

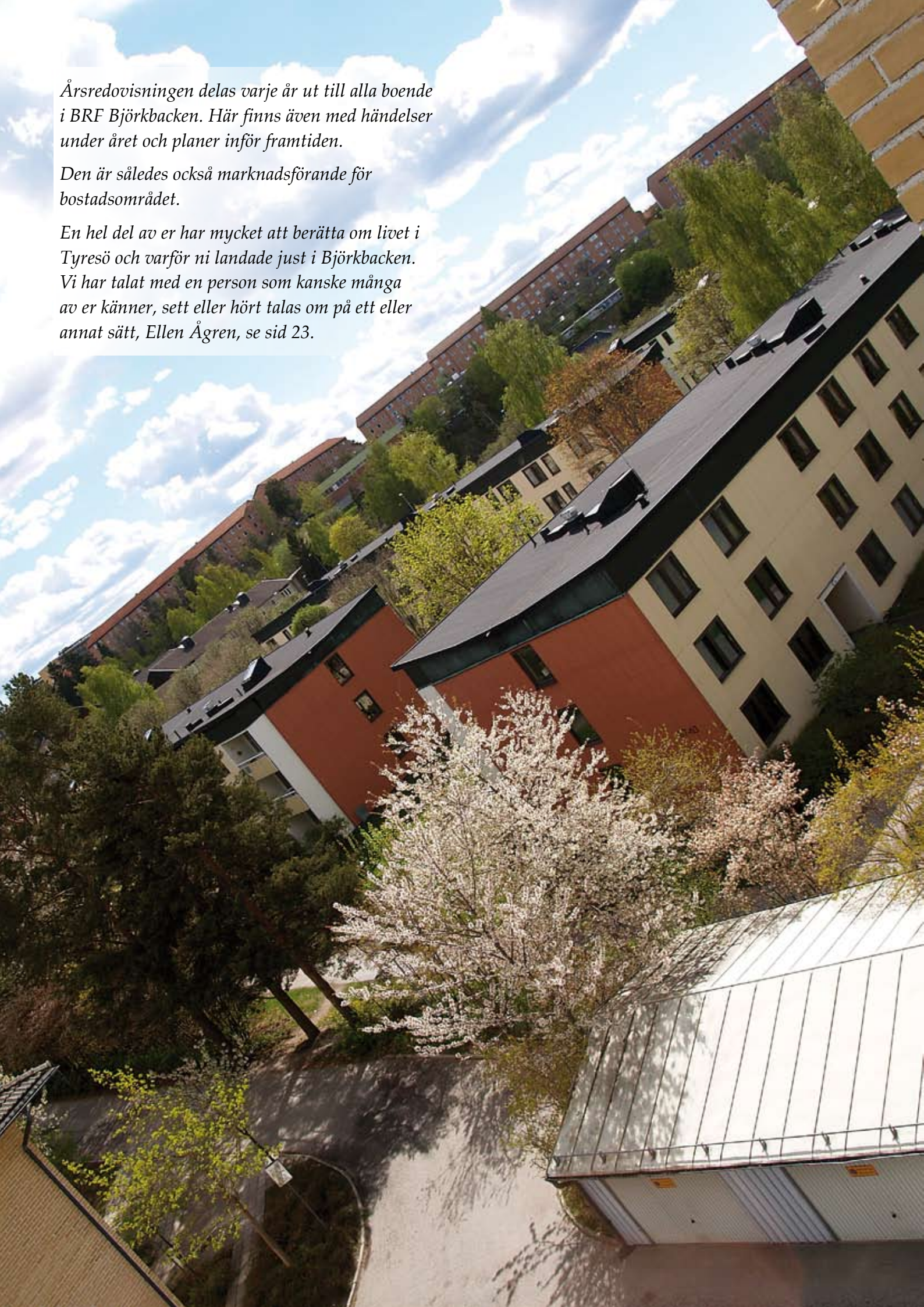
Årsredovisning 2008- 2009



Årsredovisningen delas varje år ut till alla boende i BRF Björkbacken. Här finns även med händelser under året och planer inför framtiden.

Den är således också marknadsförande för bostadsområdet.

En hel del av er har mycket att berätta om livet i Tyresö och varför ni landade just i Björkbacken. Vi har talat med en person som kanske många av er känner, sett eller hört talas om på ett eller annat sätt, Ellen Ågren, se sid 23.



KALLELSE till föreningsstämma

TID: Tisdagen den 27 oktober 2009, 19.00.

PLATS: Samlingssalen Föreningsgården Kvarnhjulet, Pluggvägen 53, vid Nyboda skola.

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!

Före stämman kommer Christer Klingberg från WSP att informera om hur uppgraderingen av elen kommer att genomföras.

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 resultaträkning och balansräkning.
- 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. Inkomna motioner och "Så här gör vi i BRF Björkbacken".
- 18) Avslutning.

VÄLKOMMEN!

Styrelsen

HSB:s BRF Björkbacken i Tyresö, organisationsnummer 712400-0139

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2008 05 01 – 2009 04 30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening BJÖRKBACKEN i Tyresö får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under ovan givna räkenskapsår, föreningens 47: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. Den andra finns i källarplanet på *Björkbacksvägen 43*. I samma lokaler som tvättstugan på Björkbacksvägen 43 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".

Bokning av tvätt- och bastutider samt 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 2008 10 21.

Informationen på tavlorna 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/stockholm/bjorkbacken.

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.

Den 24 maj 2008 ordnade styrelsen en gårdsfest vid fotbollsplanen. Det bjöds på tipspromenad, hoppborg och fiskdamm för barnen mm. Korv, läsk och kaffe såldes till självkostnadspris. Vi hade fantastisk tur med vädret. Solen sken från en klarblå majhimmel.

Styrelsen bjöd alla boenden i Björkbacken på glögg och pepparkakor i festlokalen den 6 december.

HSB:s distrikt Tyresö anordnade temakvällar om bland annat trygga och brandsäkra fastigheter.

MEDLEMMAR

Förutom HSB Stockholm, HSB Stockholms styrelseledamöter och suppleanter har föreningen 475 medlemmar.

ÖVERLÅTELSE

Under året har 26 lägenhetsöverlåtelse behandlats. I samtliga fall har överlåtelse godkänts. Flertalet lägenheter har sålts för mellan 1 000 000-1 500 000 kronor. Föregående år var antalet överlåtelse 32.

Vid överlåtelse debiteras köparen en expeditionsavgift av 2,5 procent på gällande basbelopp. Pantsättningsavgift debiteras med 1 procent av gällande basbelopp.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar följer 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. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

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>
Lisbeth Agouridis	<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, Ulf Karlsson samt Peter Backström, utsedd av HSB Stockholm.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är:

Lisbeth Agouridis, Sture Carneholm, Ernst Prastorfer och Åke Öhman.

Styrelsen har under året hållit 24 protokollförda styrelsemöten och ett konstituerande möte. Därutöver har styrelsen haft två heldagskonferenser.

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

Amie Hemmen, Ralf Elm och Kerstin Hammarström. 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. Med tanke på kostnaderna för rörgravarna, termostatventilbytena och uppgradering av elen kommer månadsavgiften under det närmaste året eventuellt behöva höjas. Även föreningens driftkostnader blir dyrare för varje år.

FÖRVALTNING

Den tekniska och ekonomiska förvaltningen har under året utförts av ISS Facility Services AB. Föreningens fastighetsskötare har varit Mikael Jarlelind och förvaltare var Stefan Lundström. Kostnaden uppgick totalt till 1 356 103 kronor.

Nya avtal har från och med 2009 05 01 tecknats med FSS Fastighetsservice AB avseende fastighetsskötsel och med Sveriges Bostadsrättscentrum AB (SBC) avseende ekonomisk förvaltning. Avtalskostnaden har sänkts med cirka 50%.

Markskötsel har utförts av HSB Stockholm till ett totalt pris av 1 667 508 kronor.

Trappstädning har utförts av Tarjas Städ AB till ett totalt pris av 333 678 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, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrätts-havare. Observera att denna EJ ersätter hemförsäkringen!

OMBYGGNAD OCH UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Markarbeten

Under maj och juni har ett övergångsställe ordnats vid Björkbacksvägen 63, tvättstugan, och en trafikspegel har monterats för att höja säkerheten i korsningen mellan gång-och bilväg.

Ett antal buskträd (flerstammiga träd) av sorten japanskt körsbär (Prunus accolade) har planterats och förnyelse av lekplatsen Björkbacksvägen 65 - 67 har utförts.

Förtätning av utebelysning i området har skett liksom belysning av ett antal lekplatser. En ny lekplats har anlagts vid Björkbacksvägen 83.

Besiktning av mark efter Vattenfalls kabeldragning/återställning har verkställts samt efterbesiktning av rörarbeten(YIT).

En överenskommelse med YIT om återställande av mark kom till stånd under hösten. Tidpunkten för grässådd mm var då inte lämplig varför detta arbete har utförts under senvåren 2009.

Vår förhoppning är att vi skall få ett grönt område under många år.

Vissa kantstens- och beläggningsarbeten har också utförts genom att skador uppstått i samband med rörentreprenaden.

Ovannämnda arbeten har, efter YIT:s frånträdande, utförts av HSB Mark respektive NCC.

Värme

Vissa lägenheter i området har problem med värmen på vintern. Efter genomgång av värmesystemet har konstaterats att för att få en jämnare fördelning av värmen mellan våra hus måste samtliga termostatventiler bytas ut. Styrelsen handlade upp arbetet under våren 2009 och det utförs sommaren/hösten 2009. Kostnaden uppgår till cirka 1,5 miljoner kronor.

Enhetsmätning eller uppgradering till 3-fas

Planeringsarbetet angående uppgraderingen pågår. Vi hoppas kunna genomföra upphandlingen under 2010.

Trapphusmålning

17 portar på Bollmoravägen som inte målades vid förra tillfället har åtgärdats under våren 2009 av AJS Måleri. Kostnaden för arbetet blev 225 000 kronor inkl moms. Kvarvarande portar på Björkbacksvägen kommer att målas hösten 2009.

Garage

Värmefläktarna och belysningen i garagen har bytts ut under våren/sommaren 2009. Arbetet utfördes av Widegrens El till en kostnad av cirka 650 000 kronor. Vi ser fram emot lägre el-fakturer!

Radonmätning

Upphandlades och genomfördes av HSB under vintern 2008/2009. Mätidosor placerades ut i 85 lägenheter. Ingen påvisbar radonhalt uppmättes.

FÖRENINGENS EKONOMI- OCH UNDERHÅLLSPLAN

Fastighetsskatten för perioden uppgår till 840 139 kronor. Ökningen beror på ändrad debiteringsperiod, som avser fastighetsskatt för 18 månader. Från inkomståret 2008 ersätts bostadsdelens fastighetsskatt med en kommunal fastighetsavgift om 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av gällande taxeringsvärde.

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 34 636 m² varav 33 587 m² utgör lägenhetsyta och 1 049 m² utgör lokalyta. Taxeringsvärdet är oförändrat 184 714 000 kronor varav byggnadsvärdet är 138 111 000 kronor.

Fastigheten har åsatts värdeår 1998.

Föreningens markareal uppgår till 93 188 m².

Inkomstskatten för redovisningsåret uppgår till 135 603 kronor

Intäkter under bokföringsåret är 18 033 122 kronor.

Årets resultat är ett underskott på 8 935 619 kronor. Underskottet avser projektet med rörgravarna som avslutats och kostnaden uppgick sammanlagt till 9 904 910 kronor. Yttre fonden uppgick till 14 489 600 vid bokföringsårets slut. Styrelsen föreslår en nedskrivning med 4 900 000 kronor med anledning av rörgravarna.

FRAMTIDA UNDERHÅLL

Föreningen har en tioårig underhållsplan som uppdateras årligen.

År 2009-2011 Uppgradering av el i fastigheterna. Termostatventiler/stamventiler.

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

År 2015-2017 Byte alternativt renovering av stammar.

Utöver ovanstående punkter tillkommer löpande underhåll av mindre omfattning.

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

KOMMENTARER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

Av beloppet 443 109 kronor avseende styrelsearvode i not 5, tillhör 145 000 kronor kommande räkenskapsår. Periodiseringen har ej utförts.

ISS har ersatt föreningen med 35 000 kronor som kompensation för förlorade intäkter avseende bilplatser.





Roligt för barnen.



Ballonger, godis och läsk.



Hoppborgen för juniorerna.

Gårdsfestsmingel

16 Maj 2009



Eva och Lisbeth blåser upp ballonger.



Trivsel grannar emellan.



Glada gäng vid serveringstältet.





... och roligt även för alla vuxna denna soliga härliga vårdag!



Ernst Prastorfer och Sture Hansson vid korvbaren.
Sture Carneholm sköter grillen.

FOTOGRAFER
är
LISBETH AGOURIDIS
OCH
ÅKE ÖHMAN



Åke fixar nya bilder.



Dragspelaren Gunnar Olofsson med gästgitarrist från Haninge.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	4 086 875
årets resultat	- 8 935 619
	- 4 848 744

behandlas så att

uttag ur yttre reparationsfonden	- 4 900 000
i ny räkning överföres	51 256
	- 4 848 744

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



RESULTATRÄKNING

	Not	2008-05-01 – 2009-04-30	2007-05-01 – 2008-04-30
FÖRENINGENS INTÄKTER	1	18 033 122	18 061 881
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	- 12 713 837	- 3 128 600
Driftkostnader	3	- 11 054 831	- 10 379 369
Förvaltnings- och externa kostnader	4	- 642 665	- 489 956
Personalkostnader	5	- 930 922	- 625 258
Avskrivningar	6	- 1 165 829	- 1 165 829
Resultat före finansiella poster		- 8 474 962	2 272 869
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		69 404	10 805
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	458 057	142 223
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 852 515	- 777 748
Resultat efter finansiella poster		- 8 800 016	1 648 149
Statlig skatt		- 135 603	- 18 002
Årets resultat		- 8 935 619	1 630 147

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

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar

ANSVARSFÖRBINDELSER

Not

2009-04-30

2008-04-30

22 695 577

23 861 406

2 025 000

2 025 000

0

8 314 689

24 720 577

34 201 095

6 020 865

6 020 865

30 741 442

40 221 960

442

0

0

431

2 067 238

789 999

193 720

301 316

2 261 400

1 091 746

2 697 876

2 165 544

1 289 490

2 301 045

3 987 366

4 466 589

6 248 766

5 558 335

36 990 208

45 780 295

13

3 855 190

3 855 190

55 995

55 995

14 489 600

14 489 600

18 400 785

18 400 785

4 086 875

2 456 728

- 8 935 619

1 630 147

- 4 848 744

4 086 875

13 552 041

22 487 660

18 444 041

19 229 290

1 240 045

1 173 065

777 553

600 000

2 976 528

2 290 280

4 994 126

4 063 345

36 990 208

45 780 295

26 380 400

26 380 400

inga

inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2008-05-01 - 2009-04-30	2007-05-01 - 2008-04-30
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		- 8 800 016	1 648 149
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	17	1 030 226	1 147 827
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL		- 7 769 790	2 795 976
KASSAFLÖDET FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET			
Förändring av kortfristiga fordringar		- 1 169 654	- 841 470
Förändring av kortfristiga skulder		766 157	- 1 854 086
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		- 8 173 287	100 420
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Materiella anläggningstillgångar	18	8 314 689	- 160 922
Finansiella anläggningstillgångar	19	0	3 000 000
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		8 314 689	- 3 160 922
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Långfristiga skulder	20	- 620 625	- 600 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		- 620 625	- 600 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		- 479 223	- 3 660 502
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN			
Likvida medel vid årets början	21	4 466 589	8 127 091
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	21	3 987 366	4 466 589

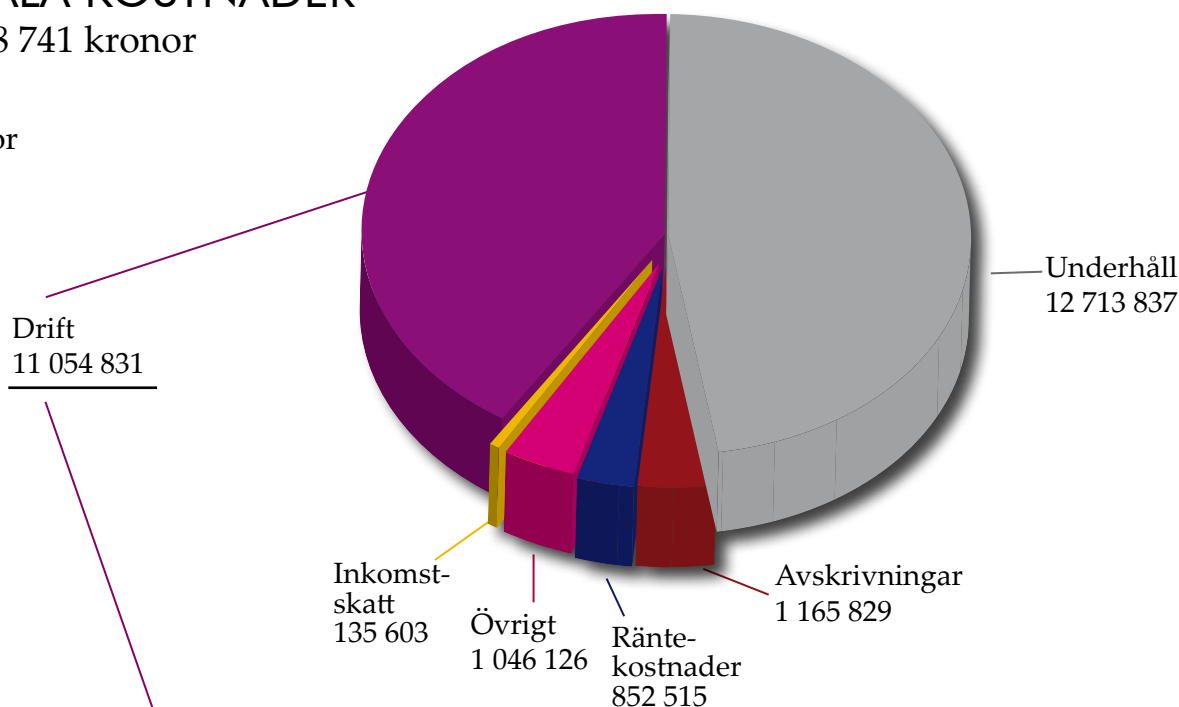


KOSTNADSFÖRDELNING RÄKENSKAPSÅRET

TOTALA KOSTNADER

26 968 741 kronor

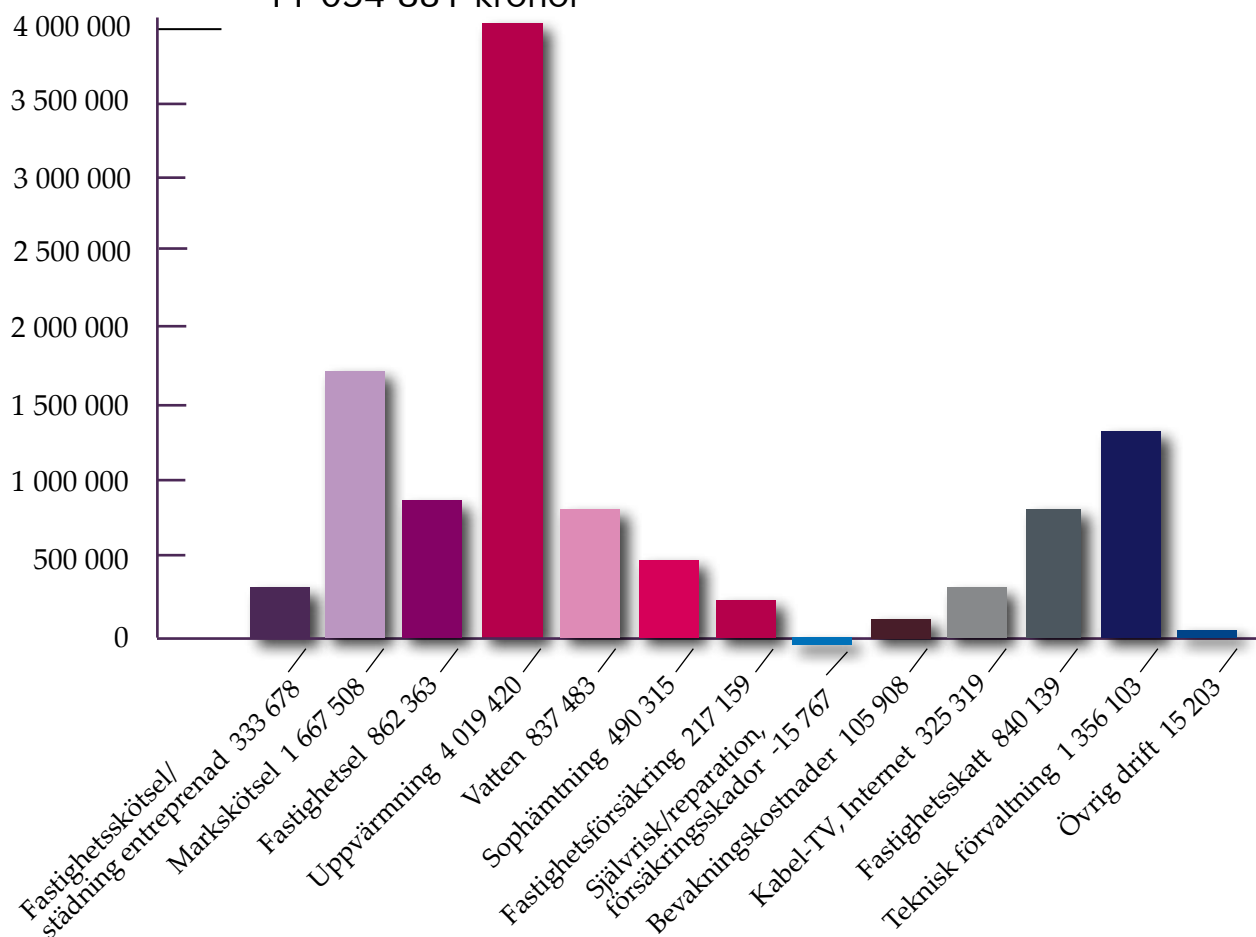
Kronor



FÖRDELNING DRIFTKOSTNADER

11 054 831 kronor

Kronor





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

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

2009-04-30

2008-04-30

9 323	0
217 577	224 513
460 994	464 084
385 174	385 193
- 87 447	- 88 405
16 918 638	16 927 228
22 100	35 800
32 370	29 411
15 284	18 535
59 109	65 522
18 033 122	18 061 881

2) UNDERHÅLLSKOSTNADER

Löpande reparationer
Reparation, underhåll mark
Reparation, underhåll fasader och tak
Reparation, underhåll VVS och tvätt
Reparation, underhåll el och kabel-TV
Serviceavtal
Reparation, underhåll lås
Underhåll ventilation
Underhåll VA/sanitet, rörgravar

301 855	674 332
1 005 280	1 375 995
121 852	245 089
819 069	655 012
878 202	109 901
6 200	6 452
121 883	37 996
365 781	0
9 093 715	23 824
12 713 837	3 128 601

3) DRIFTSKOSTNADER

Fastighetsskötsel/städning entreprenad
Yttre renhållning och snöröjning
Fastighetsel
Uppvärmning
Vatten
Sophämtning
Fastighetsförsäkringar
Självrisk/reparation och försäkringsskador
Bevakningskostnader
Kabel-TV, Internet
Fastighetsskatt
Övriga driftskostnader
Teknisk förvaltning

333 678	334 941
1 667 508	1 821 033
862 363	741 913
4 019 420	3 639 699
837 483	860 887
490 315	408 862
217 159	219 763
- 15 767	27 790
105 908	86 116
325 319	272 574
840 139	635 572
15 203	31 597
1 356 103	1 298 622
11 054 831	10 379 369

4) FÖRVALTNINGS- OCH EXTERNA KOSTNADER

Administration, kontor, övrigt
Stämмо- och styrelsekostnader
Revisionsarvode
Övriga externa tjänster
Data och tele

170 764	165 875
85 108	80 647
66 800	63 925
306 099	165 610
13 754	13 898
642 525	489 955

5) PERSONALKOSTNADER

Styrelsearvode
Timarvoden för utförda uppdrag
Sociala avgifter
Övriga personalkostnader

443 109	287 148
318 365	212 223
153 696	107 081
15 752	18 806
930 922	625 258

6) AVSKRIVNINGAR

Byggnad
Om- och tillbyggnad

575 000	575 000
590 829	590 829
1 165 829	1 165 829

7) ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Ränteintäkter	446 211	130 887
Överskatteränta, ej skattepliktig	11 846	11 336
	458 057	142 223

8) RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Räntekostnader	852 515	777 748
	852 515	777 748

9) BYGGNADER

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	44 315 455	44 315 455
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	44 315 455	44 315 455
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	- 20 454 049	-19 288 220
Årets avskrivningar enligt plan	- 1 165 829	-1 165 829
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 21 619 878	-20 454 049
Utgående bokfört värde	22 695 577	23 861 406
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	386 588	374 742
Skattefordringar	1 680 650	415 257
	2 067 238	789 999

12) FÖRUTBETALDA KOSTNADER, UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna inkomsträntor	1 412	65 668
Övriga interimfordringar	192 308	235 648
	193 720	301 316

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	14 489 600	2 456 728	1 630 147
Disposition av föregående års resultat				1 630 147	- 1 630 147
Årets resultat					- 8 935 619
Belopp vid årets utgång	3 855 190	55 995	14 489 600	4 086 875	- 8 935 619

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	0	3 000 000
Stadshypotek	rörligt		3 040 000	3 040 000
Stadshypotek	rörligt		2 475 000	2 587 500
Stadshypotek	2,42 %	2008-06-30	0	2 587 500
Stadshypotek	3,54 %	2010-12-01	2 025 000	2 325 000
Stadshypotek	5,78 %	2011-06-30	2 454 375	0
Stadshypotek	2,20 %	2009-06-30	2 925 000	0
Avgår kortfristig del			- 764 624	- 600 000
			18 444 041	19 229 290

Ingen del av skulden förfaller senare än fem år efter balansdagen

15) ÖVRIGA SKULDER

Kortfristig del av fastighetslån	764 624	600 000
Övriga skulder	12 929	0
	777 553	600 000

16) UPPLUPNA KOSTNADER, FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna sociala avgifter	92 143	45 000
Upplupna utgiftsräntor	62 189	41 864
Förutbetalda hyror och avgifter	1 438 931	1 388 290
Beräknat arvode för revision	0	62 000
Upplupna övriga kostnader	1 383 265	753 125
	2 976 528	2 290 279

17) JUSTERING FÖR POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET

Avskrivningar	1 165 829	1 165 829
Statlig skatt enligt resultaträkningen	-135 603	- 18 002
	1 030 226	1 147 827

18) MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar		
Pågående projekt förändring	8 314 689	160 922
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	8 314 689	160 922

19) FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Förändring finansiella anläggningstillgångar		
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0	- 3 000 000
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	0	- 3 000 000

20) LÅNGFRISTIGA SKULDER

Amortering av lån	620 625	600 000
-------------------	---------	---------

21) LIKVIDA MEDEL

Kassa och bank	2 697 876	2 165 544
Avräkning ISS Ekonomiförvaltning AB	1 289 490	2 301 045
	3 987 366	4 466 589

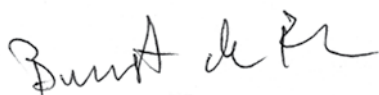
Tyresö 2009-09-18



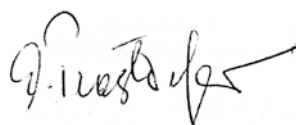
Nils-Åke Alkstål



Karin Johansson



Bengt de Flon



Ernst Prastorfer



Lisbeth Agouridis



Sture Carnehalm



Britt Kjellander

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 23 september 2009



Hans Kypenberg
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 2008 05 01-2009 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 årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

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

Stockholm den 23 september 2009



Gunnar Enell
Av föreningen vald revisor



Hans Kypengren
Bo Revision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

FULLMAKT



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!

MOTIONER

Inlämnade till BRF Björkbackens styrelse

Motion angående kodlås till entrédörrarna (portarna)

Vi är ett flertal medlemmar som upplever otrygghet i vårt boende, särskilt de som har nedgång till källaren i sina entréplan. I samband med att våra portar är öppna till klockan 21.00, är det fritt fram för olika "element" att vistas i nedre källarplanet. Klotter i trapphus förekommer ofta och vi kan slippa försäljare, tiggare och de som använder trapphusen som värmestuga samt minska inbrottsriskerna.

Vi föreslår stämman att besluta:

Att montera kodlås i samtliga portar och att de skall utföras snarast, så att boende skall kunna känna sig trygga och säkra i sitt boende.

Motion angående miljörum I och II (soprum) nyckelsystem

Vi föreslår installation av samma nyckelsystem (brickor) som används till bokning av tvätt/motion/lokaler i respektive miljörum I och II. Därmed utestängs obehöriga som ev idag bara behöver läsa på vår anslagstavla när miljöhusen är öppna och lasta av egna sopor. Dessutom kan öppettiderna anpassas på ett bättre sätt, dygnet runt eller förslagsvis 06.00-09.00 och 18.00-21.00 samtliga dagar.

Med vänliga hälsningar

Olle Bransch 10	Louise Hedman 048
Jonas Söderberg 11	Peter Olofsson 4
Jonas Andersson 47	Peter Berglund 6
Olle Persson 046	Ulf & Larita Suominen 7
Carina Rosberg 045	Emilia Mellén 8*

* gärna öppet dygnet runt - miljöhusen!

Styrelsens svar på motionen:

Kodlås till entrédörrar

Enligt tre (3) oberoende entreprenörer ligger kostnaden, beroende på funktion, i intervallet 500 000 – 1,5 miljoner kronor. Föreningen står inför stora kostnader den närmaste tiden varför styrelsen inte anser att kostnaden uppväger nyttan av en sådan installation.

Med det anförda föreslår styrelsen att stämman ska besluta:

Att anse motionen besvarad.

Bricksystem till miljöhus 1 och 2

Kostnaden att installera bricksystem till våra miljöhus ligger i storleksordningen 45 000 kronor. Styrelsen anser inte att kostnaden uppväger nyttan av en sådan installation.

Med det anförda föreslår styrelsen att stämman ska besluta:

Att anse motionen besvarad.

forts MOTIONER

Inlämnade till BRF Björkbackens styrelse

Motion angående takisolering.

Nu har det gått 10 år sen vi första gången lämnade in en motion om takisoleringen och vi har fortfarande inte fått något svar på varför det inte görs något åt problemet. Många förklaringar har vi fått, men inget svar på vår fråga från 2002.

Exempel: Solen har lyst och varmt hela dagen, +25 grader ca, som på kvällen då solen går ned sjunker till +19 eller 20 grader, alla fönster är öppna på båda sidor, persienner neddragna och en takfläkt + mindre fläktar som går hela tiden, alltså korsdrag hela dagen, ändå är innetemperaturen nattetid +28 grader eller högre, VARFÖR???

Kan det bero på att isoleringen är för tunn och att värmen därför stannar i betongen? Motverkande effekt vintertid då värmen går rätt ut genom betong och isolering?

Kanske dags för åtgärd för att spara energiåtgången?

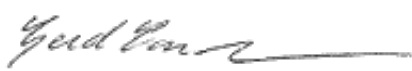
Sänder med tidigare insända handlingar plus ett utdrag ur HSB:s egen tidning.

Med vänliga hälsningar

Göte Carlsson



Gerd Carlsson



Bilagor till motionen är:

- 1) Motion inlämnad till styrelsen 2000-03-01.
- 2) Svar, 2002-05-13, på svar från styrelsen angående mättningsresultat av värmekameran den 2002-03-15.
- 3) Utdrag ur HSB:s egen tidning "Hemma i HSB" angående vindsisolering.

Dessa bilagor kan rekvireras från styrelsen på styrelsen@brfbjorkbacken.se eller fås på expeditionen, Bollmoravägen 52.

Styrelsens svar på motion angående takisolering mm:

Problemet vad gäller kalla/varma lägenheter har utretts av konsultföretaget Grontmij AB. Av utredningen framgår att byte och injustering av radiatorventiler är det effektivaste sättet att åstadkomma varmare lägenheter (vilket nu pågår). Vad gäller varma lägenheter är solavskärmning den effektivaste åtgärden (ex. solskyddsgardin).

Om det vid den pågående energideklarationen visar sig att ytterligare åtgärder erfordras kommer styrelsen att beakta dessa.

Med det anförda föreslår styrelsen att stämman ska besluta:

Att anse motionen besvarad.

Ellen Ågren, Björkbacksvägen 71, skriver så här om sig själv och sitt boende:

Jag är invandrare i Björkbacken men inte så långväga ifrån. Föddes på salsbordet på Notholmen i Tyresö 1923.

Från början var allt primitivt och man måste lita till den egna förmågan, kraften och viljan. Man måste hålla eld i spisen för värme och matlagning, man ville ha något att stoppa i munnen och man behövde kläder och möjligheter hålla sig hel och ren.

För att kunna leva någorlunda bra fordrades god framförhållning; stora vedhögar, tunnor med saltströmming och fläsk och potatisen väl skyddad för kylan och så litet fotogen till lampan. Man kunde inte handla så mycket. Men kaffe, socker och salt fick man inhandla i handelsboden.

Det var så länge sedan. Ingen generation har gjort en sådan resa i tiden.

Från min barndom har jag ett gott förhållande till naturen. Vattnet var fullt av fisk och skogen bjöd på goda bär och svamp. Fiskgjusen ryttrade över de grunda vassarna. Rådjuren var inte någon plåga, de hade just flyttat in i Tyresö. Under höstkvällarna kunde man höra berguven hoa och om våarna hördes kattugglan. Mörkrädd - det ordet kände vi inte till. På Notholmen bodde jag till mitt tjugotredje år. Jag har sedan bott på Breviksvägen vid Trinntorp i 50 år. Björkbacken framstod som ett gott alternativ när miljön av hälsoskäl måste bytas.

Björkbacken tog emot, grönt, vackert, välansat, välordnat och rikt blommande. Det blir ju aldrig som förr att man kunde gå ut och plocka vilka blommor man hade lust till. Men jag vill ge vår man med de grönaste fingrarna, Ernst Prastorfer, en komplimang. I våras var långa gatan utanför mitt köksfönster översållad av körsbärsblom. En böljegang i rosa som mötte när man kom från Centrum. Svårslaget vill jag säga!

Just för att det är så grönt här och en sådan bebyggelse som inte tränger sig på och stänger in är jag glad att bo här. Vi hälsar alltid med ett litet leende eller en nick på varandra inom vårt område när vägarna korsas . . .





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