 086 875	4 956 727
disponeras så att i ny räkning överföres		4 086 875	4 956 727

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar samt kassaflödesanalys.

Styrelsemedlemmarna "draperade" runt en av områdets vackra blomsteruppsättningar.



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Mark

Pågående om- och tillbyggnader

Finansiella anläggningstillgångar

Värdepapper

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Hyses- och avgiftsfordringar

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Kassa och bank

Kassa och bank

Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

SUMMA TILLGÅNGAR

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Insatser

Upplåtelseavgifter

Yttre reparationsfond

Summa bundet eget kapital

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

SUMMA EGET KAPITAL

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Fastighetslån

KORTFRISTIGA SKULDER

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar

ANSVARSFÖRBINDELSER

Not

2008-04-30

2007-04-30

9

10

11

12

13

14

15

16

23 861 406

2 025 000

8 314 689

34 201 095

6 020 865

40 221 960

0

431

789 999

301 316

1 091 746

2 165 544

2 301 045

4 466 589

5 558 335

45 780 295

3 855 190

55 995

14 489 600

18 400 785

2 456 728

1 630 147

4 086 875

22 487 660

19 229 290

1 173 065

0

600 000

2 290 280

4 063 345

45 780 295

26 380 400

inga

25 027 235

2 025 000

8 153 767

35 206 002

3 020 865

38 226 867

659

0

0

249 616

250 275

5 678 073

2 449 017

8 127 090

8 377 365

46 604 232

3 855 190

55 995

11 989 600

15 900 785

3 226 598

1 730 129

4 956 727

20 857 512

19 829 290

840 109

889 291

600 600

3 588 030

5 917 430

46 604 232

26 380 400

inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2007-05-01 - 2008-04-30	2006-05-01 - 2007-04-30
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		1 648 149	3 168 059
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	17	1 147 827	-272 100
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL			
		2 795 976	2 895 959
KASSAFLÖDET FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET			
Förändring av kortfristiga fordringar		- 841 470	497 935
Förändring av kortfristiga skulder		- 1 854 086	- 899 383
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
		100 420	2 494 511
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Materiella anläggningstillgångar	18	- 160 922	- 5 397 697
Finansiella anläggningstillgångar	19	- 3 000 000	1 480 000
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
		- 3 160 922	- 3 917 697
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Långfristiga skulder	20	- 600 000	- 600 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
		- 600 000	- 600 000
ÅRETS KASSAFLÖDE			
		- 3 660 502	- 2 023 186
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN			
Likvida medel vid årets början	21	8 127 091	10 150 277
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT			
	21	4 466 589	8 127 091

Styrelsemöte i lokalen Bollmoravägen 52. Eva Attfors i blå/vitt, tv Bengt de Flon, Karin Johansson, Lisbeth Agouridis, ordf. Nils-Åke Alkstål, Åke Öhman, Sture Carneholm, Ernst Prastorfer, Britt Kjellander och Jenny Lénström.

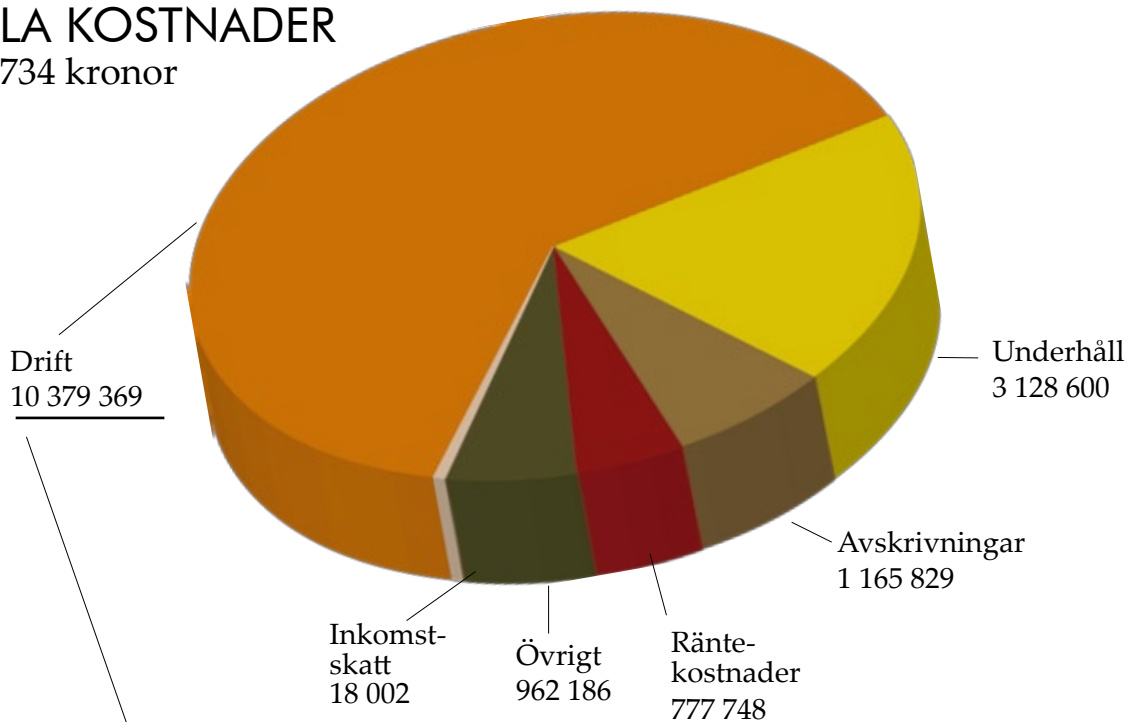


KOSTNADSFÖRDELNING RÄKENSKAPSÅRET

TOTALA KOSTNADER

16 431 734 kronor

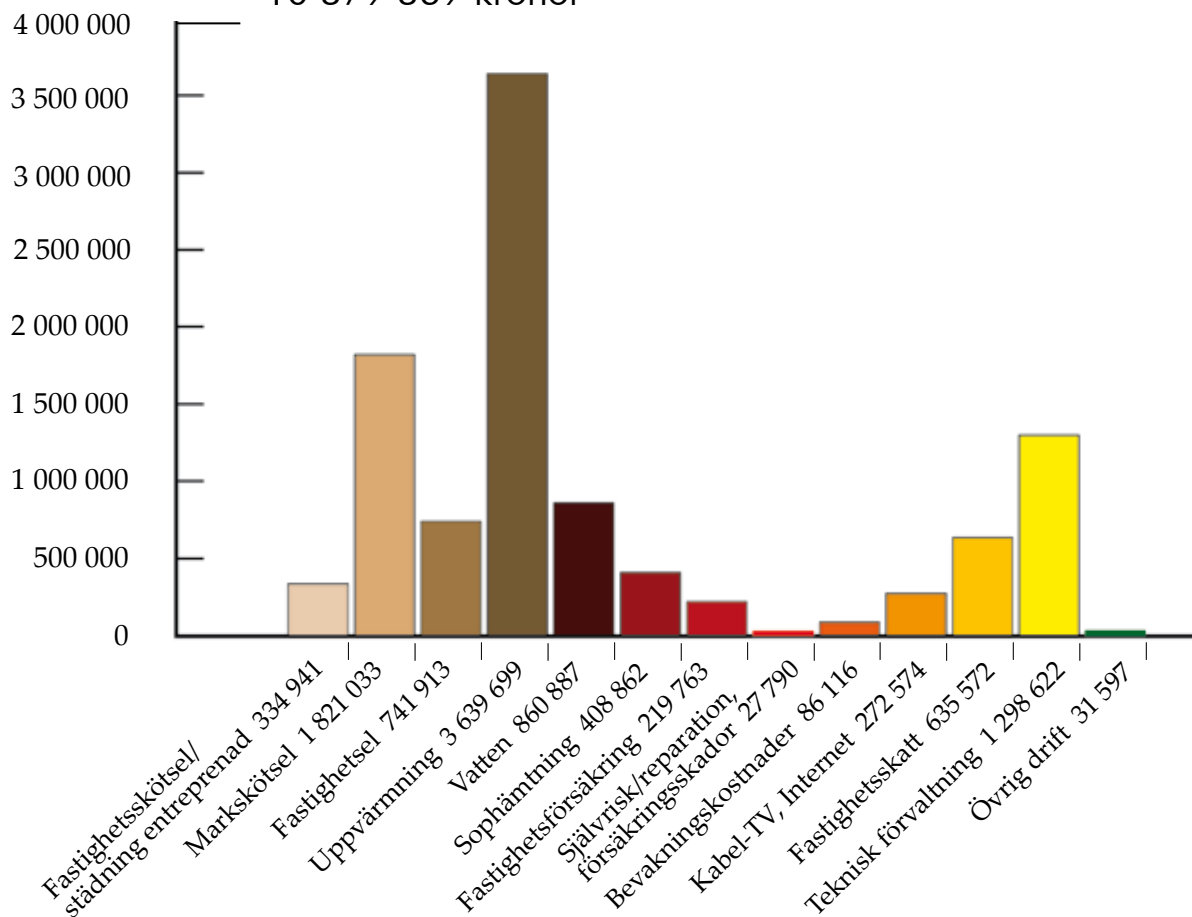
Kronor



FÖRDELNING DRIFTKOSTNADER

10 379 369 kronor

Kronor



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 50 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d v s skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråkstagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen, enligt beslut på föreningsstämman/styrelsen enligt föreningens stadgar.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

NOTER

1) FÖRENINGENS INTÄKTER

Hysesintäkter lokaler	
Hysesintäkter garage	
Hysesintäkter parkeringsplatser	
Hysesbortfall ./.	
Årsavgifter bostäder	
Gemensamhetslokaler	
Parkeringsavgifter	
Övriga ersättningar/intäkter	
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	

2008-04-30

2007-04-30

224 513	223 689
464 084	463 867
385 193	372 761
- 88 405	- 45 485
16 927 228	16 927 228
35 800	0
29 411	28 275
18 535	37 873
65 522	94 156
18 061 881	18 102 364

2) UNDERHÅLLSKOSTNADER

Löpande reparationer och underhåll
Reparation, underhåll soprum
Avgår skattereduktion och övriga bidrag
Reparation, underhåll mark
Reparation, underhåll fasader och tak
Reparation, underhåll VVS och tvätt
Reparation, underhåll el och kabel-TV
Serviceavtal
Reparation – Underhåll lås

674 332	125 374
0	13 612
0	-200 268
1 375 995	833 306
245 089	150 618
678 836	920 149
109 900	233 141
6 452	17 126
37 996	51 874
3 128 601	2 144 932

3) DRIFTSKOSTNADER

Fastighetsskötsel/städning entreprenad
Markskötsel
Fastighetsel
Uppvärmning
Vatten

334 941	369 664
1 821 033	1 402 348
741 913	733 063
3 639 699	3 469 917
860 887	830 727

Sophämtning	408 862	410 510
Fastighetsförsäkringar	219 763	220 632
Självrisk/reparation och försäkringsskador	27 790	-78 294
Bevakningskostnader	86 116	76 203
Kabel-TV, Internet	272 574	265 431
Fastighetsskatt	635 572	833 661
Övriga driftskostnader	31 597	74 614
Teknisk förvaltning	1 298 622	1 227 557
	10 379 369	9 836 033

4) FÖRVALTNINGS- OCH EXTERNA KOSTNADER

Administration, kontor, övrigt	165 875	178 788
Stämмо- och styrelsekostnader	80 647	110 526
Revisionsarvode	63 925	58 700
Övriga externa tjänster	165 610	144 773
Data och tele	13 898	9 574
	489 955	502 361

5) PERSONALKOSTNADER

Styrelsearvode	287 148	286 610
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	211 585	316 657
Kostnadsersättningar	638	2 441
Sociala avgifter	107 081	156 431
Övriga personalkostnader	18 806	15 349
	625 258	777 488

6) AVSKRIVNINGAR

Byggnad	575 000	575 000
Om- och tillbyggnad	590 829	590 829
	1 165 829	1 165 829

7) ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Ränteintäkter	130 887	119 299
Överskatteränta ej skattepliktig	11 336	7 052
	142 223	126 351

8) RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Räntekostnader	777 748	634 014
	777 748	634 014

9) BYGGNADER

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	44 315 455	38 030 919
Parkering, lekplats	0	6 284 536
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	44 315 455	44 315 455
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	- 19 288 220	-18 122 391
Årets avskrivningar enligt plan	- 1 165 829	-1 165 829
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 20 454 049	-19 288 220
Utgående bokfört värde	23 861 406	25 027 235
Taxeringsvärden byggnader	138 111 000	138 111 000
Taxeringsvärden mark	46 603 000	46 603 000
	184 714 000	184 714 000

10) VÄRDEPAPPER

Namn	Anskaffningsvärde	Bokfört värde
Handelsbanken Lux ränta	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken 719E 100406 A1	1 020 000	1 020 000
HSB Fonus	865	865
Handelsbanken	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken 12 mån fast ränta	2 000 000	2 000 000
	6 020 865	6 020 865

11) ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	374 742	0
Skattefordringar	415 257	0
	789 999	0

12) FÖRUTBETALDA KOSTNADER, UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna inkomsträntor	65 668	26 839
Övriga interimfordringar	235 648	222 777
	301 316	249 616

13) FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Övrigt bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 855 190	55 995	11 989 600	3 226 599	1 730 129
Disposition av föregående års resultat			2 500 000	- 769 871	- 1 730 129
Årets resultat					1 630 147
Belopp vid årets utgång	3 855 190	55 995	14 489 600	2 456 728	1 630 147

14) FASTIGHETSLÅN

Långivare	räntesats	ränteändring		
Stadshypotek	rörligt		3 654 640	3 654 640
Stadshypotek	rörligt		2 634 650	2 634 650
Stadshypotek	4,06 %	2008-12-30	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	rörligt		3 040 000	3 040 000
Stadshypotek	rörligt		2 587 500	2 737 500
Stadshypotek	2,42 %	2008-06-30	2 587 500	2 737 500
Stadshypotek	3,54 %	2010-12-01	2 325 000	2 625 000
Avgår kortfristig del			- 600 000	- 600 000
			19 229 290	19 829 290

Ingen del av skulden förfaller senare än fem år efter balansdagen

15) ÖVRIGA SKULDER

Kortfristig del av fastighetslån	600 000	600 000
----------------------------------	---------	---------

16) UPPLUPNA KOSTNADER, FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna sociala avgifter	45 000	88 344
Upplupna utgiftsräntor	41 864	33 249
Förutbetalda hyror och avgifter	1 388 290	1 381 576
Beräknat arvode för revision	62 000	60 000
Upplupna övriga kostnader	753 125	2 024 861
	2 290 279	3 588 030

17) JUSTERING FÖR POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET

Avskrivningar	1 165 829	1 165 829
Statlig skatt enligt resultaträkningen	- 18 002	- 1 437 929
	1 147 827	- 272 100

18) MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar		
Investeringar i byggnad/mark	0	6 284 536
Pågående projekt förändring	160 922	- 886 839
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	160 922	5 397 697

19) FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Förändring finansiella anläggningstillgångar		
Bokfört värde på inlösta finansiella anläggningstillgångar	0	1 480 000
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	- 3 000 000	0
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	- 3 000 000	1 480 000

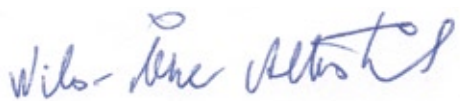
20) LÅNGFRISTIGA SKULDER

Amortering av lån	600 000	- 600 000
-------------------	---------	-----------

21) LIKVIDA MEDEL

Kassa och bank	2 165 544	5 678 073
Avräkning Ecuro Ekonomiförvaltning AB	2 301 045	2 449 017
	4 466 589	8 127 090

Tyresö 2008-09-18



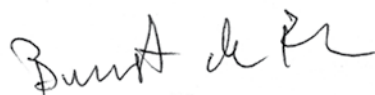
Nils-Åke Alkstål



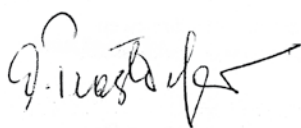
Jenny Lénström



Karin Johansson



Bengt de Flon



Ernst Prastorfer



Sture Carnehelm



Britt Kjellander

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2008-09-23



Per Barklund
revisor
BoRevision AB



Gunnar Enell
revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Björkbacken i Tyresö
Org nr 712400-0139

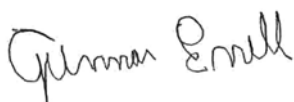
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Björkbacken i Tyresö för räkenskapsåret 2007 05 01-2008 04 30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2008-09-23



Gunnar Enell
Av föreningen vald revisor



Per Barklund
revisor
Bo Revision AB

MOTION

Inlämnad till BRF Björkbackens styrelse

Motion angående minskade årsavgifter för *nuvarande* medlemmar
inlämnad av Michael Tjörnemo, Björkbacksvägen 81

”Mot bakgrund av de skattelättnader som tillkommit föreningen under senare år i form av slopad schablonbeskattning och minskad fastighetsskatt föreslås att

motsvarande minskning av medlemmarnas årsavgifter skall ske. Skälet härför är att de minskade kostnaderna skall tillkomma nuvarande medlemmar och inte framtida.

För det fall styrelsen skulle finna att belopp motsvarande skatteminskningarna istället föreslås att fonderas till framtida renoveringar (motsvarande) begärs att styrelsen redovisar och styrker att det inte sker sådan överfondering som bryter mot stadgarna och Bostadsrättslagen.”

Styrelsens svar på motionen:

Motionären har fler förslag på användning av de belopp föreningen kommer slippa betala genom minskad beskattning.

Styrelsens förslag är att beloppen fonderas för att användas vid kommande investeringar i termostat- och stambyten vilket kommer att kräva stora belopp.

Styrelsen föreslår därför att Stämman beslutar att kommande medel i form av skattelättnader fonderas och används vid investeringar enligt ovan och anser styrelsen härmed att motionen anses besvarad.

Med det anförda föreslår därför styrelsen att Stämman ska besluta:

Att anse motionen besvarad.

FULLMAKT



*Här ventileras styrelsemötet i halotid!
Nils-Åke Alkstål, Ernst Prastorfer, Bengt de Flon och Sture Carneholm*

FULLMAKT

Varje medlem har en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst tillsammans.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses, förutom maka eller sambo föräldrar, syskon och barn.

Ombud får bara företräda en medlem. Fullmakten ska vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda (namn på bostadsrättshavaren)

Lägenhetsnummer

.....
Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning

Fullmakten behöver inte vara bevitnad!

UNDERLAG FÖR STÄMMOBESLUT



Till medlemmarna i HSB:s BRF Björkbacken

VAD ÄR ENHETSMÄTNING EL?

Metrima Home Solutions är ett helägt dotterbolag till Metrima AB, där även HSB är delägare. Vi är en stor aktör inom området Enhetsmätning El med HSB som största samarbetspartner och HSB:s bostadsrättsföreningar som kunder.

Enhetsmätning El innebär att er bostadsrättsförening fördelar kostnaderna för faktisk förbrukning av el till alla medlemmar/hushåll i föreningen. Alla privata el-abonnemang ersätts med ett fåtal större el-abonnemang, där parterna är föreningen och en eldistributör. En av fördelarna med systemet är att det blir ett fåtal fasta måtaravgifter istället för att alla hushåll har sin egen måtaravgift. De fasta avgifterna är en stor del av hushållets elkostnad och försvinner helt på lägenhetsnivå efter ombyggnaden.

En annan fördel är att er bostadsrättsförening med den större kollektiva förbrukningen kan gå ut på elmarknaden och handla upp ett lägre elpris. Erfarenheter från andra bostadsrättsföreningar är att det går att pressa leverantörens pris rejält.

Tekniken för Enhetsmätning El är att varje gammal elmätare i föreningen byts ut mot en ny elmätare som går att fjärravläsa. Via ett insamlingssystem i fastigheten skickas värdena på elförbrukningen automatiskt via Internet till ett centralt system. Där kvalitetssäkras värdena innan de bildar underlag för fakturering och statistik.

Säkerheten i systemet innebär att varje hushåll kan känna sig övertygad om att man bara betalar för sin faktiska förbrukning. Elkostnaden redovisas i efterskott på bostadens avgiftsfaktura/avi, men kan även utläsas löpande via Internet eller direkt på mätaren. Allt krångel med att tyda elbolagens fakturor med uppskattad förbrukning mm försvinner.

Övergång till Enhetsmätning El innebär vissa investeringskostnader, dock visar både beräkningar och erfarenheter från redan installerade system att föreningen och föreningsmedlemmar har mycket att spara på införandet.

För att övergå till Enhetsmätning El krävs ett stämmobeslut med enkel majoritet. Efter beslut säger Metrima Home Solutions upp medlemmarnas abonnemang i och med den föransmälda gällande ombyggnad av huvudcentral/er som skickas in och godkänns av nätägaren. Leveranspunkterna till medlemmarna upphör därefter oavsett om det är rörliga eller bundna avtal.

Medlemmarna ska alltså inte säga upp sina el-abonnemang eftersom det sker automatiskt vid ombyggnaden.

Kort sammanfattat, innebär Enhetsmätning El att konsumenten pressar ner sina kostnader väsentligt samtidigt som redovisningen av den verkliga elförbrukningen blir klar och tydlig.

Metrima Home Solutions AB

Norra Stationsgatan 93
113 64 Stockholm

Telefon VX
08-23 60 30

Fax
08-23 60 31

Org.nr.
556611-9177

www.metrima.se
www.homesolutions.se

JURIDIKEN – Vad beslutar föreningsstämman?

Styrelsen föreslår stämman att

fatta beslut om att föreningen ska övergå till gemensam el med undermätning (enhetsmätning av el).

UPPGRADERING GARAGE

Under 2007 försågs garagen med ny takbeläggning.

Under 2009 planerar styrelsen att genomföra en uppgradering av samtliga garage i BRF Björkbacken.

Vid genomgång har det befunnits att 12 st fläktar på 3 kW bör bytas ut. I detta sammanhang har styrelsen tänkt att uppgradera belysningen så att varje garageplats förses med en sensorarmatur (rörelsestyrd belysning) placerad i bakväggen. Vidare ett dubbelt el-uttag placerat så att varje garageplats erhåller ett eluttag.

Styrelsen önskar ett beslut vid kommande årsstämma på ett av de två nedan redovisade alternativen.

Inget av alternativen kommer att medföra ökad månadshyra för garagen.

Alternativ 1

Demontering och montering av 12 st 3 kW varmluftsfläktar. Nya varmluftfläktar kommer vara termostatsstyrda till en temperatur av +5 grader samt försedda med skydd för otillbörlig höjning av värmeeffekten.	119 800:-
Begränsa/justera befintliga 9 kW fläktar till 4.5 kW.	8 125:-
Montering och installation 1 st dubbelt el-uttag per 2 garageplatser.	115 000:-
Effektuttag 1,38 kW (6A säkring).	
Montering och installation av sensorarmatur i bakväggen vid varje garageplats.	34 125:-

Totalt 586 050:-

Alternativ 2

Demontering av samtliga befintliga varmluftsfläktar.	17 500:-
Montering av 1 st dubbelt el-/motorvärmaruttag med tele-/datastyrning och ett effektuttag på 1,38 kW (6A säkring) per 2 garageplatser (lika carportar/P-platser).	1 128 125:-
Montering och installation av sensorarmatur i bakväggen vid varje garageplats.	343 125:-

Totalt 1 488 750:-

Driftkostnad

Förutsättningar:

Antal dagar då medeltemperaturen understiger +5 grader uppskattas till 100 dygn samt 1.50 kr per kWh.

Motorvärmaruttagens nyttjandegrad uppskattas till 60% av totala antalet garageplatser vilket ger 90 st.

Uppskattad gångtid för motorvärmaruttag 1 tim/dygn.

Effektuttag per motorvärmaruttag: 1,38 kW.

Alternativ 1

12 st x 3 kW = 36 kW
 2 st x 4.5 kW = 9 kW
 36 kW + 9 kW = 45 kW
 45 kW x 24 tim = 1080 kWh/dygn
 1080 kWh x 1.50 kr = 1.620 kr/dygn
 1.620 kr x 100 dygn = 162.000 kr/år

Alternativ 2

90 st x 1.38 kW = 124,2 kW
 124,2 kW x 1 tim = 124,2 kWh/dygn
 124,2 kWh x 1.50 kr = 186,3 kr/dygn
 186,3 kr x 100 dygn = 18.630 kr/år



Styrelsen i parken utanför lokalen på Bollmoravägen 52.

Från vänster stående: Karin Johansson, Britt Kjellander, Nils-Åke Alkstål, Bengt de Flon, Lisbeth Agouridis och Eva Attfors. Sittande: Ernst Prastorfer, Jenny Lénström, Sture Carneholm och Åke Öhman.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKBACKEN
Exp. Bollmoravägen 52, 135 40 TYRESÖ
styrelsen@brfbjorkbacken.se
www.hsb.se