

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HSB Bostadsrättsförening Björkbacken i Tyresö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2037.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 2016-09-02 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Eva Bergdahl	Ledamot
Åke Boström	Ledamot
Amie Hemmen	Ledamot
Mikael Järpenge	Ledamot
Roland Larsson	Ledamot
Malin Mejdahl	Ledamot
Helene Prastorfer	Ledamot
Gianni Öberg	Ledamot

Utsedd av HSB

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eva Bergdahl, Mikael Järpenge, Roland Larsson och Helene Prastorfer.

Styrelsen har under året avhållit 22 protokollförda sammanträden.



Revisorer

Ingela Andersson
Ing-Marie Holm
Marja-Liisa Leppänen

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

BDO Mälardalen AB

Valberedning

Bodil Andersson Skoog
Eva Attfors
Barbro Olsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-27.

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.

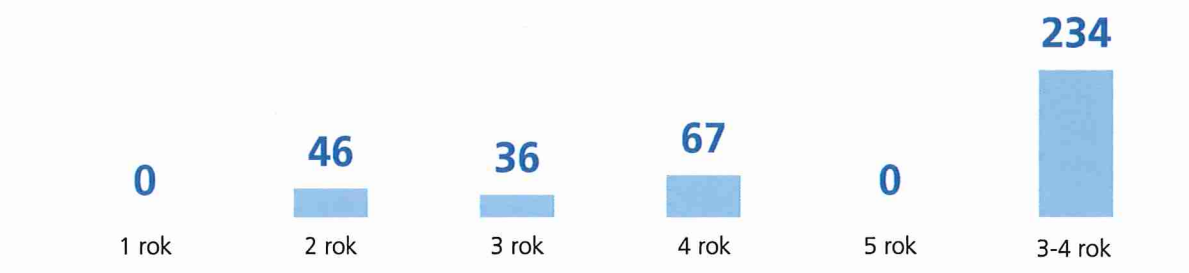
Fastigheternas värdeår är 1964.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 36 036 m², varav 33 677 m² utgör lägenhetsyta och 2 359 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



le

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fotdoktorn	40 m ²	2019-03-31
Firma Sören Jonsson	123 m ²	2019-09-31
Tyresö Socialdemokrater	123 m ²	2018-10-31
Röda korset	123 m ²	2021-03-31

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

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2017-12-12.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Ledningsnätet för dagvatten har kartlagts, reparerats och högtrycksspolats.	2017	
Yttre balkonggavlar har rengjorts och målats.	2017	
Byte vissa rökluckor	2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Föryngring av viss växtlighet.	2016-2020	Livslängd uppnådd för många träd/buskar.
Byte takfläktar	2018	Krävs för godkänd OVK. Ny lösning om takbyggen genomförs.
Kartläggning/besiktning av samlingsledningar i mark	2018-2019	Inte utfört tidigare.
Byte av fönster och dörr mot altan/balkong	2018-2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

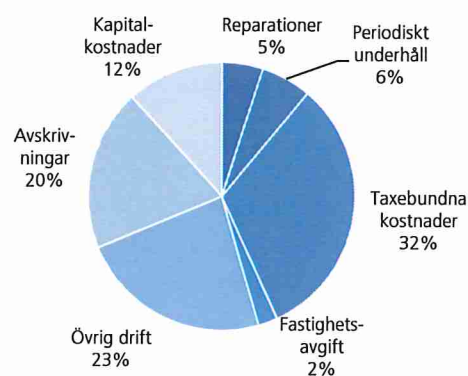
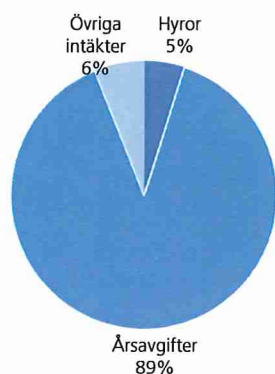
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	FSS Fastighetsservice AB
Teknisk förvaltning avseende mark	HSB-Mark
Teknisk förvaltning rådgivningsavtal	HSB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 188 312	5 405 730
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	28 119 125	27 577 672
Finansiella intäkter	430	3 945
Minskning kortfristiga fordringar	0	284 650
Ökning av långfristiga skulder	0	5 450 359
Ökning av kortfristiga skulder	182 718	0
	28 302 272	33 316 626
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	17 043 866	16 493 942
Finansiella kostnader	2 928 697	3 017 694
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	1 997 089
Ökning av kortfristiga fordringar	418 521	0
Minskning av långfristiga skulder	3 913 871	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	9 025 319
	24 304 956	30 534 043
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	12 191 615	8 188 312
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	4 003 303	2 782 582

*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 1 315 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.

Handwritten signature

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighet Föreningens ledningsnät för dagvatten (ledningar i mark som avleder regnvatten) har kartlagts under året. Vid detta arbete har det framkommit att relationsritningar ej stämmer och därför kommer ritningarna att justeras. Det har även framkommit att ledningsnätet är illa åtgånget på några ställen och arbetet med att åtgärda detta har påbörjats under året, samt att nätet har högtrycksspolats.

I samband med arbetet med ledningsnätet har sanering utförts i betongfundamenten under Björkbacksvägen 37.

På de portar där skyddsplåtarna saknades har nya plåtar monterats.

Samtliga yttre balkonggavlar har högtrycktvättats och betongskador har åtgärdats. Gavlarna har även fått en uppfräschning med vit färg.

I samband med att Brandförsvaret gjorde en inspektion av föreningens lokaler framkom att utrymningsvägarna från gym/bastu EJ var godkända. Detta har föranlett att vi har fått ett nyttjandeförbud, för del av lokalen, tills utrymningsväg har åtgärdats och godkänts. I övrigt har några smärre avvikelser framkommit i samband med det systematiska brandskyddsarbetet.

Sex stycken rökluckor var, på grund av ålder svåröppnade, men dessa är nu utbytta mot nya rökluckor.

Under året har ett genomgripande arbete pågått, gällande möjligheten att bygga på en inredd vind på våra hus, detta har medfört att arbetet med utbyte av fönstervägg/balkongdörr och fläktar har legat i stå. Bygglovshandlingar har nu lämnats in för en tillbyggnad.

Rensning/städning av föreningens allmänna utrymmen är ett ständigt pågående arbete och under 2017 genomfördes även delvis en cykelrensning i källare och på gårdar.

Mark Föreningens markentreprenör har anställt en trädgårdsmästare som nu är platsansvarig samt internrekryterat en landskapsarkitekt som ansvarar för HSB-marks samtliga kunder i Tyresö. Den höjda kompetensen har medfört att vi har fått förslag på och genomfört förbättringsarbeten vad gäller våra planteringar och buskar.

Några mindre träd, som uppvisat sjukdomstecken, har tagits bort och en viss återplantering har genomförts.

Föreningens fruktträd samt oxlarna längs Bollmoravägen har beskuren.

För att få bättre ljusspridning från våra gatlykter, har kronlyft utförts på några stora träd.

Årlig besiktning har genomförts av föreningens lekplatser och redskap. De anmärkningar som gjordes är åtgärdade och lekplatserna uppfyller nu gällande krav.

Belysningsstolparna har rätats upp och kablaget till dem har åtgärdats.

Vid våra entréer till området har vi satt upp nya informationsskyltar gällande bland annat husdjurshållning inom området.

Ekonomi Höjning av hyror för bilplatser har genomförts och inkluderar kostnad för motorvärmare.

Ett avtal har ingåtts med HSB avseende förvaltning av fastighetslån vilken omedelbart betalade sig. Det innebär att vi får rådgivning avseende löptider och de förhandlar räntor till lägsta möjliga nivåer i förhållande till vår storlek, ekonomi och räntemarknaden.

Kostnaderna har varit stabila och utan större överraskningar. Det har också varit en relativt mild vinter. Arkitektarvoden är bokförda som konsultkostnader.

Ekonomi är trygg, underhållsfonden uppdaterad, balansräkningen stark. Inga avgiftshöjningar planeras.

Övrigt Den 21 maj arrangerade föreningen en gårdsfest med hjälp av aktivitetsgruppen. Gruppen består av de tidigare Björkbackenvärdarna, Eva Attfors, Camilla Blomqvist, Thomas Boström, Ilona Benkö, Alex Forsberg, Barbro Olsson. Det bjöds på grillad korv, fika med bullar och kaka. Både stora och små gick tipsrundan i området. Firma Sören Johansson som hyr lokal på Björkbacksvägen 9 hade skänkt gosdjur, så alla barn kunde välja varsitt. Några presentkort lottades ut på lägenhetsnumret bland de som deltog. Musikunderhållning stod Gunnar Olofsson, Johannes Handelsberg och Hans Felldin för.

Hela styrelsen har gått en utbildning som SBC (Sveriges Bostadsrätts Centrum) lanserade våren 2017 och är nu certifierade styrelseledamöter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 383 st
Överlåtelse under året: 25 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 494
Tillkommande medlemmar: 32
Avgående medlemmar: 30
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 496

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	745	745	711	647
Hyror/m ² hyresrättsyta	891	833	747	650
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 536	5 653	5 505	3 854
Elkostnad/m ² totalyta	54	51	52	54
Värmekostnad/m ² totalyta	126	135	135	134
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	37	41	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	81	84	60	51
Soliditet (%)	11	9	7	9
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 304	3 409	3 031	5 269
Nettoomsättning (tkr)	27 757	27 533	26 358	24 030

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 33 677 m² bostäder och 2 359 m² lokaler.

Förändringar 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	17 907 411	3 300 000	0	14 607 411
S:a bundet eget kapital	21 818 596	3 300 000	0	18 518 596
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 611 758	-3 300 000	3 409 262	-2 721 020
Årets resultat	3 303 554	3 303 554	-3 409 262	3 409 262
S:a fritt eget kapital	691 796	3 554	0	688 242
S:a eget kapital	22 510 392	3 303 554	0	19 206 838

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	3 303 554
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	688 242
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-3 300 000
summa balanserat resultat	691 796

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

1 525 819
2 217 615

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	27 757 311	27 533 345
Övriga rörelseintäkter	Not 3	361 814	44 327
Summa rörelseintäkter		28 119 125	27 577 672
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-15 262 773	-14 801 565
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 135 383	-1 038 554
Personalkostnader	Not 6	-645 710	-653 823
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 843 437	-4 660 719
Summa rörelsekostnader		-21 887 303	-21 154 661
RÖRELSERESULTAT		6 231 821	6 423 011
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		430	3 945
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 928 697	-3 017 694
Summa finansiella poster		-2 928 267	-3 013 749
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 303 554	3 409 262
ÅRETS RESULTAT		3 303 554	3 409 262

fu

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	199 217 399	203 872 491
Maskiner och inventarier	Not 9	1 695 105	1 883 450
Summa materiella anläggningstillgångar		200 912 504	205 755 941
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		200 912 504	205 755 941
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		36 733	48 951
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	12 764 071	8 758 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	487 731	69 883
Summa kortfristiga fordringar		13 288 534	8 877 434
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		7 453	2 716
Summa kassa och bank		7 453	2 716
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		13 295 988	8 880 150
SUMMA TILLGÅNGAR		214 208 491	214 636 091

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 911 185	3 911 185
Fond för yttre underhåll	Not 12	17 907 411	14 607 411
Summa bundet eget kapital		21 818 596	18 518 596
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 611 758	-2 721 020
Årets resultat		3 303 554	3 409 262
Summa fritt eget kapital		691 796	688 242
SUMMA EGET KAPITAL		22 510 392	19 206 838
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	182 566 530	187 459 701
Summa långfristiga skulder		182 566 530	187 459 701
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 880 000	2 900 700
Leverantörsskulder		1 278 441	1 145 767
Skatteskulder		42 457	24 409
Övriga skulder		5 613	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	3 925 059	3 898 676
Summa kortfristiga skulder		9 131 569	7 969 552
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		214 208 491	214 636 091

Noter

Not 1 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.

Avskrivningar	2017	2016
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	20-30 år
Inventarier	10 år	10 år
Stambyte	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	25 080 427	25 086 406
Hyror lokaler	364 545	340 896
Hyror parkering	446 060	359 266
Hyror garage	538 532	447 050
Hyror förråd	2 160	885
Elintäkter	1 212 975	1 208 910
Gemensamhetslokal	8 000	10 000
Parkering	57 998	50 957
Avgift andrahandsuthyrning	16 427	0
Gästlägenhet	29 600	28 400
Öresutjämning	587	574
	27 757 311	27 533 345

Handwritten signature

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
	Försäkringsersättning	351 988	26 856
	Övriga intäkter	9 826	17 471
		361 814	44 327
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	396 685	329 398
	Fastighetsskötsel beställning	138 314	196 249
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	1 639 074	1 652 760
	Fastighetsskötsel gård beställning	361 811	395 822
	Snöröjning/sandning	146 684	127 121
	Städning entreprenad	359 470	342 500
	Städning enligt beställning	5 937	14 398
	Mattvätt/Hyrmattor	11 656	12 829
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	154 500
	Bevakning	99 643	102 272
	Gemensamma utrymmen	28 030	80 521
	Garage	22 938	5 500
	Gård	2 968	8 775
	Serviceavtal	124 587	70 473
	Förbrukningsmateriel	13 444	8 613
	Störningsjour och larm	28 731	41 767
	Brandskydd	0	32 933
		3 379 971	3 576 431
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	32 316	0
	Lokaler	1 642	3 569
	Gemensamma utrymmen	4 313	2 825
	Tvättstuga	54 100	79 201
	Vind	0	156 250
	Källare	5 013	3 276
	Bastu/pool	2 664	1 954
	Entré/trapphus	5 137	2 291
	Lås	34 842	10 706
	VVS	43 555	137 520
	Värmeanläggning/undercentral	14 376	5 625
	Ventilation	31 035	1 000
	Elinstallationer	79 722	64 294
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 998	10 838
	Huskropp utvändigt	1 650	0
	Tak	202 725	168 750
	Mark/gård/utemiljö	231 960	186 354
	Garage/parkering	74 792	19 194
	Skador/klotter/skadegörelse	8 346	37 454
	Vattenskada	396 608	53 975
		1 231 793	945 075
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	45 000
	VVS	250 000	0
	Stambyte	0	46 469
	Värmeanläggning	357 188	0
	Elinstallationer	399 881	0
	Fasad	518 750	0
	Mark/gård/utemiljö	0	242 937
		1 525 819	334 406

fu

Not 4	DRIFTKOSTNADER FORTSÄTTNING	2017	2016
	Taxebundna kostnader		
	El	1 958 682	1 834 281
	Värme	4 527 201	4 859 400
	Vatten	605 604	1 318 789
	Sophämtning/renhållning	659 779	601 073
	Grovsopor	199 861	206 876
		7 951 127	8 820 418
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	440 261	410 676
	Kabel-TV	137 469	137 396
	Bredband	18 692	17 572
		596 422	565 644
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	577 640	559 592
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	15 262 773	14 801 565
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	7 889	10 094
	Medlemsinformation	1 025	0
	Tele- och datakommunikation	21 201	12 437
	Juridiska åtgärder	57 400	4 881
	Inkassering avgift/hyra	5 950	5 625
	Hysesförluster	0	5 690
	Revisionsarvode extern revisor	57 153	81 375
	Föreningskostnader	20 361	40 281
	Styrelseornkostnader	15 105	14 695
	Fritids- och trivselkostnader	8 152	6 548
	Studieverksamhet	5 000	4 500
	Förvaltningsarvode	424 701	489 614
	Förvaltningsarvoden övriga	121 598	48 514
	Administration	44 410	76 256
	Korttidsinventarier	0	33 714
	Konsultarvode	226 247	90 969
	Föreningsavgifter	107 580	101 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 610	11 610
		1 135 383	1 038 554
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	522 521	530 299
	Kostnadsersättningar	0	233
	Sociala kostnader	123 189	123 291
		645 710	653 823

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Stomme och grund K3	161 934	161 934
	Fasader/balkonger K3	22 592	22 592
	Fönster/dörrar och portar K3	28 240	28 240
	Stomkomplettering förening K3	409 516	409 516
	Stamledningar VA K3	3 750 849	3 750 849
	Värmesystem K3	43 200	43 200
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	138 525	140 220
	Sekundärbyggnader K3	48 387	52 318
	Utemiljö allmänt K3	51 850	51 850
	Inventarier	188 345	0
		4 843 437	4 660 719

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	236 911 008	49 368 549
	Nyanskaffningar	0	187 542 459
	Utgående anskaffningsvärde	236 911 008	236 911 008
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-33 038 517	-28 377 798
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 655 092	-4 660 719
	Utgående avskrivning enligt plan	-37 693 609	-33 038 517
	Planenligt restvärde vid årets slut	199 217 399	203 872 491
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 025 000	2 025 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	230 705 000	230 705 000
	Taxeringsvärde mark	95 563 000	95 563 000
		326 268 000	326 268 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	319 000 000	319 000 000
	Lokaler	7 268 000	7 268 000
		326 268 000	326 268 000

fen

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 908 450	25 000
	Nyanskaffningar	0	1 883 450
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 908 450	1 908 450
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-25 000	-25 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-188 345	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-213 345	-25 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	1 695 105	1 883 450
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	573 260	573 004
	Klientmedel hos SBC	12 184 162	8 185 596
	Fordringar kreditfakturer	6 649	0
		12 764 071	8 758 600
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	74 076	69 883
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	413 655	0
		487 731	69 883
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	14 607 411	14 159 041
	Reservering enligt stadgar	3 300 000	2 900 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	-2 451 630
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	17 907 411	14 607 411

Handwritten signature

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,170 %	2 601 715	2 628 063	2018-09-01
Handelsbanken	2,740 %	1 938 087	2 166 095	2025-09-01
Handelsbanken	1,170 %	3 608 955	3 645 503	2018-09-01
Handelsbanken	1,170 %	3 032 400	3 040 000	2019-09-01
Handelsbanken	2,700 %	1 246 875	1 389 375	2025-09-30
Handelsbanken	2,740 %	870 186	972 562	2025-09-01
Handelsbanken	1,070 %	8 100 000	8 100 000	2018-09-01
Handelsbanken	1,730 %	10 000 000	10 000 000	2020-09-30
Handelsbanken	1,640 %	7 300 000	7 300 000	2020-07-30
Handelsbanken	2,690 %	3 485 000	3 895 000	2025-09-01
Handelsbanken	1,400 %	7 500 000	7 500 000	2019-09-30
Handelsbanken	1,400 %	7 500 000	7 500 000	2019-09-30
Handelsbanken	0,820 %	7 481 250	7 500 000	2018-09-28
Handelsbanken	1,430 %	10 750 000	10 750 000	2019-09-30
Handelsbanken	1,180 %	10 750 000	10 750 000	2018-09-30
Handelsbanken	1,170 %	10 723 125	10 750 000	2019-09-01
Handelsbanken	0,820 %	10 615 625	10 723 125	2018-07-30
Handelsbanken	2,800 %	2 187 500	2 437 500	2025-09-30
Handelsbanken	1,170 %	2 475 000	2 500 000	2018-01-30
Handelsbanken	2,700 %	1 635 781	1 822 729	2025-09-30
Handelsbanken	2,450 %	1 251 472	1 394 496	2023-09-30
Handelsbanken	2,780 %	1 515 410	1 688 602	2025-09-30
Handelsbanken	2,720 %	2 412 172	2 695 956	2025-09-30
Handelsbanken	2,460 %	5 950 000	6 650 000	2023-10-30
Handelsbanken	2,460 %	7 999 074	8 329 242	2023-09-30
Handelsbanken	2,340 %	7 400 000	7 400 000	2023-09-01
Handelsbanken	1,040 %	6 970 653	6 970 653	2018-07-30
Handelsbanken	0,820 %	4 488 750	4 500 000	2018-09-28
Handelsbanken	0,820 %	4 200 000	4 200 000	2018-07-13
Handelsbanken	0,500 %	2 500 000	2 500 000	2018-12-07
Handelsbanken	0,820 %	5 332 500	5 386 500	2018-07-30
Handelsbanken	2,690 %	5 525 000	6 175 000	2025-09-01
Handelsbanken	1,670 %	7 500 000	7 500 000	2020-09-30
Handelsbanken	0,500 %	2 600 000	2 600 000	2018-12-07
Handelsbanken	0,500 %	7 000 000	7 000 000	2018-12-07
Summa skulder till kreditinstitut		186 446 530	190 360 401	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 880 000	-2 900 700	
		182 566 530	187 459 701	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 167 046 530 kr.

lu

Not 14 FASTIGHETSINTECKNINGAR FÖR SKULDER
TILL KREDITINSTITUT

2017-12-31

2016-12-31

Fastighetsinteckningar

202 886 700

202 886 700

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2017-12-31

2016-12-31

Fastighetsskötsel entreprenad

0

137 730

El

227 605

209 662

Värme

588 108

600 418

Extern revisor

80 000

93 328

Arvoden

76 233

78 083

Sociala avgifter

23 000

24 000

Ränta

339 245

381 153

Avgifter och hyror

2 340 868

2 374 301

VVS

250 000

0

3 925 059

3 898 676

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Kartläggning/besiktning av samlingsledningar i mark.

Byte av fönster och dörr mot balkongerna.

Styrelsens underskrifter

TYRESÖ den 29 / 3 2018



Eva Bergdahl
Ledamot



Åke Boström
Ledamot



Amie Hemmen
Ledamot



Mikael Järpenge
Ledamot



Roland Larsson
Ledamot



Malin Mejdahl
Ledamot



Helene Prastorfer
Ledamot



Gianni Öberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2018



Ingela Andersson
Extern revisor
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BDO

3 / 4 2018



Ing-Marie Holm
Intern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Björkbacken i Tyresö för räkenskapsåret 2017.

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 2017 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt den från föreningen valda revisorns ansvar.

Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen

avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt



drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den från föreningen valda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Björkbacken i Tyresö för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorernas ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen,

eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

SOLLENTUNA den 3 april 2018

Ingela Andersson

Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

BDO Mälardalen AB

TYRESÖ den 31 mars 2018

Ing-Marie Holm

Av stämman vald revisor