

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HSB Bostadsrättsförening Björkbacken i Tyresö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1968-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2014-01-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Peter Backström	Ledamot
Hans Bergström	Ledamot
Åke Boström	Ledamot
Amie Hemmen	Ledamot
Lars Jansson	Ledamot
Mikael Järpenge	Ledamot
Ola Olsson	Ledamot
Helene Prastorfer	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Hans Bergström, Lars Jansson, Mikael Järpenge, och Helene Prastorfer.

Styrelsen har under året avhållit 23 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ingela Andersson	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
		Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Mikael Forsberg	Ordinarie Intern	
Lena Åhfeldt	Suppleant Intern	

Valberedning

Bodil Andersson Skoog
Eva Attfors
Barbo Olsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-23.

Fastighetsfakta

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

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1964 och består av 24 flerbostadshus.

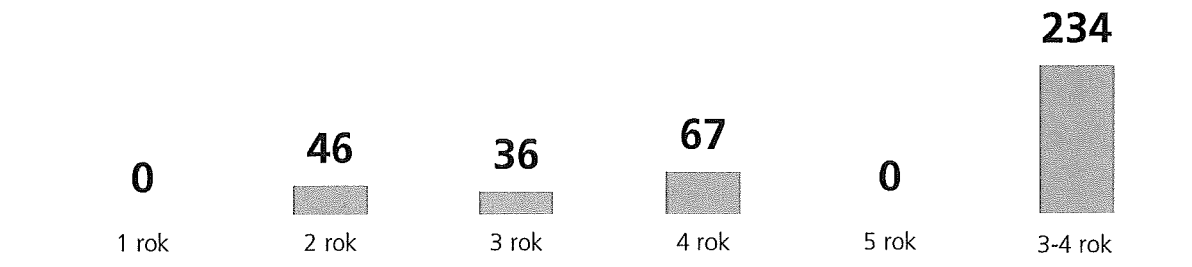
Fastigheternas värdeår är 1964.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 35 968 m², varav 33 587 m² utgör lägenhetsyta och 2 381 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fotdoktorn	40 m ²	2016-03-31
Förråd	15 m ²	Tillsvidare
Distrikt 08	123 m ²	2016-10-31
Tyresö Socialdemokrater	123 m ²	2018-10-01
Röda korset	123 m ²	2018-03-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstugor	Björkbacksvägen 63 samt 43
Övernattninglägenhet	Björkbacksvägen 73
Uthyrningslokal för sammankomster	"Källaren Björkbacken"
	Björkbacksvägen 77

lu

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.
Underhållsplanen uppdaterades december 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av festlokalen	2015	
Trapphusbelysningen utbytt	2015	
Översyn av garageportarna	2015	
Installation av nytt sophanteringssystem	2015	
Fuktisolering och dränering av källarhus	2014 - 2015	Bollmoravägen 40 och 52, Björkbacksvägen 77 och 43.
Stambyte	2013 - 2015	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Relining av samlingsledningar	2016	
OVK besiktning av ventilationskanaler	2016	
Belysning på gångvägarna i området kommer att ses över och åtgärdas.	2016	
Fuktisolering och dränering av källarhus.	2016	Under 2016 kommer Björkbacksvägen 9 och 37 att dräneras.
Sprickor i fasadernas socklar	2016	
Byte av fönster och dörr mot altan/balkong	2019	I samband med detta kommer möjligheten att göra balkongerna större ses över.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2016-01-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2015-01-01 med 10 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

	2015	2014
Rörelseintäkter	26 398 037	24 044 464
Finansiella intäkter	6 197	92 108
Minskning kortfristiga fordringar/kortfristiga placeringar	2 220 265	0
Ökning av långfristiga skulder	55 482 437	77 198 500
Ökning av kortfristiga skulder	6 058 494	0
	90 165 430	101 335 072

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	20 341 909	16 326 611
Finansiella kostnader	2 148 884	1 842 385
Ökning av materiella anläggningstillgångar	64 339 995	80 956 625
Ökning av kortfristiga fordringar	0	232 945
Minskning av kortfristiga skulder	0	2 096 392
	86 830 788	101 454 957

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

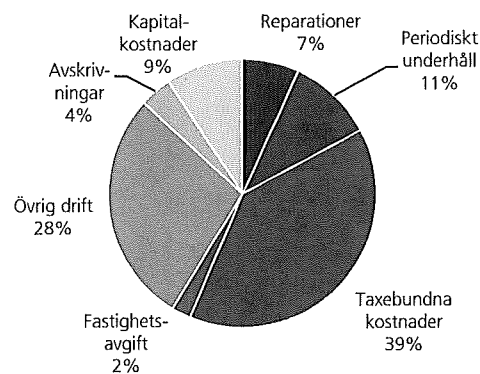
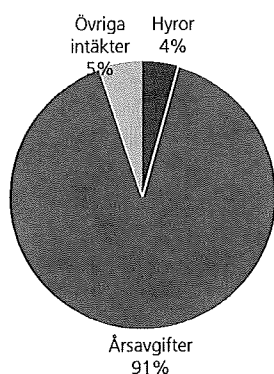
5 405 730 **2 071 116**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

3 334 614 **-119 886**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

lu

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Mark

Planerade marksyner med HSB mark har genomförts vår, sommar och höst. Underhållsarbeten har utförts enligt marksynerna. En hel del nyplanteringar har skett under året, bland annat efter tidigare dräneringsarbeten. Ett piskställsområde har omplanteras med nya växter. Som grund för val av växter för all ny- och omplantering följer styrelsen en planteringsplan, som gjorts upp sedan tidigare. Gamla växter som blivit utbytta har tagits tillvara och använts som häckplantering vid sopstationen på Bollmoravägen 48. Markdränering har utförts vid uteplatsen på Bollmoravägen 60. Gallring av trädkronor för att öka ljusgenomsläpp har utförts på fem träd i området. Arbetet kommer att genomföras på alla träd i närhet av fastigheterna. I enlighet med lekplatsbesiktning har målning och reparationer av lekutrusning utförts. En plan för hur utemöblerna ska placeras i området så ändamålsenligt som möjligt, har tagits fram. Ytterligare två grillplatser har iordningsställts, det innebär att det nu finns fyra platser inom vårt område, där boende kan samlas för trevlig gillsamvaro. Nyplantering har skett utanför Björkbacksvägen 43 och 77 efter tidigare dräneringar.

Fastighet

Två missöden har vi varit med om under 2015. Den ena var en omfattande vattenskada från taket på Björkbacksvägen 83-87. Någon lägenhet blev mer eller mindre förstörd och i stort sett alla portarna behövde få renoveringar där skador uppstått. Försäkringen täckte kostnaderna i samband med skadan och på grund av en förnämlig skadereglering slapp boende åldersavdrag och allt ersattes med nya ytskikt utan kostnad. Efter denna händelse har alla tak besiktigats och kommer att åtgärdas på det sätt som krävs, så att detta inte ska hända igen. Vi kommer även att förbättra ventilationen på vindarna och säkerställa att vi följer arbetsskyddskraven vid arbeten på våra tak.

Det andra var att ett avloppsstopp drabbade källaren under Björkbacksvägen 35 och medförde en ordentlig översvämning. Även här drabbades många boende, som hade saker förvarade i sina källarförråd. Åtgärder för att detta inte ska hända igen är påbörjade och kommer att fortsätta samt att underhållsplanen skall uppdateras avseende avloppsledning. De är nu så gamla att regelbunden inspektion, spolning och/eller utbyte behövs.

Under 2015 kom sopbehållarna på plats. Ett arbete med att fräscha upp de gamla soprummen påbörjades under året för att flertalet av dem sedan ska kunna användas för cyklar, barnvagnar och rullatorer.

En cykelrensning skedde under året, dvs gamla trasiga och omärkta cyklar togs bort ur förråd och från cykelställ, för att göra plats för de cyklar som används.

Samtliga garageportar har setts över och blivit smörjda och justerade.

Äntligen blev stambytet klart! Det har pågått sedan augusti 2013 och många var nog glada när alla containrar och byggbodar försvann från området. Stambytet har gått helt enligt tidsplanen.

Ekonomi

All upplåning för stambytet avslutades i och med en slutbetalning i januari 2016. Slutsumman hamnade på 188 mkr vilket framförallt beror på att arbeten i våra skyddsrum samt asbestsanering inte fanns med i den kalkyl som presenterades innan arbetena startade. Den kontroll av kostnaden som styrelsen genomförde på begäran av 2014 årsstämma har till största delen ersatts av HSB.

Lånen har fördelats med lika delar på alla tillgängliga löptider hos Handelsbanken för att minimera svängningar i räntekostnaderna.

P.g.a. förhållandevis milt väder men troligen också p.g.a. besparingar med anledning av att torkskåpen avvecklats i och med stambytet har energikostnaden sjunkit.

Kommunen har höjt avgifterna för sophämtning och för grovsopor med 16 % mellan 2013 och 2015 och det får genomslag på kostnaderna. Volymen grovsopor efter installation av lås har sjunkit marginellt vilket kan vara en naturlig variation.

I stort sett har ekonomin varit stabil och hållit sig väl inom budget. På grund av de låga räntorna och totalt sett en gynnsam kostnadsutveckling valde styrelsen att inte höja avgifterna med 10 % som tidigare meddelats utan beslöt om 5 % höjning i januari 2016. Vi har nu en snäv budget och beroende på om större icke reserverade renoveringsbehov uppstår kan det naturligtvis leda till nya avgiftshöjningar. Vi arbetar vidare med att utveckla

underhållsplanen avseende exempelvis våra avloppsledningar i mark och att säkra takens funktion så att de årliga avsättningarna skall vara tillräckliga.

Övrigt

Två möten med lite allmän information om området och om vad det innebär att bo i en bostadsrättsförening har arrangerats för nyinflyttade. Alla nyinflyttade har fått ett kuvert innehållande bland annat stadgar, trivselregler och ett presentkort på en blomma.

Den 23 maj hade vi gårdsfest. Den här gången höll vi till vid grillplatsen utanför Björkbacksvägen 87-85. Precis när vi skulle starta grillarna upphörde regnet och solen tittade fram. Seniorföreningen Björkarna hjälpte till med tipspromenad och stod för anordnandet av loppisverksamhet. Ett 40-tal personer, unga och gamla, var med och gick tipsrundan för att sedan avnjuta grillkorv och kaffe med bullar och kakor.

Vid några tillfällen under året har styrelsen haft "öppet hus", då alla medlemmar har haft möjlighet att träffa representanter för styrelsen och ställa frågor, komma med idéer mm.

Festlokalen – Källare Björkbacken - renoverades i början av året och uppläts därefter som dagrum till boende som hade stambyte. Efter stambytets slut kunde lokalen hyras av de boende igen som vanligt. I december bjöds på glögg och pepparkakor i festlokalen.

Händelser efter året

I samband med OVK-besiktning kommer samtliga ventilationskanaler justeras in efter stambytet.

Våra horisontella gemensamhetsledningar är filmade och vi kommer i samråd med vår entreprenör att vidta åtgärder, utifrån behovsbedömning.

Samtliga tak kommer att ses över och sk ventilationsstosar kommer att monteras för en bättre cirkulation av luft på våra vindar och i samband med detta monteras även flera säkerhetsöglor för att klara dagens krav på säkra takarbeten. Vi kommer också att byta ut takbrunnarna och säkra upp dagvattenledningar från taken genom husen och ut i markavlopp.

Större fasadsprickor/skador, fogsläpp och smutsiga balkonggavlar kommer lagas och/eller målas.

Enklare renoveringar av lokalen på Björkbacksvägen 43 och av övernattningslägenheten kommer utföras.

Under året kommer också fastighetsboxar att installeras i entréerna.

Målning av förrådsväggar, cykelrum, barnvagnsrum kommer att göras.

Fönster och dörr mot balkong/altan kommer att bytas, väggpartiet under fönstret kommer att isoleras. I samband med denna åtgärd kommer frågan om att göra balkongerna större att ses över. Vi kommer även att se över vilka ytterligare energibesparande åtgärder som kan göras.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 383 st
Överlåtelser under året: 32 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 498
Tillkommande medlemmar: 49
Avgående medlemmar: 45
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 502

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013-05-01- 2013-12-31*	2012/2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	711	647	577	537
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 505	3 854	1 555	672
Elkostnad/m ² totalyta	52	54	49	56
Värmekostnad/m ² totalyta	135	134	153	153
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	36	33	42
Kapitalkostnader/m ² totalyta	60	51	14	22
Soliditet (%)	6	9	11	13
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 031	5 205	2 805	390
Nettoomsättning (tkr)	26 358	24 030	14 244	20 382

*Baseras på 8 månader (maj_dec pga. ändrat bokföringsår)
Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 33 587 m² bostäder och 2 381 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	3 031 411
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 404 061
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 900 000
summa balanserat resultat	-2 272 650

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

2 451 630
178 980

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	26 358 006	24 030 323
Övriga rörelseintäkter	Not 2	40 031	14 141
Summa rörelseintäkter		26 398 037	24 044 464
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-18 445 560	-14 406 360
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 070 595	-1 346 773
Personalkostnader	Not 5	-825 754	-554 063
Avskrivningar	Not 6	-882 030	-762 452
Summa rörelsekostnader		-21 223 939	-17 069 648
RÖRELSERESULTAT		5 174 098	6 974 816
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 197	92 108
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 148 884	-1 842 385
Summa finansiella poster		-2 142 687	-1 750 277
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 031 411	5 224 539
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-19 415
		0	-19 415
ÅRETS RESULTAT		3 031 411	5 205 124

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	20 990 751	21 028 276
Pågående byggnation	Not 8	187 428 820	123 933 301
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		208 419 571	144 961 577
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		208 419 571	144 961 577
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		30 119	26 997
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	6 286 867	2 980 521
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11	61 263	55 118
Summa kortfristiga fordringar		6 378 249	3 062 636
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 12		
Kortfristiga placeringar		0	2 204 396
		0	2 204 396
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 968	837
Summa kassa och bank		3 968	837
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 382 218	5 267 869
SUMMA TILLGÅNGAR		214 801 788	150 229 446

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 911 185	3 911 185
Fond för yttre underhåll	Not 14	14 159 041	12 211 108
Summa bundet eget kapital		18 070 226	16 122 293
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 304 062	-8 561 253
Årets resultat		3 031 411	5 205 124
Summa fritt eget kapital		-2 272 650	-3 356 129
SUMMA EGET KAPITAL		15 797 576	12 766 165
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	181 310 042	129 427 605
Summa långfristiga skulder		181 310 042	129 427 605
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15	3 600 000	0
Leverantörsskulder		10 296 505	4 368 354
Skatteskulder		28 094	103 532
Övriga skulder		2 204	30 449
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 16	3 767 367	3 533 341
Summa kortfristiga skulder		17 694 171	8 035 677
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		214 801 788	150 229 446
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 15	202 886 700	202 886 700
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.
Stambytet slutfördes under året och entreprenaden godkändes 2015-12-21. De sista fakturorna från HSB för konsulttjänster och slutbesked från kommunen kom i början av 2016. Stambytet kommer att omklassificeras till byggnader och mark och avskrivning påbörjas under 2016

Avskrivningar	2015	2014
Stomme och grund	100 år	100 år
Fasad/balkonger	60 år	60 år
Fönster/dörrar och portar	60 år	60 år
stomkomplettering förening	10-50 år	10-50 år
Värmesystem	17 år	17 år
Fastighetsel inkl. svagström	5-10 år	5-10 år
Sekundärbyggnader	10 år	10 år
Utemiljö allmänt	20-30 år	30 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	23 891 887	21 719 797
	Hyror lokaler	316 941	275 855
	Hyror parkering	367 511	355 356
	Hyror garage	445 425	439 250
	Hyror förråd	2 985	2 817
	Hyesrabatt	-5 500	0
	Elintäkter	1 230 731	1 236 841
	Parkering	99 206	0
	Gästlägenhet	1 600	0
	Fakturerade kostnader	6 575	0
	Öresutjämning	647	407
		26 358 006	24 030 323

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Försäkringsersättning	0	6 713
	Övriga intäkter	40 031	7 428
		40 031	14 141

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	448 032	444 284
	Fastighetsskötsel beställning	345 628	339 197
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	1 652 760	1 195 311
	Fastighetsskötsel gård beställning	755 116	459 709
	Snöröjning/sandning	155 470	81 053
	Städning entreprenad	448 810	377 235
	Städning enligt beställning	15 990	2 525
	Mattvätt/Hyrmattor	11 551	11 791
	Bevakning	102 272	121 514
	Gemensamma utrymmen	6 452	1 375
	Garage	0	24 688
	Serviceavtal	97 858	82 815
	Förbrukningsmateriel	19 716	3 417
	Störningsjour och larm	107 356	94 321
	Brandskydd	29 203	22 828
	Fordon	404	179
		4 196 618	3 262 242
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	3 897
	Lokaler	7 030	0
	Gemensamma utrymmen	8 835	0
	Tvättstuga	60 790	31 408
	Sophantering/återvinning	98 593	675
	Vind	170 338	0
	Källare	756	0
	Bastu/pool	29 116	3 905
	Entré/trapphus	337 550	6 424
	Lås	53 448	88 620
	VVS	76 654	38 509
	Värmeanläggning/undercentral	58 716	3 014
	Ventilation	67 928	83 435
	Elinstallationer	32 022	30 017
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 802	2 669
	Tak	138 675	0
	Fasad	0	31 250
	Fönster	0	1 884
	Mark/gård/utemiljö	53 950	120 735
	Garage/parkering	16 676	2 731
	Skador/klotter/skadegörelse	9 296	6 453
	Vattenskada	355 133	9 787
		1 580 305	465 413
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	75 750
	Gemensamma utrymmen	2 014 136	0
	Sophantering/återvinning	128 769	0
	Stambyte	284 551	308 752
	Mark/gård/utemiljö	24 175	567 565
		2 451 630	952 067
	Taxebundna kostnader		
	El	1 857 320	1 946 831
	Värme	4 838 885	4 806 739
	Vatten	1 473 719	1 280 941
	Sophämtning/renhållning	860 714	757 857
	Grovsopor	124 390	82 669
		9 155 028	8 875 037

Övriga driftkostnader		
Försäkring	361 437	350 751
Kabel-TV	137 396	303 118
Bredband	16 568	17 072
	515 401	670 941
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	546 579	536 621
Ändrad tax. F-skatt/K-avg		-355 960
TOTALT DRIFTKOSTNADER	18 445 560	14 406 360

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	8 969	6 757
	Medlemsinformation	0	6 920
	Tele- och datakommunikation	9 289	35 871
	Juridiska åtgärder	114 800	24 000
	Inkassering avgift/hyra	16 588	20 950
	Hysesförluster	5 067	0
	Revisionsarvode extern revisor	104 874	238 111
	Föreningskostnader	46 906	13 302
	Styrelseomkostnader	19 224	15 669
	Fritids- och trivselkostnader	8 405	12 538
	Studieverksamhet	2 750	2 500
	Förvaltningsarvode	426 972	456 642
	Förvaltningsarvoden övriga	115 704	77 302
	Administration	55 275	53 115
	Korttidsinventarier	1 879	26 890
	Konsultarvode	20 532	235 587
	Föreningsavgifter	101 750	97 400
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 610	23 220
		1 070 595	1 346 773

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	666 289	446 899
	Löner	0	500
	Kostnadsersättningar	597	194
	Sociala kostnader	158 868	106 470
		825 754	554 063

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Stomme och grund	161 934	161 934
	Fasader/balkonger	22 592	22 592
	Fönster/dörrar och portar	28 240	28 240
	Stomkomplettering förening	409 545	409 516
	Värmesystem	43 200	43 200
	Fastighetsel inkl. svagström	143 611	51 261
	Sekundärbyggnader	56 246	36 084
	Utemiljö allmänt	16 663	9 626
		882 030	762 452
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	48 524 073	46 654 948
	Nyanskaffningar	844 476	1 869 125
	Utgående anskaffningsvärde	49 368 549	48 524 073
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-27 495 797	-26 733 345
	Årets avskrivningar enligt plan	-882 001	-762 125
	Utgående avskrivning enligt plan	-28 377 798	-27 495 797
	Planenligt restvärde vid årets slut	20 990 751	21 028 276
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 025 000	2 025 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	221 855 000	221 855 000
	Taxeringsvärde mark	82 196 000	82 196 000
		304 051 000	304 051 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	297 000 000	297 000 000
	Lokaler	7 051 000	7 051 000
		304 051 000	304 051 000
Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2015-12-31	2014-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	187 428 820	123 933 301
		187 428 820	123 933 301

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 000	25 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	25 000	25 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-25 000	-25 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-25 000	-25 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Kundfordringar	6 575	0
	Osäkra kundfordringar	308 855	308 855
	Skattekonto	569 674	594 673
	Klientmedel hos SBC	5 401 763	2 070 280
	Fordringar	0	6 713
		6 286 867	2 980 521
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Försäkring	61 263	55 118
		61 263	55 118
Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2015-12-31	Bokfört värde 2014-12-31
	Kortfristig plac.	0	2 204 396
	Handelsbanken Lux ränta	0	2 204 396

per

Not 13 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl 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	14 159 041	2 900 000	-952 067	12 211 108
S:a bundet eget kapital	18 070 226	2 900 000	-952 067	16 122 293
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 304 062	2 900 000	357 191	-8 561 253
Årets resultat	3 031 411	3 031 411	-5 205 124	5 205 124
S:a ansamlad förlust	-2 272 650	5 931 411	-4 847 933	-3 356 129
S:a eget kapital	15 797 576	8 831 411	-5 800 000	12 766 165

Not 14 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	12 211 108	9 471 339
Reservering enligt stadgar	2 900 000	2 900 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	-160 231
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-952 067	0
Vid årets slut	14 159 041	12 211 108

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	1,640 %	7 300 000	7 300 000	2020-07-30
Stadshypotek AB	0,970 %	10 750 000	10 750 000	2016-07-30
Stadshypotek AB	1,180 %	10 750 000	10 750 000	2018-09-30
Stadshypotek AB	1,400 %	7 500 000	7 500 000	2019-09-30
Stadshypotek AB	2,700 %	1 869 466	1 869 466	2025-09-30
Stadshypotek AB	2,720 %	2 837 848	2 837 848	2025-09-30
Stadshypotek AB	1,040 %	6 970 653	0	2018-07-30
Stadshypotek AB	1,070 %	4 200 000	0	Rörligt lån
Stadshypotek AB	0,970 %	5 400 000	0	2016-07-30
Stadshypotek AB	2,740 %	1 023 750	1 023 750	2025-09-01
Stadshypotek AB	2,740 %	2 280 099	2 280 099	2025-09-01
Stadshypotek AB	2,690 %	4 100 000	4 100 000	2025-09-01
Stadshypotek AB	2,690 %	6 500 000	0	2025-09-01
Stadshypotek AB	1,400 %	7 500 000	7 500 000	2019-09-30
Stadshypotek AB	1,020 %	7 500 000	7 500 000	2017-09-30
Stadshypotek AB	1,670 %	7 500 000	7 500 000	2020-09-30
Stadshypotek AB	1,070 %	2 500 000	2 500 000	2016-10-30
Stadshypotek AB	1,170 %	2 600 000	0	Rörligt lån
Stadshypotek AB	2,800 %	2 500 000	2 500 000	2025-09-13
Stadshypotek AB	2,460 %	7 000 000	0	2023-10-30
Stadshypotek AB	1,430 %	10 750 000	10 750 000	2019-09-30
Stadshypotek AB	1,020 %	4 500 000	0	2017-09-30
Stadshypotek AB	2,450 %	1 430 252	1 430 252	2023-09-30
Stadshypotek AB	2,780 %	1 731 900	1 731 900	2025-09-30
Stadshypotek AB	2,700 %	1 425 000	1 425 000	2025-09-30
Stadshypotek AB	0,970 %	3 654 640	3 654 640	2016-09-01
Stadshypotek AB	1,020 %	3 040 000	3 040 000	2017-09-01
Stadshypotek AB	0,970 %	2 634 650	2 634 650	2016-09-01
Stadshypotek AB	1,070 %	8 100 000	8 100 000	2018-09-01
Stadshypotek AB	1,730 %	10 000 000	10 000 000	2020-09-30
Stadshypotek AB	2,340 %	7 400 000	0	2023-09-01
Stadshypotek AB	1,020 %	10 750 000	10 750 000	2017-09-01
Stadshypotek AB	1,170 %	2 500 000	0	Rörligt lån
Stadshypotek AB	2,460 %	8 411 784	0	2023-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		184 910 042	129 427 605	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 600 000	0	
		181 310 042	129 427 605	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 166 910 042 kr.

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	0	136 458
El	0	224 873
Värme	0	548 883
Extern revisor	103 451	100 000
Arvoden	86 733	127 400
Sociala avgifter	27 000	26 000
Ränta	362 686	239 690
Fastighetsskötsel gård entreprenad	137 730	0
El	197 697	0
Värme	528 243	0
Förutbetalda avgifter och hyror	2 323 826	2 130 037
	3 767 366	3 533 341

Styrelsens underskrifter

TYRESÖ den 15 / 3 2016



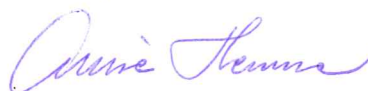
Peter Backström
Ledamot



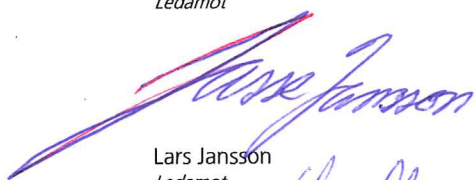
Hans Bergström
Ledamot



Åke Boström
Ledamot



Amie Hemmen
Ledamot



Lars Jansson
Ledamot



Mikael Järpenge
Ledamot



Ola Olsson
Ledamot



Helene Prastorfer
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2016
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Ingela Andersson
Extern revisor
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mikael Forsberg
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen Björkbacken i Tyresö för år 2015.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 31 december 2015 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsföreningen Björkbacken i Tyresö för år 2015.

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 bostadsrättslagen.

Revisorns 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 bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 31 mars 2016



Ingela Andersson
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stockholm den 19 mars 2016



Mikael Forsberg
Från föreningen