

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Björkbacken i Tyresö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 maj 2011 - 30 april 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-02-01 och nuvarande stadgar registrerades 1963-02-01 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bollmora 2:130	1964	Tyresö
Bollmora 2:131	1964	Tyresö
Bollmora 2:132	1964	Tyresö
Bollmora 2:133	1964	Tyresö

Fastigheterna är försäkrade via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

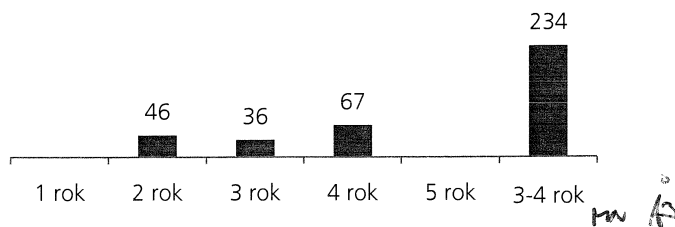
Fastigheterna bebyggdes 1964 och består av 4 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1964.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 34923 kvadratmeter, varav 33587 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1336 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 383 lägenheter med bostadsrätt och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Distrikt 08	40 kvm	2014-08-31
Thieme Rör AB	120 kvm	2010-09-30
Tyresö Socialdemokrater	123 kvm	2001-10-31
Askö Sylvie	123 kvm	2014-01-31

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Tvättstugor	Björkbacksvägen 63 samt 43
Övernattningslägenhet	Björkbacksvägen 73
Uthyrningslokal för sammankomster	"Källaren Björkbacken"
	Björkbacksvägen 77

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2022.
Underhållsplanen uppdaterades 2012.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerad åtgärd	År	Kommentar
Stambyte/renovering	2015	Som senast 2015

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	FSS Fastighetsservice AB
Teknisk förvaltning avseende mark	HSB-Mark
Teknisk förvaltning rådgivningsavtal	HSB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 383 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 27 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Peter Bezerédi	Ordförande	
Bengt de Flon	Vice ordförande	
Marit Andersson	Sekreterare	
Lisbeth Agouridis	Kassör	
Gerty Licke	Ledamot	Avgick under året
Knut Löfström	Ledamot	Avgick under året
Carl-Fredrik Rothstein	Ledamot	
Britt Louise Kjellander	Ledamot	
Åke Öhman	Ledamot	
Sture Carneholm	Ledamot	

Hans Peter Backström Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 21 protokollförda sammanträden *mv AD*

Revisorer

Marcus Noreby
Åke Bergman

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Borevision Revision AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-10-25.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

MARK

Under verksamhetsåret har styrelsen varit involverad i sprängningsarbeten för Nya Trygghetsboendet, Byggherre TYBO, Projektleddning Ebab AB. Föreningens kontaktman har varit Åke Öhman. Föreningen har tagit del av gällande gränsvärden för sprängningar i närområdet, föreskrivna av Konsultföretaget Tyre'ns AB. Vibrationsmätningar har registrerats fortlöpande för varje sprängsalva via vibrationsmätare. Rapporterna har fortlöpande mailats över till Å. Öhman för uppföljning. Förbesiktningar samt efterbesiktningar av lägenheter och källare har genomförts på Björkb.v. 29-37, (belägna inom 50 metersradien från sprängarbetsplatsen), av Svensk Byggsyn AB i närvaro av två representanter från styrelsen. Många mätrapporter har visat överskridna gränsvärden. Sprickor i lägenheter har noterats vid eftersyn. Syn har även gjorts av styrelsen i perifera fastigheter d.v.s utanför 50-meters radien, där även sprickor uppkommit.

Styrelsen har engagerat Nitroconsult för att genom platsbesök upprätta ett utlåtande via skriftlig rapport, i vilken även konstaterats förekomst av överladdade sprängsalvor. I rapporten sägs att detta kan vara trolig orsak till att sprickor konstaterats. Skadorna leder till ett försäkringsärende.

Styrelserepresentanter har haft två möten med Ebab AB, där klagomål framförts på överskridna gränsvärden. Här har styrelsen även framfört synpunkter på säkerheten m.a.p hänvisning till övergång Dalgränd nedanför PRO- backen, vilket lett till avspärrning via stängsel och tydligare hänvisning till övergång.

Kartläggning av samtliga dagvattenbrunnar (täcklock max 40 kg) har beställts av HSB-Mark. Lag föreskriver att dessa brunnar skall förses med fallskydd. Brunnarna är belägna i gräsytor samt på våra gårdar.

En offert på Skötselplan avseende skötsel av träd och planteringar omfattande en 5, 10, och 15-års period har begärts under perioden. En offert från HSB-Mark har antagits.

En av rötter igensatt dagvattenledning har bytts utanför Björkbacksv. 79 i november 2011.

Möte i februari 2012 har genomförts med Mikael Svan, Tekniska Gatukontoret, med representanter från styrelsen gällande nyttjanderättsavtal angående parkmark på Bollmora 2:1. Ärendet utreds av kommunen.

FASTIGHET

Projektering inför kommande stambyte i samarbete med HSB konsult.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK): Åtgärder av besiktningsanmärkningar pågår.

Underhållsplan: Upprättande av digital underhållsplan med koppling till en långsiktig ekonomisk plan pågår för att bl.a. underlätta rätt avgiftsnivå.

Tvättstugan Björkbacksv. 63: Taket har tilläggsisolerats för att undvika tidigare års svallis och istappar.

Förräddokumentation : Upprättande av orienteringsritning med areor och numrering som även visar vart ytor för nya förråd finns om behov uppstår. Hyresförrådens antal är 99 st med en total area om 605 m².

Värmesystemet: Temperaturkontroll av utvalda lägenheter har utförts för att säkerställa rätt temperaturintervall. Resultatet medför utredning om föreskriven tolerans går att uppnå i befintligt system. Ett cirkulationsstörningsljud har tyvärr uppkommit i vissa lägenheter, utredning pågår.

Cykelrensning: Arbete med att försöka skapa förutsättningar för aktiva cyklar i cykelförråd pågår.

mn AB

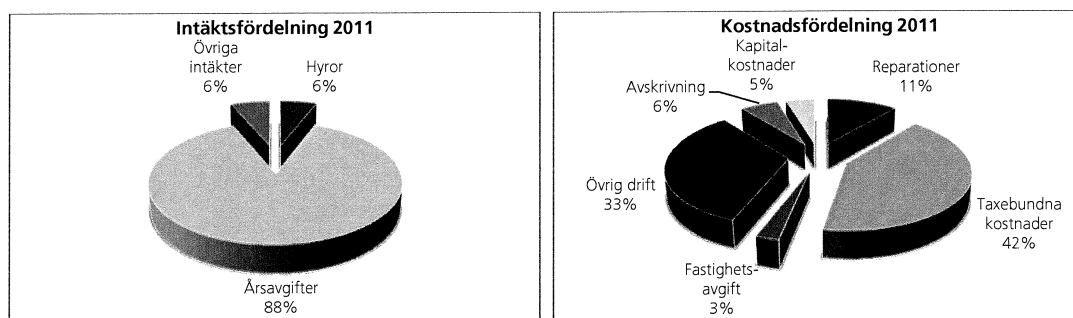
Större underhållsåtgärder den närmaste tiden: 2013 Fasadernas socklar och entréer. 2013 Stambyte/stamrenovering. 2014 Fuktisolering och dränering av källarhus. Utöver ovanstående punkter tillkommer löpande underhåll av mindre omfattning. Underhållsplanen är ett arbetsverktyg för styrelsen där tidsangivelser och åtgärder kan komma att ändras.

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2012 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2017.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 33587 kvm bostäder och 1336 kvm lokaler

Nyckeltal	11/12	10/11	09/10	08/09
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	514	507	504	504
Lån/kvm bostadsrättsyta	690	708	549	572
Elkostnad/kvm totalyta	56	48	24	25
Värmekostnad/kvm totalyta	132	134	128	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	32	29	29	24

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

mw ÅB

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	269 016
ansamlad förlust före reservering/anspråktagande yttre fond	-1 984 601
summa ansamlad förlust	-1 715 585

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-1 527 950
av fond för yttre underhåll ianspråktas	359 660
att i ny räkning överförs	-2 883 875

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

mv ÅB

RESULTATRÄKNING		2011-2012	2010-2011
1 MAJ - 30 APRIL			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	18 425 998	18 019 578
Övriga rörelseintäkter		1 240 713*	685 998
		19 666 711	18 705 577
* Avser 12 månader, 2011-02-26 - 2012-02-25			
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-3 200 300	-3 233 923
Reparationer		-1 835 462	-2 179 474
Periodiskt underhåll		-359 660	-7 003 253
Taxebundna kostnader		-8 277 241	-8 081 586
Övriga driftskostnader		-572 680	-532 740
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-510 785	-538 706
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-1 286 281	-1 196 219
Personalkostnader		-1 552 609	-1 162 486
Avskrivningar		-1 181 645	-1 124 977
		-18 776 664	-25 053 365
RÖRELSERESULTAT		890 047	-6 347 788
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		96 015	13 300
Nedskrivning av kortfristiga placeringar		0	-22 101
Räntekostnader		-906 763	-544 636
		-810 748	-553 437
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		79 299	-6 901 225
SKATT			
Skatt ändrad taxering		189 717	-114 317
		189 717	-114 317
ÅRETS RESULTAT		269 016	-7 015 542

mv ÅB

BALANSRÄKNING		2012-04-30	2011-04-30
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	21 756 012	22 937 657
Maskiner och inventarier	Not 4	0	0
		21 756 012	22 937 657
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 5	865	865
		865	865
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 756 877	22 938 522
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		37 674	9 314
Skattefordringar		0	458 550
Övriga fordringar		59 657	86 624
Förutbetalda kostnader	Not 6	450 698	396 484
Upplupna intäkter		24 020	0
		572 049	950 972
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 7	2 000 000	2 000 000
		2 000 000	2 000 000
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		4 546 222	5 988 581
SBC klientmedel i SHB		3 559 019	1 499 206
		8 105 241	7 487 787
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 677 290	10 438 759
SUMMA TILLGÅNGAR		32 434 167	33 377 281

m AB

BALANSRÄKNING		2012-04-30	2011-04-30
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		3 855 190	3 855 190
Upplåtelseavgifter		55 995	55 995
Fond för yttre underhåll	Not 9	2 170 197	7 645 500
		6 081 382	11 556 685
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 984 602	-444 362
Årets resultat		269 016	-7 015 542
		-1 715 585	-7 459 905
SUMMA EGET KAPITAL		4 365 797	4 096 781
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	22 654 261	23 167 918
		22 654 261	23 167 918
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	528 000	622 124
Leverantörsskulder		1 125 715	2 511 628
Skatteskulder		428 364	280 264
Övriga kortfristiga skulder		0	60 191
Upplupna kostnader	Not 11	1 906 356	1 247 420
Förutbetalda avgifter och hyror		1 425 674	1 390 955
		5 414 109	6 112 582
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		32 434 167	33 377 281
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	26 886 700	26 886 700
Ansvarsförbindelser		inga	inga

AB

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 alternativt år tillämpas.

	2011-2012	2010-2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	2%	2%
Fastighetsförbättringar	2-4%	2-4%
Yttre anläggningar	10%	10%
Tvättstuga	6-10%	6-10%
Värmeanläggning	6%	6%
Garage/parkering	3%	3%

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.

Not 1	2011-2012	2010-2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	17 278 428	17 022 777
Hyresintäkter	1 147 570	996 801
	18 425 998	18 019 578

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	361 010	413 098
Fastighetsskötsel enl beställning	279 485	281 241
Fastighetsskötsel gård entreprenad	1 772 393	1 723 556
Fastighetsskötsel gård beställning	88 710	0
Snöröjning/sandning	80 194	227 927
Städning entreprenad	426 975	398 588
Mattvätt/Hyrmattor	9 312	8 351
OVK Obl. Ventilationskontroll	7 060	0
Myndighetstillsyn	2 541	2 430
Bevakning	96 911	127 608
Gemensamma utrymmen	2 189	410
Gård	7 999	12 383
Serviceavtal	13 861	0
Förbrukningsmateriel	14 968	22 426
Störningsjour och larm	15 962	0
Brandskydd	20 730	15 905
	3 200 300	3 233 923

mn ÅB

Not 2 forts	2011-2012	2010-2011
Reparationer		
Fastighet förbättringar	117 962	120 985
Hyreslägenheter	38 180	48 653
Brf Lägenheter	0	7 038
Lokaler	12 193	110 438
Gemensamma utrymmen	10 201	72 170
Tvättstuga	121 751	123 660
Sophantering/återvinning	0	5 143
Källare	0	29 663
Bastu/pool	12 853	68 058
Entré/trapphus	5 035	42 110
Lås	22 698	28 524
Installationer	0	13 584
VVS	307 666	603 615
Värmeanläggning/undercentral	158 911	20 729
Ventilation	479 867	61 406
Elinstallationer	54 058	131 416
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	9 826
Bredband	1 495	3 000
Tak	33 175	0
Fasad	3 350	3 769
Fönster	0	1 111
Mark/gård/utemiljö	246 773	292 713
Garage/parkering	94 431	24 219
Skador/klotter/skadegörelse	31 244	81 993
Vattenskada	83 619	200 698
Övrigt	0	74 955
	1 835 462	2 179 474
Periodiskt underhåll		
Lokaler	0	26 250
Tvättstuga	36 738	0
Källare	0	347 375
Entré/trapphus	0	102 375
VVS	0	280 772
Värmeanläggning	0	601 360
Ventilation	0	11 688
Elinstallationer	322 922	5 212 012
Tak	0	107 625
Fasad	0	20 653
Mark/gård/utemiljö	0	293 143
	359 660	7 003 253
Taxebundna kostnader		
El	1 955 364	1 664 589
Värme	4 595 824	4 666 644
Vatten	1 128 441	1 015 791
Sophämtning/renhållning	508 077	453 334
Grovsopor	89 535	281 228
	8 277 241	8 081 586

93

Not 2 forts	2011-2012	2010-2011
Övriga driftskostnader		
Försäkring	253 756	233 639
Självrisk	8 400	0
Kabel-TV	295 209	285 313
Bredband	15 315	13 788
	572 680	532 740

Fastighetsskatt/Kommunal avgift	510 785	538 706
--	----------------	----------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	6 600	6 700
Medlemsinformation	72 750	75 750
Tele och datakommunikation	48 958	54 435
Juridiska åtgärder	12 500	86 350
Inkassering avgift/hyra	800	9 100
Revisionsarvode extern revisor	27 375	29 000
Föreningskostnader	135 250	32 866
Styrelseomkostnader	20 910	11 822
Fritids och Trivselkostnader	11 241	12 999
Studieverksamhet	0	10 575
Förvaltningsarvode	360 746	327 517
Förvaltningsarvoden övriga	174 916	37 957
Administration	104 601	109 494
Korttidsinventarier	66 215	71 604
Konsultarvode	147 069	241 202
Föreningsavgifter	85 301	78 848
Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 050	0
	1 286 281	1 196 219

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	1 277 753	920 218
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	6 016	2 507
Sociala kostnader	268 840	239 761
	1 552 609	1 162 486

Avskrivningar		
Byggnad	576 094	564 796
Förbättringar	595 916	550 546
Markanläggning	9 635	9 635
	1 181 645	1 124 977

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	18 776 664	25 053 365 <i>mw 43</i>
-----------------------------------	-------------------	--------------------------------

Not 3	2012-04-30	2011-04-30		
BYGGNADER OCH MARK				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	46 654 948	46 629 517		
Nyanskaffningar	0	25 431		
Utgående anskaffningsvärde	46 654 948	46 654 948		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader				
Vid årets början	-23 717 291	-22 592 314		
Årets avskrivningar enligt plan	-1 181 645	-1 124 977		
Utgående avskrivning enligt plan	-24 898 936	-23 717 291		
Planenligt restvärde vid årets slut	21 756 012	22 937 657		
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 025 000	2 025 000		
Taxeringsvärde				
Taxeringsvärde byggnad	180 241 000	180 241 000		
Taxeringsvärde mark	80 763 000	80 763 000		
	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		
	261 004 000	261 004 000		
Not 4	2012-04-30	2011-04-30		
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 avskrivningar 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 5				
LÅNGFRISTIGA				
VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
HSB Fonus	0	2012-04-30	2012-04-30	2011-04-30
		865	0	865
		865	0	865

mv AB

Not 6		2012-04-30	2011-04-30		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER					
Försäkring		224 816	208 792		
SBC förvaltningsarvode, kvartal 2		60 079	58 899		
Kabel-TV		49 520	47 751		
Bredband		0	1 155		
Medlemsavgift HSB		56 866	56 867		
Bevakning		13 827	23 020		
Teleavgifter		6 990	0		
Serviceavtal		38 600	0		
		450 698	396 484		
Not 7		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde	
KORTFRISTIGA PLACERINGAR		2012-04-30	2012-04-30	2011-04-30	
Kortfristig plac. Handelsbanken Lux ränta	Nominellt värde 2 000 000	2 000 000	2 255 757	2 000 000	
		2 000 000	2 255 757	2 000 000	
Not 8			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut		
EGET KAPITAL		Belopp vid årets utgång	Förändring under året		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	2 170 197	0	-5 475 303		7 645 500
Summa bundet eget kapital	6 081 382	0	-5 475 303		11 556 685
Ansamlad förlust					
Ansamlad förlust	-1 984 602	0	-1 540 239		-444 362
Årets resultat	269 016	269 016	7 015 542		-7 015 542
Summa ansamlad förlust	-1 715 585	269 016	5 475 303		-7 459 905
Summa eget kapital	4 365 797	269 016	0		4 096 781
Not 9		2010-2011	2009-2010		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL					
Vid årets början		7 645 500	11 117 550		
Reservering enligt stadgar		0	0		
Reservering enligt stämmobeslut		1 527 950	1 527 950		
lanspråktagande enligt stadgar		0	0		
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-7 003 253	-5 000 000		
Vid årets slut		2 170 197	7 645 500		

AB

Not 10	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2012-04-30	2012-04-30	2011-04-30	
Handelsbanken Stadshypotek AB	3,980 %	3 654 640	3 654 640	2012-06-01
Handelsbanken Stadshypotek AB	3,980 %	2 634 650	2 634 650	2012-06-01
Handelsbanken Stadshypotek AB	3,980 %	2 363 628	2 400 752	2012-06-01
Handelsbanken Stadshypotek AB	3,980 %	3 040 000	3 040 000	2012-06-01
Handelsbanken Stadshypotek AB	3,880 %	2 025 000	2 325 000	2012-07-02
Handelsbanken Stadshypotek AB	3,880 %	2 086 218	2 199 375	2012-07-02
Handelsbanken Stadshypotek AB	3,820 %	1 378 125	1 535 625	2012-06-01
Handelsbanken Stadshypotek AB	3,950 %	2 837 848	2 837 848	2012-06-25
Handelsbanken Stadshypotek AB	4,030 %	1 430 252	1 430 252	2012-07-13
Handelsbanken Stadshypotek AB	4,030 %	1 731 900	1 731 900	2012-07-13
Summa skulder till kreditinstitut		23 182 261	23 790 042	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-528 000	-622 124	
		22 654 261	23 167 918	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 679 422 Kr. *mv AB*

Not 11
UPPLUPNA KOSTNADER

	2012-04-30	2011-04-30
El	122 488	105 000
Värme	465 044	342 286
Sophämtning	34 224	47 903
Extern revisor	27 000	26 250
Arvoden	172 266	244 619
Sociala avgifter	134 501	99 922
Ränta	116 040	109 040
HSB Markskötsel	310 938	199 000
Löner	423 400	73 400
Vatten	100 455	0
	1 906 356	1 247 420

STOCKHOLM den 9 / 10 2012



Peter Bezerédi
Ordförande



Bengt de Flon
Vice ordförande



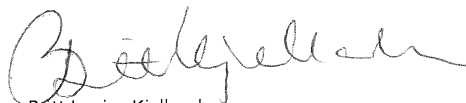
Marit Andersson
Sekreterare



Lisbeth Agouridis
Kassör



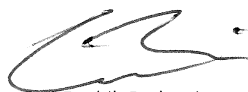
Sture Carneholt
Ledamot



Britt Louise Kjellander
Ledamot

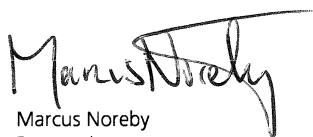


Åke Öhman
Ledamot



Carl-Fredrik Rothstein
Ledamot

Vår revisionsberättelse, vilken avviker från standardutformningen,
har avlämnats den 20 oktober 2012



Marcus Noreby
Extern revisor



Åke Bergman
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Björkbacken i Tyresö, org.nr. 712400-0139.

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Brf Björkbacken i Tyresö för räkenskapsåret 2011-05-01 – 2012-04-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 april 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2011-05-01 – 2012-04-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Grund för uttalande med avvikande mening

Enligt beslut vid ordinarie föreningsstämma 2011-10-25 utgår utöver fast arvode och mötesarvode till styrelsens ledamöter även ersättning för förlorad arbetsförtjänst och motsvarande timsättning. Då det av protokollet inte framgår stämmans avsikt och förväntad omfattning av motsvarande extra ersättningar, kan vi inte bedöma om styrelsen beviljat ersättningar utöver stämmans mandat.

Uttalande och uttalande med avvikande mening

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen. Vi varken tillstyrker eller avstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Anmärkning

Trots upprepade förfrågningar gavs föreningsvald revisor inte möjlighet att ta del av protokoll från styrelsemöten. Först efter ansökan om handräckning hos Kronofogdemyndigheten har protokollen erhållits.

Upplysning av särskild betydelse

En särskild PM har tillställts styrelsen angående rutiner för utbetalning av arvoden och ersättningar.

Stockholm den 20 oktober 2012



Åke Bergman
Av föreningen vald revisor



Marcus Noreby
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedningens förslag inför Brf Björkbackens föreningsstämma 30 oktober 2012

I tur att avgå vid årets stämma:

Bengt de Flon

Marit Andersson

Gerty Licke avgick

Knut Löfström avgick

Lisbeth Agouridis vakans, flyttar från Björkbacken

Valberedningens förslag till stämman att utse ledamöter till styrelsen:

(4 nyval på 2 år och 1 fyllnadsval på 1 år)

Amie Hemmen

Hans Bergström

Helen Prastorfer

Dolfigar Majeed

Christer Björklund

Revisorer 2012 har varit:

Åke Bergman ordinarie

Lena Åhfeldt suppleant

Valberedningens förslag till revisorer:

Ordinarie Åke Bergman – omval 1 år

Suppleant Lena Åhfeldt – omval 1 år

Valberedningen:

Gun Segelöv vakans

Förslag från stämman

Tyresö 19 september 2012

Mia Rybank

Catharina Jansson

Gun Segelöv

Kort presentation av valberedningens förslag:

Amie Hemmen Björkbacksvägen 15:

Tyresö och Björkbacken är välbekant för mig. Större delen av mitt liv har jag bott här i kommunen och sedan 1993 har jag haft min bostad i Björkbacken. Under några år på 2000-talet satt jag också med i föreningens valberedning.

Jag är lärare i botten och har arbetat i nära trettio år inom grundskolan. Numera utför jag mitt dagliga värv som ombudsman på Lärarförbundet. I mina arbetsuppgifter ingår bland annat att förhandla, att vara rådgivare och genomföra utbildningsinsatser av olika slag. Jag har lång erfarenhet av styrelsearbete, bland annat var jag från 1980-talet till en bit in på 2000-talet, vid sidan av mitt lärararbete, engagerad i Lärarförbundets lokalavdelningsstyrelse i Tyresö. Under cirka tio års tid innehade jag ordförandeposten där. Privat är jag gift, barnen är vuxna och utflugna sedan länge. Jag tycker mycket om att resa och ibland kan man också hitta mig på golfbanan.

Hans Bergström Bollmoravägen 83:

Intresseområden:

- Mark och plan
- IT data
- Projekthantering

Erfarenhet, Kompetens:

- Projektledning
- Upphandling
- IT
- Föreningar (ordförande, suppleant) inom idrott

Helene Prastorfer Björkbacksvägen 53:

Jag har bott i föreningen i 36 år. Jag har utbildats inom ekonomi och jobbar som ekonomichef på Iris Förvaltning AB. Jag har jobbat med ekonomi i ca 25 år. Bolaget som jag är anställd hos äger fastigheter och hyr ut bl a lager och kontorlokaler. Under skoltiden jobbade jag, under loven, med trädgårdsarbete.

Dolfigar Majeed Björkbacksvägen 25:

Jag är 38 år gammal och utbildad byggnadsingenjör. Efter avslutade studier i Jönköping 2004 flyttade jag till Stockholm och började jobba inom byggbranschen. Jag stegade upp mig från mätningstekniker till arbetsledare, projektledare och kom sedan att bli multiprojektledare i och med min flytt till Dubai i 2008. Då jag kom hem till Sverige i slutet av 2009 började jag söka ett lämpligt arbete och fick så småningom posten som cheffingenjör och kontorschef på en liten ingenjörskonsultfirma här i Stockholm.

Mina jobb inom byggbranschen har lärt mig en hel del om avtal, entreprenad, kontraktskrivning, anbudsfrågningsunderlag och krav, indrivning och hantering samt även val av lämpliga offererande företag. Jag har även en hygglig mängd kunskap om LOU (Lagen om offentlig upphandling). Jag besitter en del ekonomiska kunskaper och har för mindre än ett år sedan genomgått en utbildning om just ekonomi, (ekonomi för icke ekonomer). Med detta sagt anser jag vara lämpad för en post inom fastighetsskötsel i styrelsen.

Christer Björklund Björkbacksvägen 71:

Jag har bott i Björkbacken sedan november 2004 gift och två vuxna barn.

Jag jobbar som Färsksvaruchef i en livsmedelsbutik vid Stureplan.

Mina fritidsintressen är träning, är Instruktör på Flex Sportsclub Tyresö sedan ca 15 år.

Har blivit mer och mer nyfiken/intresserad av styrelsens arbete, då jag inte alltid håller med om dess beslut och vill själv vara med och påverka. Mitt bidrag i en styrelse blir "sunt förnuft" men jag vill också lära/utbilda mig i styrelse arbete. Jag har lätt för att samarbeta med andra människor och är inte rädd för att jobba "hårt" när det behövs.

MOTION AVSEENDE ARVODEN TILL FÖRTROENDEVALDA I BRF BJÖRKBACKEN

Till årsstämman 2012

Bakgrund

Brf Björkbackens höga uttag av rörliga ersättningar till styrelsen har även tidigare varit en aktuell fråga och 2005 tillsattes en arbetsgrupp för att utreda detta. Det förslag om uttag av rörliga ersättningar som arbetsgruppens utredning (se bilaga) resulterade i tog föreningen sedan beslut om på en extra årsstämma. Vad som framkom var att någon form av kostnadstak för räkenskapsåret gällande den rörliga ersättningen (200 kr/utförd arbetstimme) måste finnas och det sattes då till 225.000 kr exklusive de fasta styrelsearvodena. Dessa kostnader skulle sedan redovisas som en bilaga i årsredovisningen där det skulle specificeras hur de var fördelade.

Mot bakgrund av detta lämnas nu följande motion gällande arvoden för styrelse, revisor och valberedning.

Önskar att motionen tas upp i samband med att beslut om arvoden behandlas.

Förslag om principer och belopp för arvoden och rörliga ersättningar

Förtroendevalda i bostadsrättsföreningen Björkbacken består av styrelseledamöter, revisorer och valberedning. Vi föreslår att årsstämman fattar beslut om att **följande principer och belopp skall gälla:**

Styrelsen:

- 1** Styrelsen tilldelas ett totalt fast arvode för verksamhetsåret, som styrelsen inom sig fördelar till ledamöterna efter arbetsinsats (f.n. 6 prisbasbelopp).
- 2** Varje styrelseledamot erhåller ett fast belopp (f.n. 500:- kr) för varje beviljat styrelsemöte.
- 3** Styrelsens sekreterare erhåller ytterligare ett fast belopp (f.n. 500:- kr) för varje beviljat styrelsemöte för kallelse och protokollföring.
- 4** Ersättning för verklig förlorad arbetsförtjänst utbetalas mot intyg från arbetsgivare dock lägst en viss summa per timme (f.n. 200:- kr).
- 5** Om någon i styrelsen eller bland föreningens medlemmar har kompetens och är intresserad av att utföra ett operativt uppdrag för föreningen skall de eller den lämna en offert till styrelsen på beräknad tidsåtgång på samma sätt som andra entreprenörer skall göra. Styrelsen fattar sedan beslut om skälighetsåtgång och vem som ska utföra uppdraget. Kostnadstaket föreslås till 250.000 kr och att dessa kostnader redovisas i en bilaga till årsredovisningen. Om kostnadstaket spräcks föreslås en utökad redovisning för vilka grunder besluten är fattade på och en specificerad redovisning.

Revisor och suppleant:

Ordinarie föreningsvald revisor tilldelas ett fast belopp (f.n. 1 prisbasbelopp) att fördelas mellan sig och suppleant.

Valberedningen:

Varje deltagare i valberedningen erhåller ett fast arvode för varje möte som avser valberedningsarbetet (f.n. 500:- kr)

Den ungefärliga ekonomiska kostnaden enligt ovanstående är följande:

Styrelsens fasta arvode (f.n. 6 prisbasbelopp)	264.000 kr
Styrelsemöten (f.n. 7 ledamöter x 20 möten)	70.000 kr
Sekreterararvode (kallelse/protokoll x 20 möten)	10.000 kr
Revisor (f.n. 1 prisbasbelopp)	44.000 kr
Valberedning (3 ledamöter x 5 möten)	7.500 kr

Summa kostnad fasta arvoden 395.500 kr

(Detta ger en genomsnittlig ersättning om c:a 49.000 kr/år per styrelseledamot i fasta arvoden)

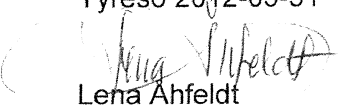
Till detta läggs eventuell rörliga ersättningar inom föreslaget kostnadstak (250.000 kr)

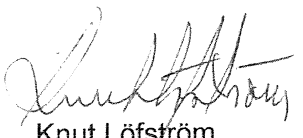
Summa kostnad rörliga kostnadsersättningar 250.000 kr

Totalt kostnad gällande arvoden och ersättningar 645.500 kr

Sociala kostnader om 31,42 % tillkommer.

Tyresö 2012-05-31


Lena Ahfeldt
Bollmoravägen 64


Knut Löfström
Björkbacksvägen 23


Amie Hemmen
Björkbacksvägen 15

Bilaga
Arvodesgruppen januari 2005

Tyresö januari 2005

Bakgrund:

På föreningsstämman den 25 oktober 2004 vid genomgången av årsredovisningen 2003/2004 uppkom det en diskussion om vad personalkostnaderna består av (not 5 sid. 15). Stämman utsåg en arbetsgrupp bestående av Ulf Zetterberg, Bo Rosberg och Gunnar Enell med uppgift att se över hanteringen av arvoden och ersättningsformer för att på nästkommande extrastämma framlägga förslag om detta.

Arbetsgruppens tillvägagångssätt:

För att kunna komma fram med ett förslag och göra en bedömning har gruppen tagit fram ekonomiska fakta från 9 bostadsrättsföreningar i Tyresö, lyssnat med revisorer, HSB centralt och intervjuat flera medlemmar i vår styrelse som gjort en grundligare redovisning av posten löner i bokslutet. Se bifogad specifikation. På det här sättet har arbetsgruppen kommit fram till statistiska tal som är jämförbara. T.ex. vad en styrelseledamot kostar för en lägenhetsinnehavare.

Sammanställningen är baserat på nedanstående 9 bostadsrättsföreningar:

Bergföten, Björkbacken, Delfinen, Gösen, Pluto, Sjötungan, Siken, Soluret och Trädgården.

Totala siffror:

Antal lägenheter: 2121

Antal styrelseledamöter: 59

Antal suppleanter: 20

Antal basbelopp: 36

Från ovanstående tal kan man beräkna snittsiffror t.ex.

Antal lägenheter/ledamot: 27

Arvode/ledamot: 17 909

Arvode/lägenhet: 667

Björkbackens genomsnittstal är följande:

Antal lägenheter/ledamot: 43

Arvode per ledamot: 21 833

Arvode/lägenhet: 513

Det som bör vara intressant är arvudet per lägenhet eftersom det speglar hur mycket varje enskild lägenhetsinnehavare betalar till styrelsearvoden. Det är värt att påpeka att några bostadsrättsföreningar har yngre fastighetsbestånd och därmed mindre kostnader för det periodiska underhållet.

Detta sätt att jämföra siffror visar att våra styrelsemedlemmar får ut ett lågt snittarvode jämfört med andra föreningar. Sedan är det självklart att föreningarna olika år har olika mängd ärenden, projekt och annat som tar mycket varierande tid i anspråk. Arbetsgruppen finner således inte att vår styrelse får ut för höga arvoden, nyckeltalsarvodena ligger lägre än i de flesta andra föreningarna.

Nuvarande arvodering i brf Björkbacken

Enligt tidigare stämmobeslut utgår 5 basbelopp till styrelsen. Styrelsen får sedan internt fördela detta arvode efter sitt eget omdöme.

Utöver denna ersättning tillkommer:

200:-/timme för förlorad arbetsinkomst

400:-/möte och ledamot (styrelsemöten, arbetsmöten)

400:-/till sekreteraren för varje mötesprotokoll

Personalkostnader 2003/2004 enligt årsredovisningen:

Styrelsearvode	264 919	5 basbelopp + mötesarvoden + mötesprotokoll
Löner	193 350	se bifogad specifikation
Kostnadsersättningar	2 341	
Sociala avgifter	134 432	
Övriga personalkostnader	121 379	<u>Ålandsresa i samband med 40-årsjubileum</u>
Totalt:	716 421	kronor

Personalkostnaderna är 595 042 om man tar bort kostnader i samband med 40-årsjubileet. Föregående år var motsvarande kostnader 596 549 kronor.

Det bör i detta sammanhang också nämnas att man i föreningarna får ut ett ersättningsbelopp per bevisat styrelsesammanträde och i vissa fall också ett protokollsarvode för sekreteraren. I vår förening är sammanträdesersättningen 400:-/smtr och protokollsarvudet 400:-/protokoll, allt tidigare godkänt av stämman. Flertalet andra föreningar betalar ut mer per smtr, i snitt 500:-/smtr. Årsredovisningen upptog ett arvodesbelopp om 264 919:- (året innan 279 175:-).

Arbetsgruppens uppfattning är att beträffande arvodessumman i form av 5 basbelopp finns inget att kritisera eller ifrågasätta, ej heller ersättningen per sammanträde och protokoll.

Den andra huvudfrågan för arbetsgruppen att utröna var posten "Löner" om 193 350:- (172 607:- redovisningsåret innan). Styrelsens förklaring till posten var att det gällde i huvudsak ersättning för förlorad arbetsförtjänst och att den reglerades med en timersättning om 200:-. Flera medlemmar framförde med upprördhet att det motsvarade en månadslön om ca 32 000:-. Det hjälpte inte att styrelsen förklarade att om man lagt ut motsvarande arbetsuppgifter på olika konsulter eller förvaltning så att det kostat minst det fyrdubbla. Denna lönepost och de upprörda känslorna vid stämman var huvudskälet till att man tillsatte en arbetsgrupp för att försöka reda ut begreppen. Arbetsgruppen har intervjuat styrelsemedlemmar i de tidigare nämnda HSB-föreningarna, externa revisorer och andra "styrelseproffs". Vi har haft möten med styrelsemedlemmar i vår förening för att få fram fakta och detaljer. På vår begäran har styrelsen upprättat en specifikation av detta lönekonto som klart utvisar hur kostnaderna har fördelats. Se bifogad specifikation.

Specifikationen är omfattande och tydlig. Vi kan konstatera att den största summan fördelats mellan alla deltagande styrelsemedlemmar (kurser och konferenser). Ersättning till valberedning och skolungdom har inte kommit någon styrelsemedlem till godo. De övriga posterna har från deltagande styrelsemedlemmar motiverats med att man tagit ledigt från sitt ordinarie arbete för att kunna delta i diverse möten med entreprenörer, jurister, bankfolk osv.

Arbetsgruppen anser att det är helt ok med den angivna omfattningen av konferenser, utbildning m.m. och att ersättning ska utgå. Samma med valberedning och skolungdom. Beträffande Bygg, Mark och Ordförande är det inte orimligt att man får betalt för förlorad arbetsförtjänst och extra insatser från ordföranden.

Tidigare har föreningen förvaltats av HSB för den löpande driften. Själva markskötseln har HSB fortfarande ansvaret för medan den löpande tekniska och ekonomiska förvaltningen har övertagits av ISS Ecuero. Vid vår undersökning har det visat sig, att i samband med att förvaltningen lagts över från HSB till ISS Ecuero, har styrelseledamöter som haft kvalifikationer för uppgifterna tagit över stora delar av byggplanering, underhållsplanering, VVS, mark, ekonomisk administration och juridiska uppgifter. I stället för att köpa in dessa tjänster av konsulter/förvaltning har man valt att "ge sig själva" uppdragen. Uppskattad tidsåtgång för detta är ca 460 timmar och har kostat föreningen ca 120 tkr. Om föreningen köpt in de här tjänsterna externt hade det uppskattningsvis kostat 875:-/timme (700:- exkl. moms, föreningen får ej dra av moms). Detta blir ca 400 tkr. Det hade m.a.o. blivit mer kostsamt att hyra in tjänsterna externt. Nu har de här kostnaderna blivit bokförda under personalkostnader. De borde rimligtvis ligga under driftskostnader.

Det framgår att förvaltningsavtalet med Ecuero inte omfattar insatser som nämns i punkterna Bygg, Mark och Ordförande, men visst kan det diskuteras om man ska lägga över en stor del av nämnda arbetsuppgifter till förvaltning eller andra utomstående, men då får man inte glömma att det blir betydligt dyrare för föreningen, tillkommer också tid för samordning och redovisning från förvaltning/konsulter till styrelsen. Med nuvarande arbetsordning så kan styrelsemedlemmar med erforderlig kompetens driva merparten av dessa typärenden på egen hand och redovisa på styrelsesammanträden.

Men arbetsgruppen finner att denna ersättningsform inte verkar ha beslutats på någon stämma och den stora frågan är naturligtvis vad som normalt ingår i arvodet och vad som kan läggas ut på någon konsult. Denna ersättningsform finns inte i samma omfattning i de andra undersökta föreningarna. Vi vet att många stora och svåra frågor angående planerat underhåll dyker upp inom en snar framtid. Vi finner att det handlar mycket om medlemmarnas förtroende för vår styrelse, att de själva kan hantera en hel del som annars skulle köpas som förvaltnings- eller konsulttjänster.

Arbetsgruppen lämnar följande förslag till extrastämman angående kostnadsersättningar för ärenden enligt lönekontospecifikationen:

Godkännande av kostnadsersättningar för typärenden enligt lönekontospecifikationen men med ett kostnadstak för innevarande räkenskapsår på 225 tkr och räkenskapsåret 2005-01-01 - 2006-04-30 på 250 tkr.

Det senare innebär naturligtvis inte att styrelsen "fritt får disponera medel" enligt ovanstående kostnadsramar utan en specifikation ska redovisas i samband med årsredovisningen, t.ex. i form av att "lönekontot" fördelas på bifogad specifikations 6 huvudposter. Ett underskridande är naturligtvis tacknämligt, men skälen till ett ev. överskridande måste särredovisas.

Arbetsgruppen utgår från att såväl stämma som styrelse kan modifiera ovan nämnda förslag vid extrastämman den 20 januari 2005.

Specifikation av "lönkontot"

1 maj 2003 – 30 april 2004

Kurser och konferenser	75 200 kr	38,9 %
Internat heldagskonferenser: budget, underhållsplan, carports. Externa: leksäkerhet. HSB-utbildning av styrelseledamöter.		
Valberedningen	10 700 kr	5,5 %
Skolungdom/ sommararbete	15 000 kr	7,8 %
Utdelning av information./ Sortering, arkivering, makulering.		
Bygg och fastighet.....	49 000 kr	25,4 %
Besiktningar, möten med entreprenörer, framtagande av underlag till upphandlingar m. m. Akutinsatser (exempelvis vid vattenläckor). Infomöten till samtliga medlemmar.		
Mark (besiktningar, upphandlingar).....	15 900 kr	8,2 %
Ordförande.....	27 550 kr	14,2 %
Samordning internt och externt. Juridiska ärenden. Infomöten till samtliga medlemmar Bankärenden (placering in- och utlån). Erfarenhetsutbyte med t.ex. andra bostadsrättsföreningar. Service till medlemmar (besök och telefon i bostaden). Försäljningsärenden		
	193 350 kr	100,0 %

Avtal med Ecuro

I avtalet med Ecuro ingår endast löpande underhåll, drift, köhantering, avgiftsredovisning (inkl. restantier), löpande redovisning, administration vid lägenhetsöverlåtelser, medlemsregister.

Konsulter

Vi har möjlighet härutöver anlita Ecuro eller annan entreprenör för (ekonomi, fastighetsunderhåll, projekteringar, mark m.m.), Ecuros timkostnad är för närvarande 700 kr exkl. moms. = 875 kr/timme.

Tyresö 2005-01-16

Styrelsens svar på motionen avseende arvoden till förtroendevalda i Brf Björkbacken:

Våra huskroppar och markytor är nu ca 50 år gamla. Underhållskraven är stora och kräver omfattande teknisk och ekonomisk planering.

Brf. Björkbacken har avtal med tre förvaltningsbolag: SBC, FSS och HSB Mark. Avtalen är av ekonomiska skäl självklart inte heltäckande, ingen entreprenör eller styrelse kan veta hur mycket arbete som ska utföras under en tre års period, vilken är den mest ekonomiska avtalsperioden och därför konkurrensutsätts de arbetsuppgifter som är möjliga, övriga uppdrag köps enligt självkostnadsprincipen med en avtalad debitering per timme och avtalat entreprenadarvode på underentreprenörer. Avtalen ger styrelsen möjlighet att köpa tilläggstjänster för ca 750 SEK per timme inkl. moms i den mån dessa kan levereras då entreprenörerna inte bara har Brf. Björkbacken som kund.

Styrelsen har anlitat konsulter med spetskompetens eller projektledning från externa entreprenörer när det varit motiverat. Under innevarande räkenskapsår har styrelsen utfört projektledning i relativt stor omfattning själva.

Styrelsens ambition har varit att hålla god kontroll på projekten och med god ekonomi över tid. Styrelsen har inte haft något egenintresse av dessa arbeten, utan enbart försökt att begränsa kostnaderna där så varit möjligt med fokus på kommande stora underhållskostnader som inte fullt ut fonderats för tidigare, vilket nu ger relativt kraftiga ökningar av avgiften.

Utöver det fasta arvudet arvoderas styrelsen med brutto 200 SEK per timme för projektarbeten enligt stämmobeslut vilket inte höjts sedan 2005, i dagsläget kan det tyckas ligga i underkant mot vad som är brukligt för liknande arbetsuppgifter (ca 29 500/månad exkl. semesterersättning), vilket är drygt en tredje del av normalt timarvode vid företag som tillhandahåller förvaltningstjänster. För projektledare och konsulter är förhållandet ca en fjärdedel. Entreprenörer i ett projekt eller projektledning vill oftast inte åta sig exempelvis hanteringen av nycklar och att de saknar säkerställda rutiner som motsvarar styrelsens krav på säkerhet för obehörigt tillträde via av medlem i god tro överlämnad nyckel vilket kan leda till att försäkringsskyddet uteblir. Styrelsen har utöver detta ingen kontroll över hur långt innan och på vilket sätt meddelanden om tillträde går ut samt om det är medlemmen eller entreprenören som brustit då det blir problem. Styrelsen valde då att själva utföra detta till en betydligt lägre kostnad och med bibehållen kontroll och säkerhet. Om man nu i motionen anser att den insikten och kunskapen finns bland medlemmarna, så välkomnar styrelsen att dessa medlemmar hjälper till med hanteringen.

Det kan nämnas att en entreprenör försökt att driva en extra kostnad på ca 250 000 SEK mot föreningen på grund av att de ansåg sig inte fått tillträde till lägenheter och för hanteringen av nycklar. Det fanns som väl var en styrelsemedlem starkt engagerad i entreprenaden varvid styrelsen kunde bestrida fakturan till största delen.

Ytterligare ett av många exempel är att när en luftflödesberäkning utfördes av anlitad konsult för åtgärder efter den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) fattade två styrelsemedlemmar, väl insatta i projektet, misstankar om att beräkningen inte var

riktig. De initierade en kontrollberäkning tillsammans med konsulten och det kunde då konstateras att luftflödena låg cirka 30% över kravnivån, vilket om felet inte åtgärdats lett till stora kostnader vad gäller ökad energiåtgång och obehag av kallras från tilluftsventilerna. Det var även styrelsen som uppmärksammade den ovanliga varvtals lösningen på våra takfläktar, vilket gjorde att fläktarna kan behållas i ytterligare ca 5 år. Det kan även nämnas att både den välrenommerade ventilationsentreprenören och Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (SMOHF) inte varit med om att tillträde kunnat uppnås i alla lägenheter i en så stor förening som Brf Björkbacken. Detta borgar för ett gott inomhus klimat och medför ingen risk för vite för föreningen då styrelsen inte gjort det som är brukligt, nämligen att vissa lägenheter utelämnas.

Självklart krävs administrativt merarbete att försöka lista på förhand uppskattad tidsåtgång för de många olika projekt som krävs för att kunna ta ansvar för och följa upp i vår förening. Betänk att vår förening är att jämföra med ett företag som omsätter ca 20 miljoner årligen.

Revisorerna utses av stämman för att granska styrelsens förvaltning av föreningen. Revisionsarbetet ska göras fortlöpande under året där bl.a. styrelsens projekttid ingår som en del i bokföringen, vilket gör att revisorerna har en betydligt bättre möjlighet att bedöma riktigheten i styrelsens utförda projekttid.

Av fasta arvoden skall även medräknas en konferensdag och en budgetdag där alla medverkande styrelsemedlemmar får en ersättning om brutto 1 600 SEK, vilket även det ligger under vad många i dagsläget tjänar. Styrelsen har uppfattat stämman som att tanken med ersättningen har varit att ersätta förlorad arbetsinkomst, vilket inte alltid är så lätt att definiera i dagens yrkesliv.

Följande frågor ställer sig styrelsen till punkterna 4-5 i motionen: Hur ska stämman kunna avgöra riktigheten i redovisningen utan att ta del av styrelseprotokoll och övriga räkenskaper? Hur detaljerad vill motionärerna att den specificerade redovisningen ska vara beträffande datum, tidpunkt för start och stopp, exakt aktivitet, personer och plats är självklart det ideala men medför ett stort mått av administrativt arbete? Vilka i styrelsen har kompetens att bedöma skälig tidsåtgång för expertuppdrag? Hur kan någon räkna fram ett tak på ansvaret för föreningens ekonomi och medlemmarnas bästa?

Styrelsen undrar även vart pensionärer vänder sig för att uppfylla kravet om arbetsgivarintyg samt ska egenföretagare skriva arbetsintyg till sig själv? Att skriva arbetsgivarintyg i tid och otid är inget som uppskattas av arbetsgivare än mindre att boka upp arbetstid till fritidsuppdrag. En fördel utöver att pensionärer bestämmer över sin egen tid och har erfarenhet är att föreningen inte behöver betala arbetsgivaravgift vilket är ca en tredjedel på de 200 SEK.

Trots ökade myndighetskrav och omfattande underhållsarbeten har förvaltningskostnaden inklusive styrelsens insats ökat marginellt.

Styrelsens projekttid är 847 853 SEK och denna summa ska jämföras med att om föreningen anlitat externa projektledare/konsulter skulle kostnaden blivit ca fyra

gångar styrelsens ersättning, vilket teoretiskt ger föreningens medlemmar en förtjänst på hela 2 543 559 SEK. Styrelsens stora arbetsinsats är att betrakta som en övergående period i föreningens historia, då de senaste åren varit väldigt underhållsintensiva och krävt att styrelsen skapat nya rutiner.

Betänk också att vid anlitande av projektledare/konsult kvarstår arbetsuppgifter såsom uppdragsbeskrivning, upphandling, projekt-och ekonomisk uppföljning om inte styrelsen väljer att leja även till detta med ökande kostnader som följd.

Styrelsen ser stora svårigheter i motionärernas uppfattning att likt entreprenörer medverka i ett upphandlingsförfarande där ett vinstintresse styr uppdragen. Styrelsen anser att vinsten ska gå till medlemmarna och att styrelsen får en skälig ersättning för nedlagt arbete.

Det borde klart framgå av ovanstående att föreningen har haft en stor ekonomisk fördel av att entusiastiskt arbetande styrelseledamöter tagit ansvar för föreningen och inte minst ekonomin. Med bara fasta arvoden som ersättningsform premieras den styrelsemedlem som gör så lite som möjligt.

För att tydliggöra styrelsens ansvar återges ett citat ur den erkända boken **Bostadsrätt** Ekonomi, skatt och juridik för föreningen och medlemmarna av Björn Lundin & Ulf Svensson, som på ett bra sätt förklarar en styrelses ansvar:

"Styrelsen har ansvaret för det löpande arbetet i föreningen. Styrelsen ansvarar alltså för organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Det innebär bland annat att styrelsen ska se till att bokföringen och den övriga administrationen sköts och att föreningens fastighet och övrigt kapital förvaltas på ett bra sätt. Styrelsen måste se till att det finns fastlagda vettiga rutiner för redovisningen och handhavandet av föreningens pengar och kontroll av detta. Det måste också finnas rutiner för uppföljning av att saker som beslutats på styrelsemötena och föreningsstämman verkligen blir utförda. Givetvis behöver inte styrelsen utföra alla arbetsuppgifter själv men ansvaret ligger alltid på styrelsen. Ansvaret kan inte delegeras bort."

"Det är viktigt att komma ihåg att även om föreningen anlitar en förvaltare eller anställer en vicevärd är det ändå styrelsen som ytterst är ansvarig för att allt det löpande sköts korrekt. Detta kan man aldrig avtala bort".

Styrelsen utgår ifrån att stämman har förtroende för sin valda styrelse som är tillsatt för att ta ansvar för fastigheter till ett marknadsvärde av ca 350 miljoner. Skrivningen i förra årets stämmoprotokoll lyder: *"Ett förtydligande om att 200 kr/tim. gäller vid utfört arbete samt vid lönebortfall beslutades"*, vilket styrelsen rättat sig efter.

Det finns många frågetecken att reda ut i motionen då detta är en omfattande och komplex fråga och inte minst med avseende på möjligheten att värva fler engagerade medlemmar till styrelsen.

Därför föreslår styrelsen:

att stämman tillsätter en ny arbetsgrupp som fortsätter det arbete vilket "Arbetsgruppen 2005" så förtjänstfullt påbörjat med målet att en gång för alla lösa denna för föreningens ekonomi så viktiga fråga, och för att styrelsen ska kunna ta det ansvar den tillsatts för.