

Årsredovisning 2009-2010



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.



I år slår vi ett slag för årsstämman i oktober. Även 2009 var intresset stort från våra bostadsrättsägare, vilket är synnerligen stimulerande för styrelsen. Många frågor ställdes också till panelen och sakkunnig Bruno Boström fick många klurigheter på sin lott att besvara.

I panelen: längst till vänster Bengt de Flon, Nils-Åke Alkstål (ordförande), Bruno Boström (sakkunnig), Stefan Johansson (mötesordförande), Åke Öhman, Ernst Prastorfer och Sture Carneholm.

KALLELSE till föreningsstämma

TID: Tisdagen den 26 oktober 2010, 19.00.

PLATS: Föreningsgården Kvarnhjulet, Nyforssalen, Pluggvägen 53, vid Nyboda skola, Hus B.

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. Inga motioner har inkommit. Styrelsens förslag till förändring av festlokalen, Björkbacksvägen 77.
- 18) Avslutning.

VÄLKOMMEN!
Styrelsen

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

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2009 05 01 – 2010 04 30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening BJÖRKBACKEN i Tyresö får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under ovan givna räkenskapsår, föreningens 48: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 kvm

36 lägenheter om 3 rum och kök, cirka 82 kvm

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

67 lägenheter om 4 rum och kök, cirka 94 kvm

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.

FÖRENINGSFÖRFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2009 10 27.

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.

Föreningens 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.

Lördagen den 16 maj 2009 ordnade styrelsen en gårdsfest vid fotbollsplanen. Det bjöds på tipspromenad och hoppborg för barnen mm. Korv, läsk och kaffe såldes till självkostnadspris.

Styrelsen bjöd alla boenden i Björkbacken på glögg och pepparkakor i festlokalen den 5 december.

MEDLEMMAR

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

ÖVERLÅTELSE

Under året har 28 lägenhetsöverlåtelser behandlats. I samtliga fall har överlåtelserna godkänts. Flertalet lägenheter har sålts för mellan 1 000 000-1 500 000 kronor. Föregående år var antalet överlåtelser 26.

Vid överlåtelser debiteras köparen en expeditonsavgift av 2,5 procent på gällande basbelopp.

Pantsättningsavgift debiteras med 1 procent av gällande basbelopp.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar följer bostadsrättslagen. Inga andrahandsuthyrningar har beviljats.

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	ordförande
Bengt de Flon	vice ordförande
Karin Johansson	sekreterare
Lisbeth Agouridis	ledamot
Ernst Prastorfer	ledamot
Sture Carneholm	ledamot
Eva Attfors	ledamot
Ulf Karlsson	ledamot
Peter Bezeredi	ledamot
Åke Öhman	ledamot

Britt Kjellander utsedd av HSB Stockholm.

Ulf Karlsson avled i februari 2010.

På stämman 2009 beslutades att styrelsen utökades med en person, är nu elva personer inklusive HSB-ledamoten. Beslutades också att ta bort suppleanterna, förutom HSB-suppleanten. Alla är ordinarie ledamöter.

Ekonomigruppen har bestått av Karin och Peter, fastighetsgruppen av Bengt, Lisbeth, Ulf och Åke, infogruppen av Karin, Eva och Lisbeth samt markgruppen av Ernst, Åke och Sture. I egenskap av ordförande har Nils-Åke ingått i samtliga grupper med tyngdpunkten i ekonomi och mark.

Suppleant har varit 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 20 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

Har varit Amie Hemmen, Kerstin Hammarström och Maria Lundkvist. Sammankallande var Amie Hemmen.

ANSTÄLLDA

Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsen har förutom det fasta arvodet ersatts för 2 306 timmar, varav fastighetsgruppen ersatts för 1 769 timmar.

AVGIFTER

Den genomsnittliga årsavgiften för bostäder har varit oförändrad sedan 2005 och uppgår till cirka 502 kronor per kvm. Stora investeringar har gjorts de senaste åren och görs fortfarande vilket med största sannolikhet kommer att innebära att avgifterna inom en snar framtid kommer att höjas. Även föreningens driftkostnader blir dyrare för varje år. Beslut om ändringar av avgiften tas av styrelsen.

FÖRVALTNING

Den tekniska förvaltningen har sedan 1 maj 2009 utförts av FSS Fastighetsservice AB. Kostnaden uppgick till 315 000 kronor. Föreningens förvaltare har under året varit Matti Halmetoja och Kenneth Brodin fastighetsskötare.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Sveriges BostadsrättsCentrum, SBC, till en kostnad av 297 000 kronor.

Den totala kostnaden uppgick till 612 000 kronor, en sänkning med cirka 55 procent.

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 bostadsrättshavare. Observera att denna EJ ersätter hemförsäkringen!

OMBYGGNAD OCH UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Markarbeten

Breddning av väjningsfickor och asfaltering av desamma har utförts från Bollmoravägen 63-83.

I samband med skötselsyn har konstaterats att ett antal oxlar och rönnar har angripits av en svamp-sjukdom varför dessa kommer att tas ner. I samråd med besiktningsmannen, de facto en kvinna, har vi fått förslag till plantering för en trevligare infart vid övre delen av Björkbacksvägen. Detta resulterade i att en blomurna på vardera sidan av infarten har kommit på plats. Under sommaren kommer säsongsblommor att vara planterade och markytan planteras med marktäckande växter. Som inspringskydd sätts ett träräcke upp.

För den långsiktiga trädvårdsplanen har kontakt etablerats med Trädmästarna AB, vilka inkommit med förslag till åtgärder beträffande samtliga befintliga träd, cirka 520 stycken, och även vad som kan göras för att förhindra ytterligare spridning av de tidigare nämnda svampsjukdomarna.

Vid parkeringen Bollmoravägen 63 har en oxel fällts för att bereda plats att lägga snömassor på fotbollsplanen. Detta är i förebyggande syfte med tanke på kommande snörika vintrar.

Vid busshållplatsen Bollmoraberg har den befintliga muren av storgatsten rämnat varför den har reparerats och återställts i ursprungligt skick.

Boulebanan har rustats upp och kan användas för trevlig samvaro av intresserade spelare och publik.

Styrelsen har också haft möte med representanter från Tyresö kommun för samråd inför kommande arbeten vid det blivande Trygghetsboendet, bland annat sprängningsarbeten.

Värme

Sommaren 2009 påbörjades byte av samtliga termostatventiler i området, totalt cirka 2 500 stycken. Tyvärr har svårigheter med injusteringen av värmesystemet, flöde och tryck, medfört förseningar. Injusteringen kan inte avslutas innan utredningen och eventuella åtgärder är klara och termostatventilerna på elementen kan inte monteras förrän injusteringen är klar. Styrelsen beklagar det besvär förseningen innebär för alla oss som bor i området och jobbar intensivt på att arbetet ska kunna slutföras så snart som möjligt.

Enhetsmätning el, uppgradering till 3-fas

Total-El i Årsta AB fick uppdraget att utföra arbetet med enhetsmätning och uppgradering. Totalt inkom fyra anbud. Kostnaden för föreningen kommer att uppgå till cirka 5 miljoner kronor exklusive moms förutom eventuella tillkommande arbeten. Arbetet startade i början av januari på Björkbacksvägen 63 och beräknas vara klart första kvartalet 2011. Befintliga avtal som tecknats av respektive bostadsrättsinnehavare sägs upp av Total-El vartefter elmätarna i lägenheterna byts ut. Därefter debiteras elförbrukningen kvartalsvis av SBC. Avtal om informationsöverföring till SBC avseende elförbrukning har tecknats med Infometric. I samband med arbetet med enhetsmätning utförs cykelrensning.

Trapphusmålning

Kvarvarande 19 portar på Björkbacksvägen målades hösten 2009 till en kostnad av 251 000 kronor. Därmed är alla 64 portar ommålade.

Lokal Bollmoravägen 40, gaveln

Efter många år som hyresgäst sade Friluftsförbundet upp hyresavtalet och lämnade lokalen den 30 september. Lokalen har renoverats, nu fattas bara en ny hyresgäst. Styrelsen har annonserat ut lokalen med tyvärr har de intressenter som hört av sig inte haft verksamhet som passar i vårt område.

Överbyggnad utvändiga källarnedgångar

På grund av problem med avrinning vid de utvändiga nedgångarna vid Björkbacksvägen 13 och Bollmoravägen 48 och 52 har dessa försetts med överbyggnad. Problem finns även vid övriga nedgångar. Även de kommer att förses med överbyggnader.

Lagstadgad lägenhetsnumrering

Enligt beslut av Lantmäteriet har alla lägenheter tilldelats ytterligare ett lägenhetsnummer. Det nya, fyrställiga numret används enbart för folkbokföringen. Vid kontakt med FSS, SBC eller styrelsen används det gamla treställiga numret.

Energibesiktning

Enligt krav från Boverket har energibesiktning utförts. En enkel redovisning sitter i alla trapphus. För er som vill fördjupa er mer finns ytterligare material att tillgå på förvaltningskontoret. Föreningen har fått följande energibesparande förslag: Bortkoppling av värmeelementen i lägenheternas torkskåp, enhetsmätning av varmvattenförbrukning, installera närvarostyrd belysning i trapphusen samt stänga av värmen i garagen.

Skadegörelse och klotter

Under vintern stals kopparplattor från ett antal portar och soprumsdörrar. Styrelsen planerar sedan tidigare renovering av samtliga entréer. Eventuellt inväntas det arbetet även på de entréer som utsatts för stölderna. Periodvis klottras det mycket på våra fastigheter vilket kostar föreningen mycket att ta bort. Lämnar även fula fläckar på våra fasader. Om du ser någon som klottrar och inte själv vill konfrontera personen, ring BevakningsAssistans, 08-789 60 60. Föreningen har avtal avseende områdets bevakning med dem. De har alltid bilar i Tyresö och kan oftast vara snabbt på plats.

FÖRENINGENS EKONOMI- OCH UNDERHÅLLSPLAN

Fastighetsskatten är för perioden i bokslutet uppgår till 450 770 kronor. Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 34 636 kvm varav 33 587 kvm utgör lägenhetsyta och 1 049 kvm utgör lokalyta.

Taxeringsvärdet enligt fastighetstaxering 2010 uppgår till 261 004 000 kronor, en ökning med 76 290 000 kronor. Föreningens markareal uppgår till 93 188 kvm.

Inkomstskatten för redovisningsåret uppgår till 26 186 kronor.

Intäkter totalt under bokföringsåret är 17 988 858 kronor.

Årets resultat är ett underskott på 2 439 718 kronor.

Yttre fonden uppgick till 11 117 550 kronor vid bokföringsårets slut.

Styrelsen föreslår att 5 000 000 kronor av den yttre fonden ianspråk tas.

FRAMTIDA UNDERHÅLL

Föreningen har en tioårig underhållsplan som uppdateras årligen.

År 2010-2011 Uppgradering av el i fastigheterna. Termostatventiler/stamventiler.

År 2011-2015 Målning fasader, fristående byggnader t ex garage, soprum och förråd. Entrépartier renoveras.

År 2015-2017 Byte alternativt renovering av VVS-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

Med anledning av att föreningen har bytt ekonomisk förvaltare går resultaträkningen inte helt att jämföra med föregående års resultaträkning. SBC använder sig av en förkortad kontoplan jämfört med ISS.

Förra årets höga ränteintäkter berodde på en engångsutbetalning från HSB. I år är beloppet tillbaka till normal nivå.

FÖRSLAG TILL BEHANDLING AV ANSAMLAD FÖRLUST

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-2 439 718
Ansamlad förlust före reservering/ianspråkstagande yttre fond	51 256
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 527 950
Summa fritt eget kapital	-3 916 412

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Av fond för yttre underhåll ianspråkstages	5 000 000
att i ny räkning överförs	-916 412

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultats- och balansräkning med noter.



Jasminbuskarna sprider en underbar doft när man promenerar i de vackra omgivningarna runt husen i Björkbacken.

RESULTATRÄKNING

1 maj-30 april

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror

Övriga rörelseintäkter

Not

1

2009-2010

2008-2009

17 916 198

17 894 936

72 659

195 485

17 988 581

18 090 421

RÖRELSENS KOSTNADER

2

Fastighetskostnader

Reparationer

Periodiskt underhåll

Taxebundna kostnader

Övriga driftskostnader

Fastighetsskatt

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Personalkostnader

Avskrivningar

-3 190 608

-1 929 160

-1 401 056

-4 990 840

-4 381 806

-11 736 217

-7 011 073

-2 387 408

-465 674

-584 010

-450 770

-840 139

-1 301 861

-1 948 318

-866 465

-983 462

-972 436

-1 165 829

-20 041 749

-26 565 383

RÖRELSERESULTAT

- 2 052 891

-8 474 962

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Försäljning värdepapper långa placeringar

Ränteintäkter

Räntekostnader

0

69 404

108 753

458 057

-469 394

-852 515

-360 641

-325 054

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-2 413 532

-8 800 016

SKATT

Statlig inkomstskatt

-26 186

-135 603

-26186

-135 603

ÅRETS RESULTAT

-2 439 718

-8 935 619



TILLGÅNGAR

Not		2010-04-30	2009-04-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	3	24 037 203	24 720 577
Pågående byggnation	4	1 123 045	0
Maskiner och inventarier	5	0	0
		25 160 248	24 720 577
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Långfristiga värdepappersinnehav	6	3 020 865	6 020 865
		3 020 865	6 020 865
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 181 113	30 741 442
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		14 956	442
Skattefordringar		0	1 680 650
Övriga fordringar		211 228	386 588
Förutbetalda kostnader	7	352 843	192 308
Upplupna intäkter		0	1 412
		579 027	2 261 400
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	8		
Kortfristiga placeringar		2 000 000	0
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		2 439 308	2 697 876
SBC klientmedel i SHB		1 140 049	0
Avräkningskonto förvaltare		0	1 289 490
		3 579 357	3 987 366
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 158 384	6 248 766
SUMMA TILLGÅNGAR		34 339 497	36 990 208

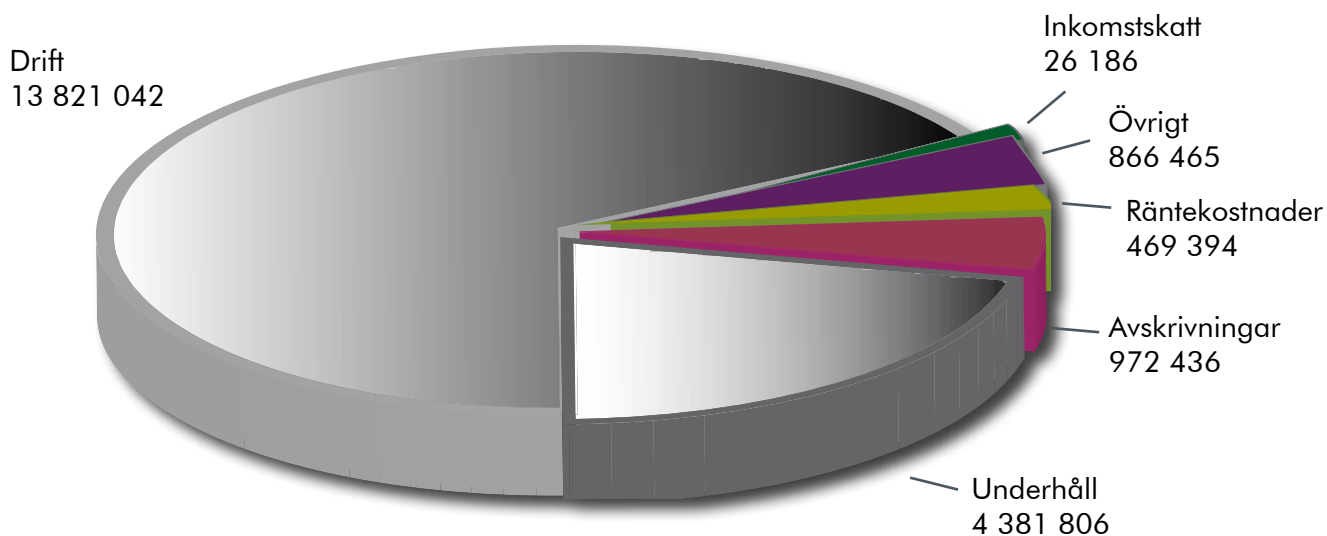


	Not	2010-04-30	2009-04-30
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	9		
Bundet eget kapital			
Inbetalda Insatser		3 855 190	3 855 190
Upplåtelseavgifter		55 995	55 995
Fond för yttre underhåll	10	11 117 550	14 489 600
		15 028 735	18 400 785
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		0	4 086 875
Ansamlad förlust		-1 476 694	0
Årets resultat		-2 439 718	-8 935 619
SUMMA EGET KAPITAL		11 112 323	13 552 041
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	11	17 679 417	18 444 041
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		17 679 417	18 444 041
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	11	764 624	764 624
Leverantörsskulder		1 566 136	1 240 045
Skatteskulder		322 246	0
Upplupna kostnader	12	1 454 441	1 537 596
Förutbetalda avgifter och hyror		1 440 309	1 451 860
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		5 547 757	4 994 126
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		34 339 497	36 990 208
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	11	26 380 400	26 380 400
Ansvarsförbindelser		inga	inga

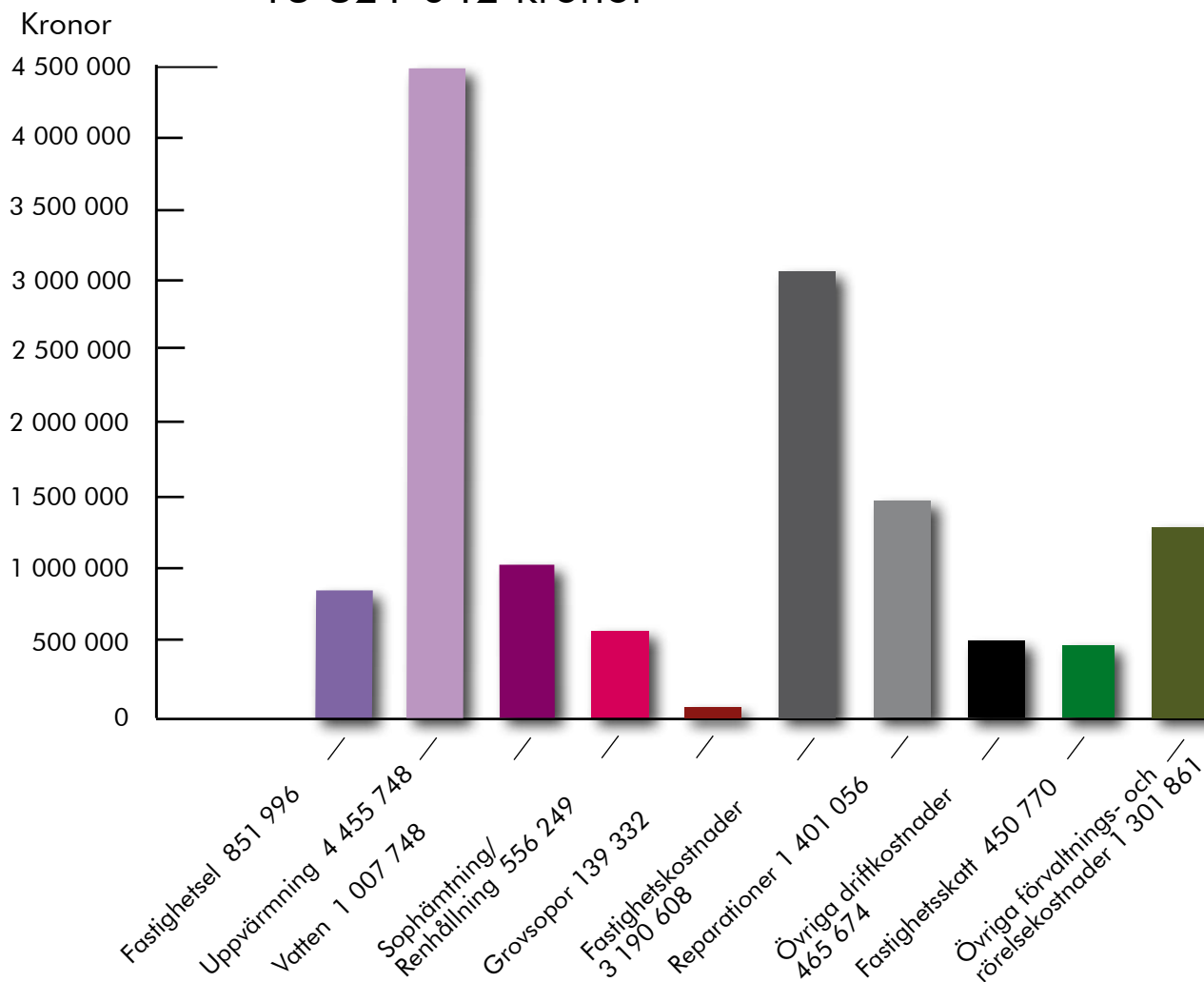


RÖRELSENS KOSTNADER – 20 537 329 kronor

KRONOR



FÖRDELNING DRIFTKOSTNADER 13 821 042 kronor



100-årig "krutgumma"!

På hundraårsdagen i augusti 2010 uppvaktades Greta Wennberg förutom av barn, barnbarn och barnbarnsbarn m fl även av representanter från BRF Björkbacken. Sture Carneholm räcker här fram en blomsterbukett och några vackra ord som sig bör, medan Åke Öhman fotograferar tilldragelsen. Greta flyttade in i föreningen 1985 och trivs mycket bra med sitt boende på Björkbacksvägen.



Greta Wennberg tycker till exempel mycket om att deklamera "Tomten" av Viktor Rydeberg. På flera PRO-tillställningar har hon uppträtt, iförd tomtedräkt. Senast för två år sedan, då också med sång . . . En riktig krutgumma alltså!

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4)

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar och anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

AVSKRIVNINGAR

Byggnader
Fastighetsförbättringar
Yttre anläggningar
Tvättstuga
Värmeanläggning
Garage/parkering
Inventarier

2009-2010

2%
2-4%
10%
6-10%
6%
3%

Fullt avskriven

2008-2009

2%

Fullt avskriven

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1

ÅRSavgifter OCH HYROR

Årsavgifter

Hyresintäkter

Summa

2009-2010

16 930 810

985 389

17 916 198

2008-2009

16 918 638

976 298

17 894 936

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad

Fastighetsskötsel enligt beställning

Fastighetsskötsel gård entreprenad

Snöröjning/sandning

Städning entreprenad

Städning enligt beställning

Mattvätt/hyrmattor

Myndighetstillsyn

Bevakning

Gård

Serviceavtal

Förbrukningsmaterial

Brandskydd

Summa

344 730

245 135

1 687 121

227 700

348 988

13 225

8 038

90 988

67 482

49 601

10 422

94 811

2 367

3 190 608

0

0

0

0

333 678

0

0

0

105 908

1 470 261

6 200

13 113

0

1 929 160

Reparationer

Fastighet förbättringar

BRF lägenheter

Lokaler

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga

Sophantering/återvinning

Vind

Källare

Entre/trapphus

Lås

Installationer

VVS

Värmeanläggning/undercentral

Ventilation

Elinstallationer

Tele/TV/kabel-TV/porttelefon

Bredband

Huskropp utvändigt

Tak

Fasad

Fönster

Balkonger/altaner

Mark/gård/utemiljö

Garage/parkering

Skador/klotter/skadegörelse

Vattenskada

Övrigt

Summa

33 566

8 402

8 025

40 009

102 384

1 541

0

66 488

15 315

92 842

-48

251 605

42 032

16 019

91 451

3 893

5 774

5 292

3 746

9 250

1 534

442

298 403

30 948

122 690

139 345

10 108

1 401 056

4 027 845

8 884

34 458

13 371

7 760

0

0

69 462

456

197 895

76 026

50 236

26 053

0

0

35 876

0

19 781

445

0

345 329

22 714

0

0

54 249

4 990 840

Periodiskt underhåll

Byggnad

Lokaler

Gemensamma utrymmen

Källare

Entré/trapphus

0

212 125

-225 000

206 125

546 376

417 498

0

254 995

0

0

VVS	88 215	9 093 715
Värmeanläggning	2 767 921	42 500
Ventilation	0	365 781
Elinstallationer	0	852 149
Huskropp utvändigt	0	10 625
Tak	0	55 125
Fönster	0	6 592
Mark/gård/utemiljö	65 000	637 237
Garage/parkering	721 045	0
Summa	4 381 806	11 736 217
Taxebundna kostnader		
El	851 996	862 363
Värme	4 455 748	0
Vatten	1 007 748	837 483
Sophämtning/renhållning	556 249	490 315
Grovsopor	139 332	197 247
Summa	7 011 073	2 387 408
Övriga driftkostnader		
Försäkring	226 589	217 159
Självrisk	0	41 532
Kabel-TV	231 810	319 134
Bredband	7 275	6 185
Summa	465 674	584 010
Fastighetsskatt/kommunal avgift		
Summa	450 770	840 139
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	4 775	0
Medlemsinformation	72 750	0
Tele- och datakommunikation	45 624	13 754
Juridiska åtgärder	47 663	0
Inkassering avgift/hyra	0	-420
Revisionsarvode extern revisor	-18 425	0
Föreningskostnader	73 162	98 275
Styrelseomkostnader	18 868	4 956
Fritids- och trivselkostnader	6 335	16 174
Förvaltningsarvode	294 375	1 258 921
Förvaltningsarvoden övriga	46 900	158 660
Administration	51 002	72 234
Korttidsinventarier	1 620	2 090
Konsultarvode	533 027	323 674
Föreningsavgifter	124 185	0
Summa	1 301 861	1 948 318
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd under året		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	740 614	511 058
Löner och arvoden	0	320 605
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	2 150	-2 240
Sociala kostnader	123 701	153 696
Övriga personalkostnader	0	343
Summa	866 465	983 462
Avskrivningar		
Byggnad	480 078	575 000
Förbättringar	492 358	590 829
Summa	972 436	1 165 829
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER		

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

	2010 04 30	2009 04 30
Vid årets början	46 340 455	46 340 455
Nyanskaffningar	289 062	0
Utgående anskaffningsvärde	46 629 517	46 340 455

Ackumulerade avskrivningar enligt plan, byggnader

Vid årets början	-21 619 878	-20 454 049
Årets avskrivningar enligt plan	-972 436	-1 165 829
Utgående avskrivning enligt plan	-22 592 314	-21 619 878
Planenligt restvärde vid årets början	24 037 203	24 720 577
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 025 000	2 025 000

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	1 123 045	0
------------------------------	-----------	---

Not 5

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	25 000	25 000
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	25 000	25 000

Ackumulerade anskaffningsvärden enligt plan

Vid årets början	-25 000	-25 000
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 6

LÅNGFRISTIGA

VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2010-04-30	2010-04-30	2009-04-30
Handelsbanken Lux ränta	2 000 000	2 000 000	2 174 181	2 000 000
Handelsbanken 719E 100406 AI	1 020 000	1 020 000	991 000	1 020 000
HSB Fonus	865	865	865	865
Handelsbanken	1 000 000	0	0	1 000 000
Handelsbanken 12 månader fast ränta	2 000 000	0	0	2 000 000
Summa		3 020 865	3 166 046	6 020 865

Not 7

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2010-04-30	2009-04-30
Övriga interimfordringar	0	192 308
Försäkring	191 881	0
SBC Förvaltningsarvode, kvartal 2	49 500	0
Kabel-TV	46 362	0
Bredband	1 415	0
Medlemsavgift HSB	50 415	0
Bevakning	13 270	0
Summa	352 843	192 308

Not 8

KORTFRISTIGA

PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2010-04-30	2010-04-30	2009-04-30
Kortfristiga placeringar	2 000 000	2 000 000	0	0
Summa		2 000 000	0	0

Not 9

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 855 190	0	0	3 855 190
Upplåtelseavgifter	55 995	0	0	55 995
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	11 117 550	1 527 950	-4 900 000	14 489 600
Summa bundet eget kapital	15 028 735	1 527 950	-4 900 000	18 400 785
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	0	0	-4 086 875	4 086 875
Ansamlad förlust	-1 476 694	-1 476 694	0	0
Årets resultat	-2 439 718	-2 439 718	8 935 619	-8 935 619
Summa ansamlad förlust	- 3 916 412	-3 916 412	4 848 744	-4 848 744
Summa eget kapital	11 112 323	-2 388 462	-51 256	13 552 041

Not 10

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2009-2010	2008-2009
Vid årets början	14 489 600	0
Reservering enligt stadgar	1 527 950	14 489 600
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Anspråktagande enligt stadgar	0	0
Anspråktagande enligt stämmobeslut	-4 900 000	0
Vid årets slut	11 117 550	14 489 600

Not 11

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2010-04-30	Belopp 2010-04-30	Belopp 2009-04-30	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	1,570%	3 654 640	3 654 640	rörligt
Stadshypotek AB	1,570%	2 634 650	2 634 650	rörligt
Stadshypotek AB	1,570%	2 437 876	2 025 000	rörligt
Stadshypotek AB	1,570%	3 040 000	3 040 000	rörligt
Stadshypotek AB	1,580%	2 625 000	2 925 000	rörligt
Stadshypotek AB	5,780%	2 326 875	2 454 375	2011 06 30
Stadshypotek AB	3,54%	1 725 000	2 475 000	2010 12 01
Summa skulder till kreditinstitut		18 444 041	19 208 665	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-764 624	-764 624	
Summa		17 679 417	18 444 041	

Not 12

UPPLUPNA KOSTNADER

	2010-04-30	2009-04-30
Sociala avgifter	95 483	92 143
Ränta	46 114	62 189
Upplupna övriga kostnader	0	1 383 265
HSB Markskötsel	348 250	0
El	78 375	0
Värme	387 134	0
Sophämtning	2 685	0
Revisionsarvode	23 500	0
Lön och styrelsearvode utbetalt efter räkenskapsårets slut	472 900	0
Summa	1 454 441	1 537 597

Tyresö 2010-08-23

Nils-Åke Alkstål

Karin Johansson

Bengt de Flon

Ernst Prastorfer

Lisbeth Agouridis

Sture Carneholm

Britt Kjellander

Eva Attfors

Peter Bezerédi

Åke Öhman

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 1 september 2010

Marcus Noreby
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 1 september 2010

Gunnar Enell
Av föreningen vald revisor

Marcus Noreby
Bo Revision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

FULLMAKT



En sådan här vacker balkong har Ellen och Nisse i 71:an. På bilden Nisse med system, Märta Lindberg, på besök.

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!







Åke Öhman var runt och fotograferade med telefonen, då han knappt hittade sin bil i vintras. Värsta snömängden i mannaminne . . .
 Till våren fotograferade han vitsippsbacken, som kommer att försvinna när Björkbackens äldreboende byggs ut. Lite senare stod körsbärsträden, *Prunus accolade*, i full blom.
 Jasminbuskarna fotograferade Barbro Åsby i juli. Värsta värmen i mannaminne . . .





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