

Bostadsrättsföreningen
Björkbacken
Tyresö

Årsredovisning 2010-2011



2011 är det nionde året som årsredovisningen, i marknadsförande syfte, delas ut till alla boende i BRF Björkbacken som en folder med siffror, text och bilder där vi kan ta del av händelser under året och planer inför framtiden.

Under denna tid har tre ordförande avlöst varandra i föreningen. Vi presenterar här styrelsen av idag.



Stående längst till vänster ser vi Matti Halmetoja, föreningens fastighetsförvaltare.

Styrelsen 2010-2011. Styrelsen består av, främre raden från vänster; Britt Kjellander, Lisbeth Agouridis samt Marit Andersson, sekreterare. Rad två, Peter Bezerédi, ordförande, Sture Carneholt och Ernst Prastorfer. Slutligen bakre raden Åke Öhman och Bengt de Flon, vice ordförande. FOTO: Barbro Åsby

KALLELSE till föreningsstämma

TID: Tisdagen den 25 oktober 2011, 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. Valberedningens förslag bifogas.
- 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.
- 18) Avslutning.

VÄLKOMMEN!

Styrelsen

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2010 05 01 – 2011 04 30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening BJÖRKBACKEN i Tyresö får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under ovan givna räkenskapsår, föreningens 49: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 2010 10 26.

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 154,25 MHz.

Föreningens hemsida hittar du på adressen, www.hsb.se/stockholm/bjorkbacken.

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

MEDLEMMAR

Förutom HSB Stockholm, HSB Stockholms styrelseledamöter och suppleanter har föreningen 479 medlemmar.

ÖVERLÅTELSE

Under året har 31 lägenhetsöverlåtelser behandlats. I samtliga fall har överlåtelserna godkänts. Flertalet lägenheter har sålts för mellan 1 300 000-1 500 000 kronor. Föregående år var antalet överlåtelser 28.

Vid överlåtelser 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. 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 innehås 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:

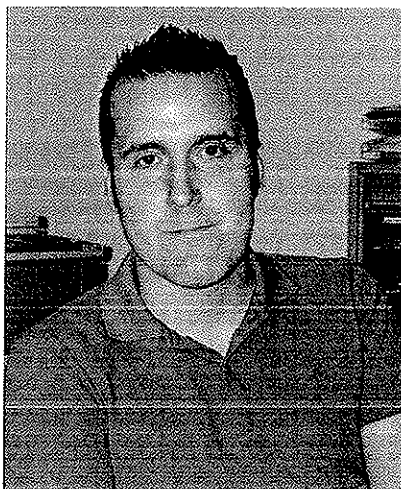
Peter Bezerédi	ordförande
Bengt de Flon	vice ordförande
Karin Johansson	sekreterare – avgick 2011 04 12
Marit Andersson	ledamot – sekreterare fr o m 2011 04 12
Lisbeth Agouridis	ledamot
Ernst Prastorfer	ledamot
Sture Carneholm	ledamot
Eva Attfors	ledamot – avgick 2011 04 12
Åke Öhman	ledamot

Britt Kjellander utsedd av HSB Stockholm.

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

Suppleant har varit Peter Backström, utsedd av HSB Stockholm.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Bezeredi, Lisbeth Agouridis, Åke Öhman, Sture Carneholm och Ernst Prastorfer.



Peter Bezerédi, ordförande



Bengt de Flon, vice ordförande



Marit Andersson, sekreterare

Styrelsen har under året hållit 20 protokollförda styrelsemöten och två konstituerande möten. Därutöver har styrelsen haft två heldagskonferenser.

I HSB distrikt Tyresös styrelse representeras Björkbacken av Karin Johansson.

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har tecknats av Peter Bezerédi, Karin Johansson, Bengt de Flon och Ernst Prastorfer, två i förening.

REVISORER

Föreningsvald revisor har varit Åke Bergman, suppleant Lena Åhfeldt. Utsedd av HSB:s Riksförbund är en revisor hos BoRevision AB.

VALBEREDNING

Har varit Mia Bergman, Gun Segelöv och Amie Hemmen. Sammanställande var Mia Bergman.

ANSTÄLLDA

Föreningen har ingen anställd personal.

AVGIFTER

Den genomsnittliga årsavgiften för bostäder höjdes 2010 med 1,5% och efter höjningen uppgår avgiften till ca 520 kronor per kvm.

FÖRVALTNING

Den tekniska förvaltningen har sedan 1 maj 2009 utförts av FSS Fastighetsservice AB. Kostnaden uppgick till 413 000 kronor. Föreningens förvaltare har under året varit Matti Halmetoja och Tomas Sverin fastighetsskötare.

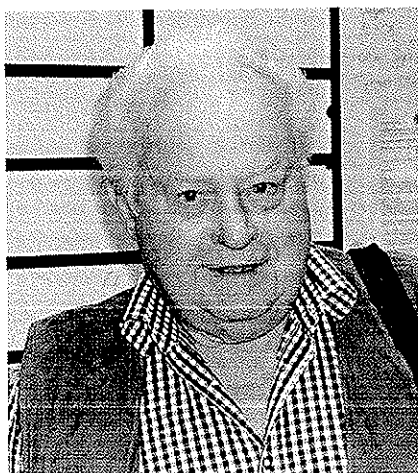
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Sveriges BostadsrättsCentrum, SBC, till en kostnad av 297 000 kronor. Föreningen har avtal med BevakningsAssistans avseende områdesbevakning och störningsjour.

FÖRSÄKRING

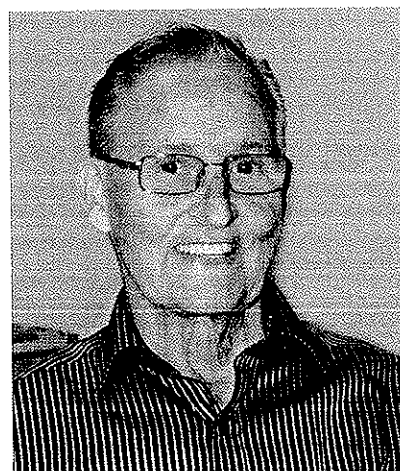
Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. Observera att denna EJ ersätter hemförsäkringen!



Lisbeth Agourides, ledamot



Ernst Prastorfer, ledamot



Sture Carneholm, ledamot

OMBYGGNAD OCH UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Markarbeten

Efter en genomgång av vårt trädgårdsbestånd i Brf Björkbacken har beskärning av vissa tallar, oxlar, lönn, björk och asp utförts av Trädmästarna AB i vårt område.

Innehavare av uteplatser har tillskrivits där det varit befogat att beskära buskar invid husfasad innan/efter växtperioden under 2011. Vidare att ta bort planteringar i förekommande fall i dräneringssträng invid husfasad. Inga planteringar får förekomma i dräneringar.

Den gångna vinterns snömängder vållade vissa snöröjningsproblem. För att få en tidigare snöröjning till stånd har HSB Markentreprenör fått löfte om att vid behov påbörja snöröjning redan 06.00 på morgonen.

Värme

Värmejusteringen är nu avslutad men kommer att stickprovskontrolleras under nästa kallperiod.

Enhetsmätning el, uppgradering till 3-fas

Samtliga av föreningens lägenheter har nu fått 3-fas och enhetsmätning av el inkopplat.

Lokal Bollmoravägen 40, gaveln

Inspira – Livsenergicenter är ny hyresgäst i lokalen.

Överbyggnad utvändiga källarnedgångar

Alla tio utvändiga källarnedgångar är nu överbyggda.

FÖRENINGENS EKONOMI- OCH UNDERHÅLLSPLAN

Fastighetsskatten är för perioden i bokslutet uppgår till 538 706 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.

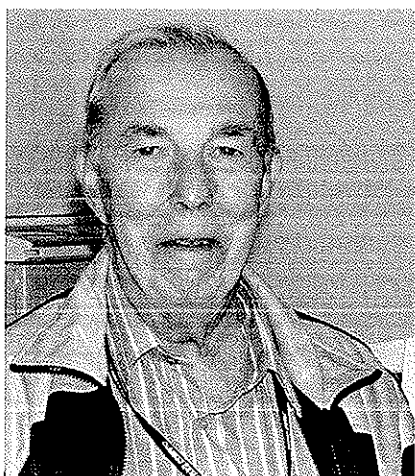
Inkomstskatten för redovisningsåret uppgår till 0 kronor.

Intäkter totalt under bokföringsåret är 18 705 577 kronor.

Årets resultat är ett underskott på 7 015 542 kronor.

Yttre fonden uppgick till 7 645 500 kronor vid bokföringsårets slut.

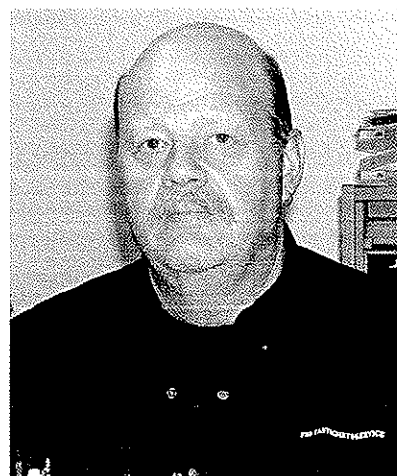
Styrelsen föreslår att 7 003 253 kronor av den yttre fonden ianspråkatas.



Åke Öhman, ledamot



Britt Kjellander, utsedd av HSB Stockholm



Matti Halmetoja, fastighetsförvaltare

FRAMTIDA UNDERHÅLL

Föreningen har en tioårig underhållsplan som uppdateras årligen.

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

År 2015-2017 Byte alternativt renovering av VVS-stammar. Styrelsen har under perioden intervjuat potentiella projektledare.

Utöver ovanstående punkter tillkommer löpande underhåll av mindre omfattning.

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



Ännu ett snörikt år, 2011! FOTO Åke Öhman

DISPOSITIONSFÖRSLAG

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust

-444 362

Årets resultat

-7 015 542

-7 459 904

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Till fond för yttre underhåll överförs

1 527 950

Ur fond för yttre underhåll ianspråktagas

-7 003 253

I ny räkning överförs

-1 984 601

- 7 459 904

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

RESULTATRÄKNING

1 maj-30 april

	Not	2010-2011	2009-2010
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	18 019 578	17 916 198
Övriga rörelseintäkter		685 998	72 659
		18 705 577	17 988 858
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	2	-3 233 923	-3 190 608
Reparationer		-2 179 474	-1 401 056
Periodiskt underhåll		-7 003 253	-4 381 806
Taxebundna kostnader		-8 081 586	-7 011 073
Övriga driftskostnader		-532 740	-465 674
Fastighetsskatt		-538 706	-450 770
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-1 196 219	-1 301 861
Personalkostnader		-1 162 486	-866 465
Avskrivningar		-1 124 977	-972 436
		-25 053 365	-20 041 749
RÖRELSERESULTAT		-6 347 788	-2 052 891
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		13 300	108 753
Nedskrivning av kortfristiga placeringar		-22 101	0
Räntekostnader		-544 636	-469 394
		-553 437	-360 641
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 901 225	-2 413 532
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-26 186
Skatt ändrad taxering		-114 317	0
		-114 317	-26 186
ÅRETS RESULTAT		-7 015 542	-2 439 718



Prunkande markterrasser! FOTO Barbro Åsby

BALANSRÄKNING

Not

2011-04-30

2010-04-30

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark	3	22 937 657	24 037 203
Pågående byggnation	4	0	1 123 045
Maskiner och inventarier	5	0	0
		22 937 657	25 160 248

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Långfristiga värdepappersinnehav	6	865	2 000 865
		865	2 000 865

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

22 938 522 27 161 113

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Avgifts- och hyresfordringar		9 314	14 956
Skattefordringar		458 550	0
Övriga fordringar		86 624	211 228
Förutbetalda kostnader	7	396 484	352 843
		950 972	579 027

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Kortfristiga placeringar	8	2 000 000	1 500 000
		2 000 000	1 500 000

KASSA OCH BANK

Kassa, PlusGiro och bank		5 988 581	3 959 308
SBC klientmedel i SHB		1 499 206	1 140 049
		7 487 787	5 099 357

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

10 438 759 7 178 384

SUMMA TILLGÅNGAR

33 377 281 34 339 497



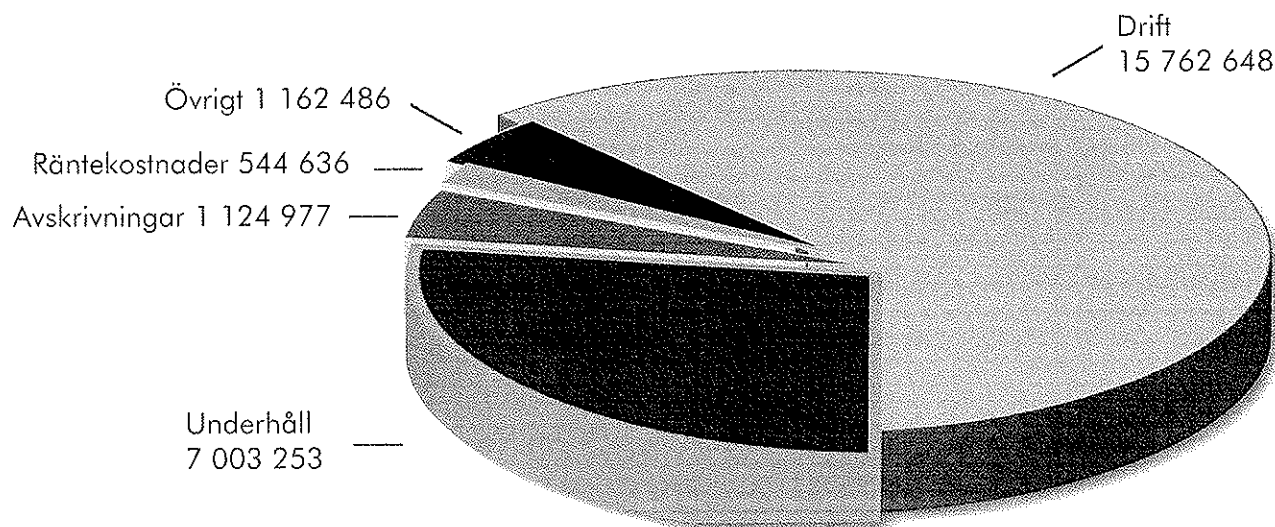
Det blommar hela sommaren i Björkbacken! FOTO Barbro Åsby

	Not	2011-04-30	2010-04-30
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	7 645 500	11 117 550
		11 556 685	15 028 735
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-444 362	-1 476 694
Årets resultat		-7 015 542	-3 916 412
		-7 459 904	-3 916 412
SUMMA EGET KAPITAL		4 096 781	11 112 323
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	11	23 167 918	17 679 417
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		23 167 918	17 679 417
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	11	622 124	764 624
Leverantörsskulder		2 511 628	1 566 136
Skatteskulder		280 264	322 246
Övriga kortfristiga skulder		60 191	0
Upplupna kostnader	12	1 247 420	1 454 441
Förutbetalda avgifter och hyror		1 390 955	1 440 309
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		6 112 582	5 547 757
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		33 377 281	34 339 497
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	11	26 886 700	26 380 400
Ansvarsförbindelser		inga	inga

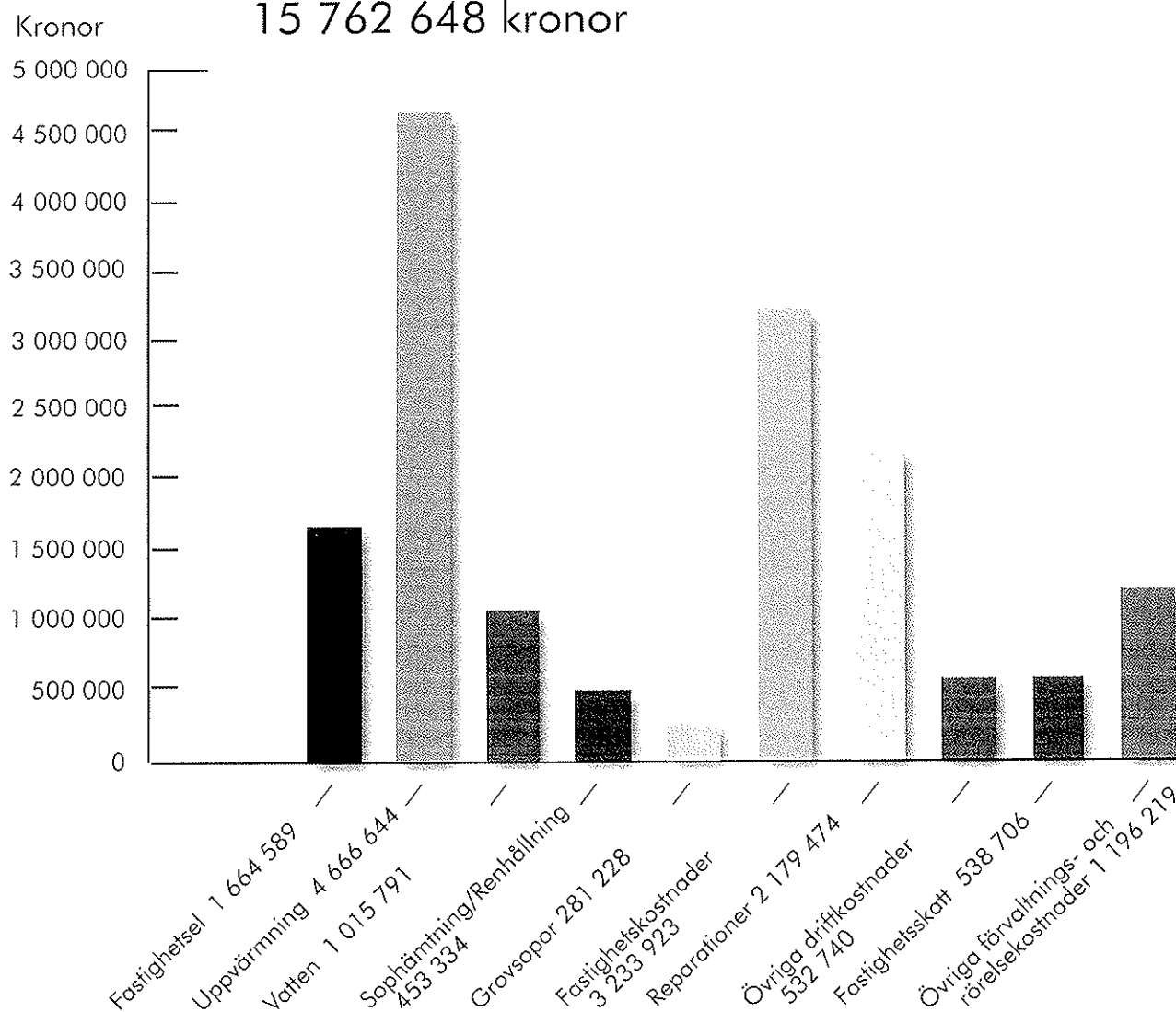


Vi har trevligt i föreningen då vi träffas! FOTO Barbro Åsby

RÖRELSENS KOSTNADER – 25 598 000 kronor



FÖRDELNING DRIFTKOSTNADER 15 762 648 kronor



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

AVSKRIVNINGAR	2010-2011	2009-2010
Byggnader	2%	2%
Fastighetsförbättringar	2-4%	2-4%
Yttre anläggningar	10%	10%
Tvättstuga	6-10%	6-10%
Värmeanläggning	6%	6%
Garage/parkering	3%	3%
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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

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



Foto: Barbro Asby

Not 1	2010-2011	2009-2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	17 022 777	16 930 810
Hysesintäkter	996 801	985 389
Summa	18 019 578	17 916 198

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	413 098	344 730
Fastighetsskötsel enligt beställning	281 241	245 135
Fastighetsskötsel gård entreprenad	1 723 556	1 687 121
Snöröjning/sandning	227 927	227 700
Städning entreprenad	398 588	348 988
Städning enligt beställning	0	13 225
Mattvätt/hyrmattor	8 351	8 038
Myndighetstillsyn	2 430	90 988
Bevakning	127 608	67 482
Gemensamma utrymmen	410	0
Gård	12 383	49 601
Serviceavtal	0	10 422
Förbrukningsmaterial	22 426	94 811
Brandskydd	15 905	2 367
Summa	3 233 923	3 190 608

Reparationer		
Fastighet förbättringar	120 985	33 566
Hyseslägenheter	48 653	0
BRF lägenheter	7 038	8 402
Lokaler	110 438	8 025
Gemensamma utrymmen	72 170	40 009
Tvättstuga	123 660	102 384
Sophantering/återvinning	5 143	1 541
Källare	29 663	66 488
Bastu/pool	68 058	0
Entre/trapphus	42 110	15 315
Lås	28 524	92 842
Installationer	13 584	-48
VVS	603 615	251 605
Värmeanläggning/undercentral	20 729	42 032
Ventilation	61 406	16 019
Elinstallationer	131 416	91 451
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	9 826	3 893
Bredband	3 000	5 774
Huskropp utvändigt	0	5 292
Tak	0	3 746
Fasad	3 769	9 250
Fönster	1 111	1 534
Balkonger/altaner	0	442
Mark/gård/utemiljö	292 713	298 403
Garage/parkering	24 219	30 948
Skador/klotter/skadegörelse	81 993	122 690
Vattenskada	200 698	139 345
Övrigt	74 955	10 108
Summa	2 179 474	1 401 056
Periodiskt underhåll		
Lokaler	26 250	212 125
Gemensamma utrymmen	0	-225 000
Källare	347 375	206 125
Entré/trapphus	102 375	546 376
VVS	280 772	88 215
Värmeanläggning	601 360	2 767 921
Ventilation	11 688	0
Elinstallationer	5 212 012	0
Tak	107 625	0
Fasad	20 653	0
Mark/gård/utemiljö	293 143	65 000
Garage/parkering	0	721 045
Summa	7 003 253	4 381 806
Taxebundna kostnader		
El	1 664 589	851 996
Värme	4 666 644	4 455 748
Vatten	1 015 791	1 007 748
Sophämtning/renhållning	453 334	556 249
Grovsopor	281 228	139 332
Summa	8 081 586	7 011 073
Övriga driftkostnader		
Försäkring	233 639	226 589
Kabel-TV	285 313	231 810
Bredband	13 788	7 275
Summa	532 740	465 674

Fastighetsskatt/kommunal avgift	538 706	450 770
Summa	538 706	450 770
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	6 700	4 775
Medlemsinformation	75 750	72 750
Tele- och datakommunikation	54 435	45 624
Juridiska åtgärder	86 350	47 663
Inkassering avgift/hyra	9 100	0
Revisionsarvode extern revisor	29 000	-18 425
Föreningskostnader	32 866	73 162
Styrelseomkostnader	11 822	18 868
Fritids- och trivselkostnader	12 999	6 335
Studieverksamhet	10 575	0
Förvaltningsarvode	327 517	294 375
Förvaltningsarvoden övriga	37 957	46 900
Administration	109 494	51 002
Korttidsinventarier	71 604	1 620
Konsultarvode	241 202	533 027
Föreningsavgifter	78 848	124 185
Summa	1 196 219	1 301 861
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	920 218	740 614
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	2 507	2 150
Sociala kostnader	239 761	123 701
Summa	1 162 486	866 465
Avskrivningar		
Byggnad	564 796	480 078
Förbättringar	550 546	492 358
Markanläggning	9 635	0
Summa	1 124 977	972 436
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	25 053 365	20 041 749
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	46 629 517	46 340 455
Nyanskaffningar	25 431	289 062
Utgående anskaffningsvärde	46 654 948	46 629 517
Akkumulerade avskrivningar enligt plan, byggnader		
Vid årets början	-22 592 314	-21 619 878
Årets avskrivningar enligt plan	- 1 124 977	-972 436
Utgående avskrivning enligt plan	-23 717 291	-22 592 314
Planenligt restvärde vid årets slut	22 937 557	24 037 203
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 025 000	2025 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	180 241 000	180 241 000
Taxeringsvärde mark	80 763 000	80 763 000
Summa	261 004 000	261 004 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	257 000 000	257 000 000
Lokaler	4 004 000	4 004 000
Summa	261 004 000	261 004 000

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

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

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
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-25 000	-25 000
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 6

LÅNGFRISTIGA

VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Nominellt värde	Bokfört värde 2011-04-30	Bokfört värde 2010-04-30
Handelsbanken	2 000 000	0	2 000 000
HSB Fonus	0	865	865
Summa		865	2 000 865

Not 7

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2011-04-30	2010-04-30
Försäkring	208 792	191 881
SBC Förvaltningsarvode, kvartal 2	58 899	49 500
Kabel-TV	47 751	46 362
Bredband	1 155	1 415
Medlemsavgift HSB	56 867	50 415
Bevakning	23 020	13 270
Summa	396 484	352 843

Not 8

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2011-04-30	Verkligt värde 2011-04-30	Bokfört värde 2010-04-30
Handelsbanken Lux ränta	2 000 000	2 000 000	2 202 400	0
Kortfristiga placeringar		0	0	1 500 000
Summa		2 000 000	2 202 400	1 500 000

Not 9

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föreg. 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 10	7 645 500	0	-3 472 050	11 117 550
Summa bundet eget kapital	11 556 685	0	-3 472 050	15 028 735

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föreg. års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	- 444 362	0	1 032 332	-1 476 694
Årets resultat	-7 015 542	-7 015 542	2 439 718	-2 439 718
Summa ansamlad förlust	-7 459 904	-7 015 542	3 472 050	-3 916 412
Summa eget kapital	4 096 781	-7 015 542	0	11 112 323

Not 10

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2010-2011	2009-2010
Vid årets början	11 117 550	14 489 600
Reservering enligt stämmobeslut	1 527 950	1 527 950
Anspråktagande enligt stämmobeslut	-5 000 000	-4 900 000
Vid årets slut	7 645 500	11 117 550

Not 11

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2011-04-30	Belopp 2011-04-30	Belopp 2010-04-30	Villkors- ändringsdag
Handelsbankens Stadshypotek AB	3,500%	3 654 640	3 654 640	2011-06-01
Handelsbankens Stadshypotek AB	3,500%	2 634 650	2 634 650	2011-06-01
Handelsbankens Stadshypotek AB	3,500%	2 400 752	2 437 876	2011-06-01
Handelsbankens Stadshypotek AB	3,500%	3 040 000	3 040 000	2011-06-01
Handelsbankens Stadshypotek AB	3,520%	2 325 000	2 625 000	2011-06-30
Handelsbankens Stadshypotek AB	5,780%	2 199 375	2 326 875	2011-06-30
Handelsbankens Stadshypotek AB	3,340%	1 535 625	1 725 000	2011-06-01
Handelsbankens Stadshypotek AB	3,560%	2 837 848	0	2011-06-22
Handelsbankens Stadshypotek AB	3,530%	1 430 252	0	2011-07-13
Handelsbankens Stadshypotek AB	3 530%	1 731 900	0	2011-07-13
Summa skulder till kreditinstitut		23 790 042	18 444 041	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-622 124	-764 624	
Summa		23 167 918	17 679 417	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 679 422 kronor

Not 12

UPPLUPNA KOSTNADER

	2011-04-30	2010-04-30
El	105 000	78 375
Värme	342 286	387 134
Sophämtning	47 903	2 685
Extern revisor	26 250	23 500
Löner	73 400	243 000
Arvoden	244 619	229 900
Sociala avgifter	99 922	95 483
Ränta	109 040	46 114
HSB Markskötsel	199 000	348 250
Summa	1 247 420	1 454 441

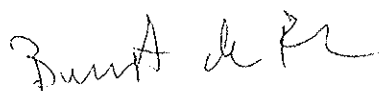
Tyresö 2011-09-16



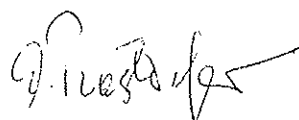
Peter Bezeredi



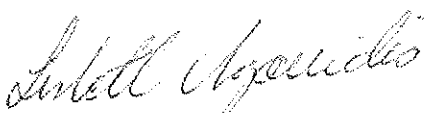
Marit Andersson



Bengt de Flon



Ernst Prastorter



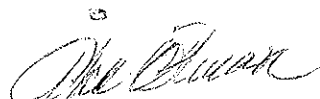
Lisbeth Agouridis



Sture Carnehalm



Britt Kjellander



Åke Öhman

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 19 september 2011



Marcus Noreby
revisor

BoRevision i Sverige AB

Åke Bergman
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 2010 05 01-2011 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.

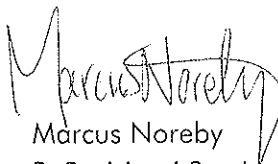
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 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, och behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 september 2011

Åke Bergman
Av föreningen vald revisor


Marcus Noreby
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

FULLMAKT



Grönskande bostadsområde! FOTO: Barbro Åsby

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

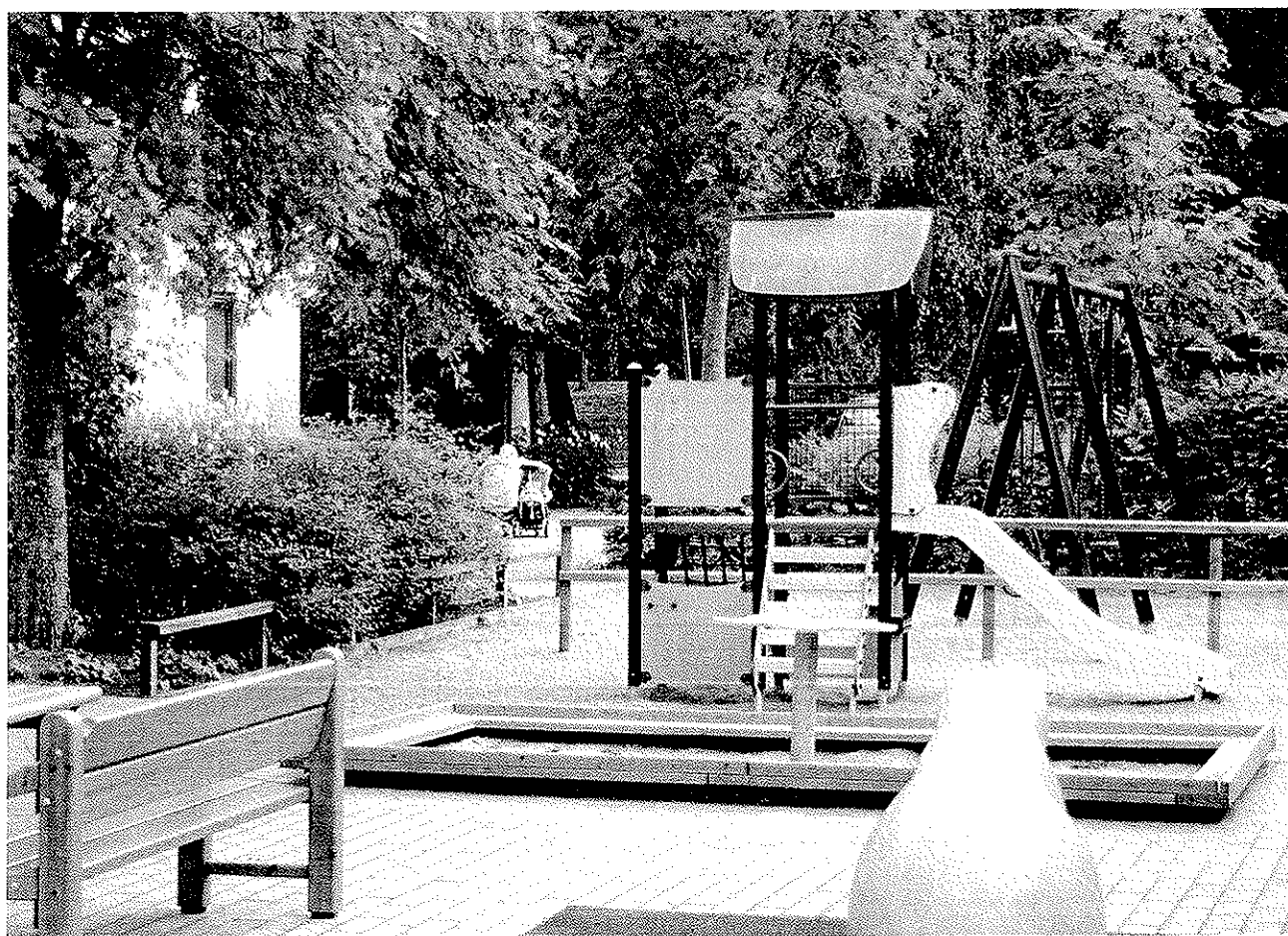
Fullmakt för

att företräda (namn på bostadsrättshavaren)

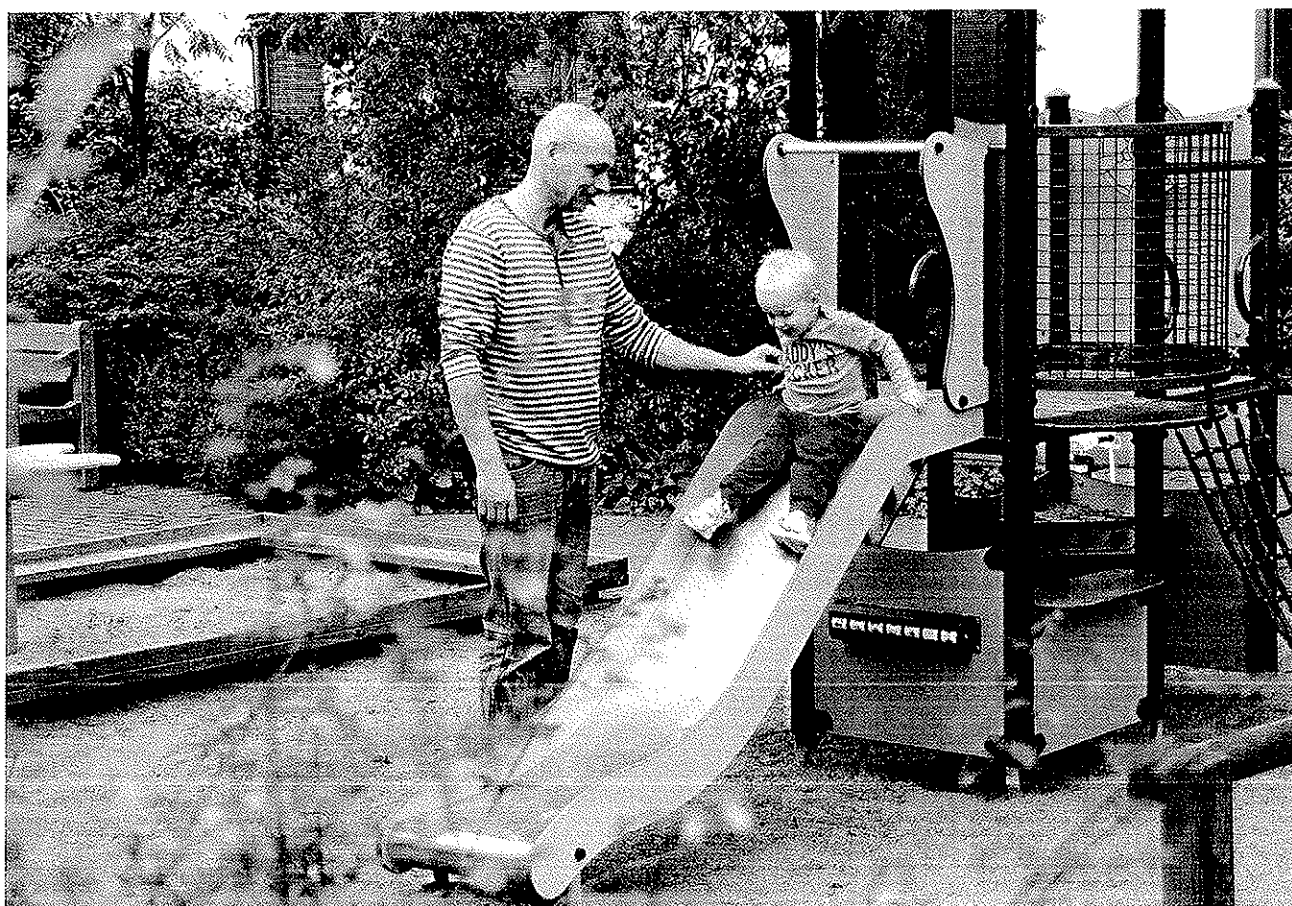
Lägenhetsnummer

.....
Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning

Fullmakten behöver inte vara bevitnad!



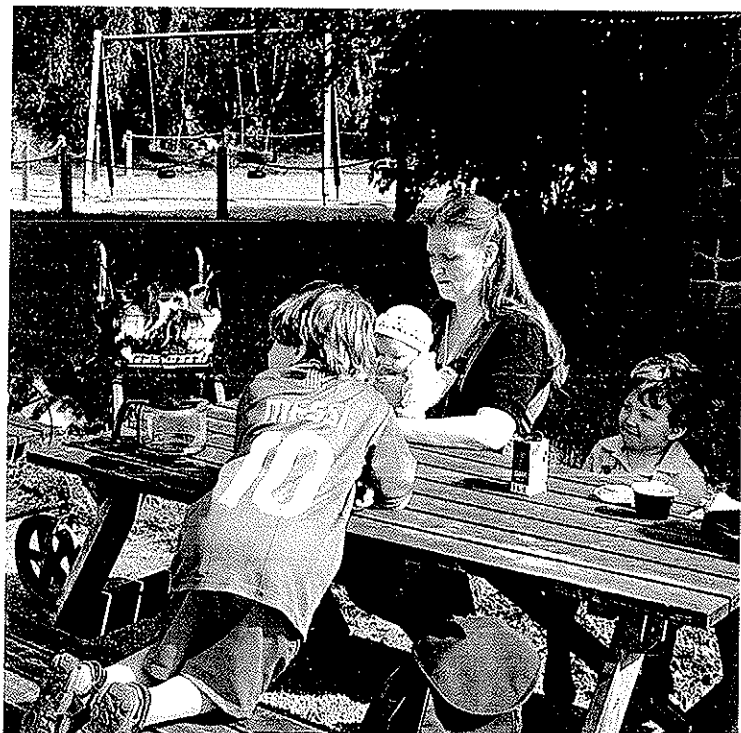
En av flera lekparker inom området Björkbacken. FOTO: Barbro Åsby

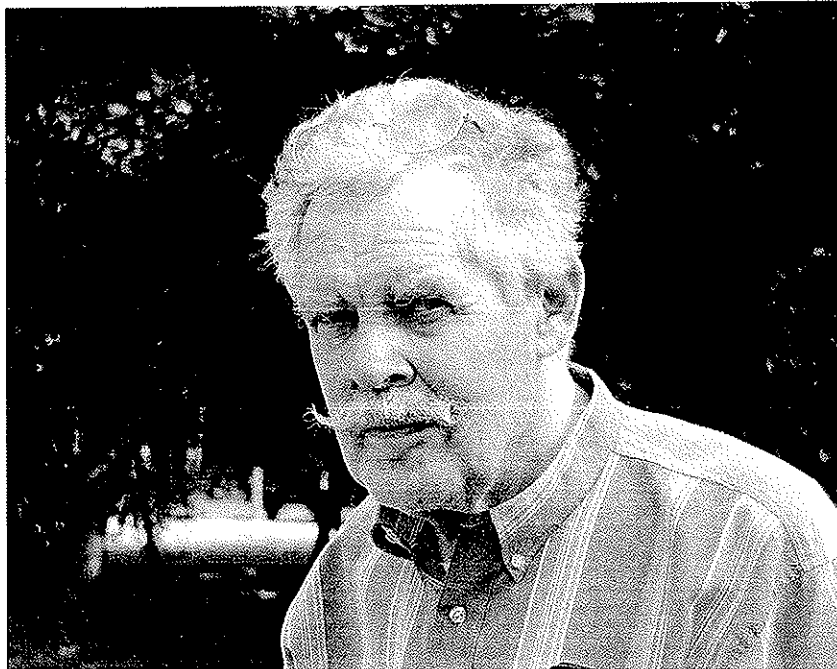
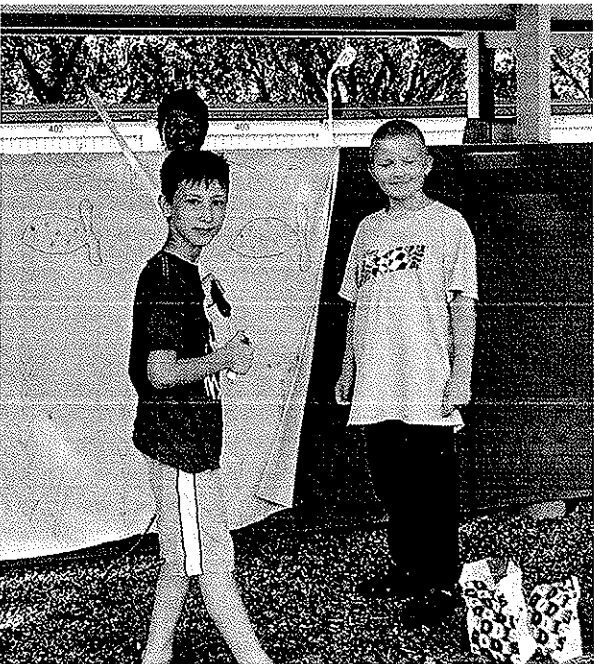
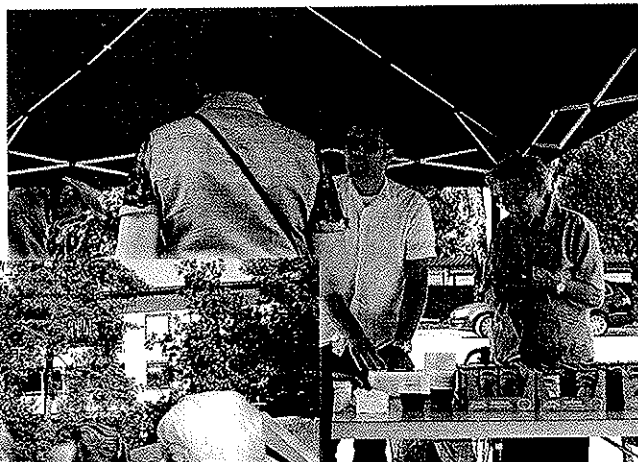
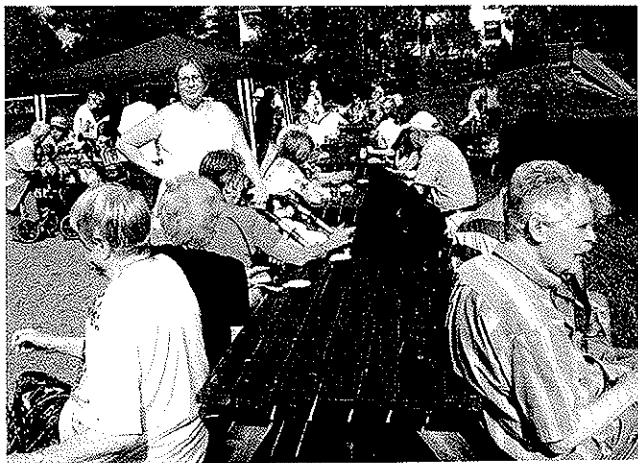




Stor anslutning till
GÅRDSFESTEN
27 augusti 2011
i det vackra vädret

Foto: Barbro Åsby







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