

2018

Årsredovisning

HSB Bostadsrättsförening
Björkbacken i Tyresö



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HSB Bostadsrättsförening Björkbacken i Tyresö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen har sitt säte i Stockholm. 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 2038.
- 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.
- 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 2018-11-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

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

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Kassör
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Representant HSB

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Åke Boström, Amie Hemmen och Gianni Öberg.

Styrelsen har under året avhållit 24 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ingela Andersson	Ordinarie Extern	BDO Mälardalen AB
Ing-Marie Holm	Ordinarie Intern	
Marja-Liisa Leppänen	Suppleant Intern	

Valberedning

Bodil Andersson Skoog	
Eva Attfors	Sammanställande
Hans Bergström	
Karin Söderström Hårding	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-24.

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.

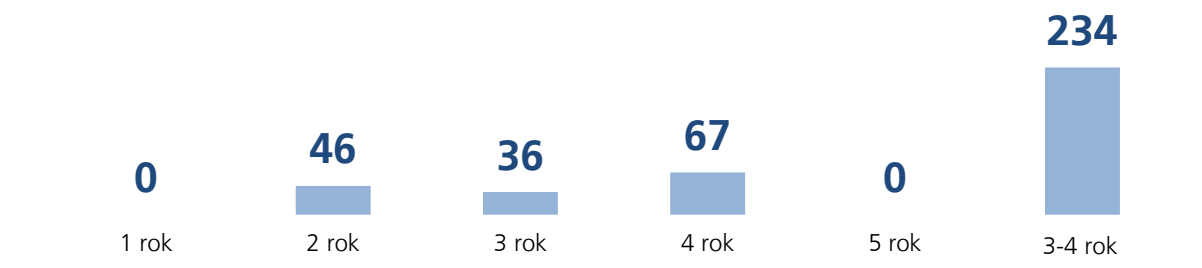
Fastigheternas värdeår är 1964.

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:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fotdoktorn	40 m ²	2020-03-31
Firma Sören Jonsson	123 m ²	2019-09-31
Tyresö Socialdemokrater	123 m ²	2019-10-31
Röda korset	123 m ²	2021-03-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstugor	Björkbacksvägen 63 samt 43 (43 stängdes 1 dec 2018)
Övernattningslägenhet	Björkbacksvägen 73
Uthyrningslokal för sammankomster	" Källaren Björkbacken "
Gym och bastu	Björkbacksvägen 77
	Björkbacksvägen 43 (bastun är för närvarande stängd, kommer att öppnas då erforderlig nödutgång har satts in.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2018-12-11.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Dränering runt gaveln	2018	
Björkbacksvägen 73		
All maskinell utrustning i stora tvättstugan byttes ut	2018	
Renovering och infärgning av betongsocklar	2018	
Byte vissa rökluckor	2018	
Utbyte av fönstervägg och balkongdörr i vardagsrum	2018 - 2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Föryngring av viss växtlighet.	2016-2020	Livslängd uppnådd för många träd/buskar.
Byte av fönster och dörr mot altan/balkong	2018-2019	
Översyn av alla tak	2019	
Kartläggning/besiktning av samlingsledningar i mark	2019	Inte utfört tidigare.
OVK och rensning av ventilationen	2019-2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

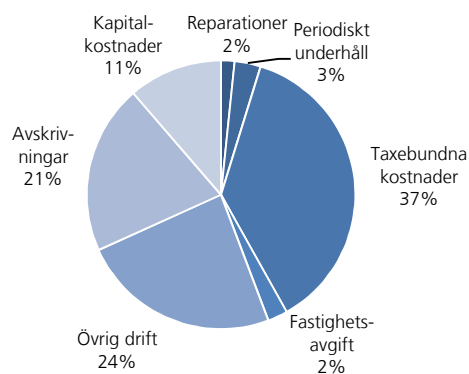
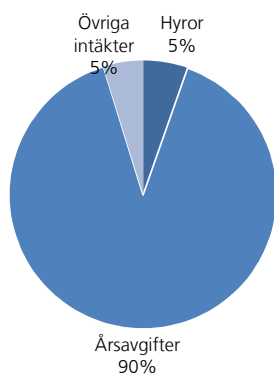
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	FSS Fastighetsservice AB
Teknisk förvaltning avseende mark	HSB-Mark
Teknisk förvaltning rådgivningsavtal	HSB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	12 185 628	8 188 312
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	27 919 687	28 119 125
Finansiella intäkter	477	430
Minskning kortfristiga fordringar	431 899	0
Ökning av kortfristiga skulder	782 574	182 718
	29 134 638	28 302 272
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	16 552 507	17 043 866
Finansiella kostnader	2 740 402	2 928 697
Ökning av materiella anläggningstillgångar	8 833 622	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	418 522
Minskning av långfristiga skulder	4 135 223	3 913 871
	32 261 754	24 304 956
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	9 058 512	12 185 628
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-3 127 116	3 997 316

*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 1 337 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighet

Balkongsektionen, bestående av två stora fönster, balkongdörr samt bröstning, i lägenheterna, var i ett antal lägenheter så otäta att ett utbyte var oundvikligt. Vi kontaktade ett antal lämpliga leverantörer och valet föll på Mockfjärds. Arbetet med utbyte av sektionen påbörjades V-24 och då upptäcktes bla att en tätning innehöll asbest. Detta har medfört att arbetet har blivit något mer omfattande än planerat. Under året färdigställdes 102 lägenheter och en besiktning utfördes 17 december

För att undvika frostsprängningar i våra socklar runt husen har dessa reparerats, putsats och infärgats.

På den ena väggen i gästlägenheten upptäcktes ett fuktgenomslag som kom utifrån. Detta har åtgärdats genom en urgrävning och dränering av grunden vid gaveln av port 73.

En frånluftsfläkt i port 53 har av ålders- och funktionsskäl bytts ut.

Vid den årliga funktionskontrollen av våra rökluckor i trapphusen, uppdagades att två av dessa var ur funktion. Dessa har ersatts av nya luckor.

Föreningens elskåp har varit låsta med nyckellås vilket har gjort det omöjligt för boende att återställa utlösta automatsäkringar. Dessa lås är nu utbytta till kombinationslås som boende har tillgång till.

Samtliga maskiner i stora tvättstugan är nya och är betydligt energisnålare än de som fanns där tidigare. Tvättmaskinerna är även utrustade med automatisk dosering av tvätt- och sköljmedel.

Den lilla tvättstugan stängdes i slutet av året och lokalen skall ingå i gymmet.

Mark

Gästparkeringen vid Bollmoravägen har omdisponerats och i samband med detta målades samtliga kantlinjer runt våra parkeringsplatser.

Buskaget vid garagelängan Bollmoravägen 72-76, mot Björkbacksvägen, var mycket eftersatt och har grävts ur och klippts ned till en hanterbar volym.

Delar av det äldre trädbeståndet har drabbats av torka och sjukdomar. Två björkar, en stor rönn och ett antal oxlar har tagits ned under det gångna året.

Vid gaveln av Bollmoravägen 52, har två stora yviga buskar tagit bort. Gångvägen har i och med detta blivit lite bättre belyst från belysningsstolpen.

En belysningsstolpe vid fotbollsplanen skadades av en större maskin och har ersatts av en ny stolpe.

Nya skyltar gällande fordonshastigheten inom området, har satts upp vid föreningens tre infarter.

Ekonomi

2018 har varit ett gynnsamt år med lägre kostnader än budgeterat i nästa alla kostnadsslag. El och vatten har dock haft högre förbrukning. I jämförelse med föregående år ska hänsyn tas till att kommunen då krediterade vatten med 619 tkr beroende på missade avräkningar efter mätaravläsning.

I balansräkningen avser pågående byggnation byte av fönstervägg. Minskning av klientmedel hos SBC beror på betalningar av fönstervägg.

Ekonomi är i gott skick och inga avgiftshöjningar planeras.

Övrigt

Lördag den 8 december firade vi traditionsenligt in advent med glöggmingel i festlokalen, där det bjöds på varm glögg, kaffe, lussebullar och pepparkakor. Vi sjöng julvisor och "glöggvisor", från ett "juligt" allsångshäfte som Marianne Larsson satt ihop, ackompanjerad av Gunnar Olofsson på dragspel.

Lika traditionsenligt arrangerade föreningen en gårdsfest i augusti med hjälp av aktivitetsgruppen, tidigare Björkbackenvårdarna, Eva Attfors, Camilla Blomqvist och Thomas Boström. Det bjöds på grillad korv, fika med bullar och kaka. Både stora och små gick tipsrundan i området. Barnen fick som belöning efter tipsrundan var sin glass och de fick även välja en liten present att ta med. Några presentkort lottades ut på lägenhetsnumret bland de som deltog. Musikunderhållning stod Gunnar Olofsson och Johannes Handelsberg för. Skön solosång bjöd Frauke Langen på vid båda tillfällena.

Föreningens hemsida har uppdaterats kontinuerligt om pågående projekt och andra aktualiteter som händer i föreningen. Hemsidans webbadress : www.hsb.se/stockholm/brfjorkbacken

Björkbacken-Nytt med allmän information om föreningen har delats ut i samtliga postboxar fem gånger under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 383 st
Överlåtelser under året: 34 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 493
Tillkommande medlemmar: 55
Avgående medlemmar: 47
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 501

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	745	745	745	711
Hyror/m ² hyresrättsyta	757	891	833	735
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 414	5 536	5 653	5 505
Elkostnad/m ² totalyta	56	54	51	52
Värmekostnad/m ² totalyta	125	126	135	135
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	17	37	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	76	81	84	60
Soliditet (%)	12	11	9	7
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 675	3 304	3 409	3 031
Nettoomsättning (tkr)	27 909	27 757	27 533	26 358

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	19 681 592	3 300 000	-1 525 819	17 907 411
S:a bundet eget kapital	23 592 777	3 300 000	-1 525 819	21 818 596
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 082 385	-3 300 000	4 829 373	-2 611 758
Årets resultat	3 674 772	3 674 772	-3 303 554	3 303 554
S:a fritt eget kapital	2 592 387	374 772	1 525 819	691 796
S:a eget kapital	26 185 165	3 674 772	0	22 510 392

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	3 674 772
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 217 615
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-3 300 000
summa balanserat resultat	2 592 387

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	769 412
att i ny räkning överförs	3 361 799

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	27 909 200	27 757 311
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 487	361 814
Summa rörelseintäkter		27 919 687	28 119 125
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-14 670 217	-15 262 773
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 215 067	-1 135 383
Personalkostnader	Not 6	-667 223	-645 710
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 952 483	-4 843 437
Summa rörelsekostnader		-21 504 990	-21 887 303
RÖRELSERESULTAT		6 414 697	6 231 821
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		477	430
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 740 402	-2 928 697
Summa finansiella poster		-2 739 925	-2 928 267
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 674 772	3 303 554
ÅRETS RESULTAT		3 674 772	3 303 554

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	194 605 002	199 217 399
Pågående byggnation	Not 9	7 316 207	0
Inventarier	Not 10	2 872 433	1 695 105
Summa materiella anläggningstillgångar		204 793 643	200 912 504
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		204 793 643	200 912 504
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		28 319	36 733
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	9 632 139	12 764 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	76 298	487 731
Summa kortfristiga fordringar		9 736 756	13 288 534
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		216	7 453
Summa kassa och bank		216	7 453
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 736 972	13 295 988
SUMMA TILLGÅNGAR		214 530 615	214 208 491

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 911 185	3 911 185
Fond för yttre underhåll	Not 13	19 681 592	17 907 411
Summa bundet eget kapital		23 592 777	21 818 596
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 082 385	-2 611 758
Årets resultat		3 674 772	3 303 554
Summa fritt eget kapital		2 592 387	691 796
SUMMA EGET KAPITAL		26 185 165	22 510 392
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	182 311 307	182 566 530
Summa långfristiga skulder		182 311 307	182 566 530
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	3 880 000
Leverantörsskulder		2 300 891	1 278 441
Skatteskulder		47 484	42 457
Övriga skulder		12 203	5 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	3 673 565	3 925 059
Summa kortfristiga skulder		6 034 143	9 131 569
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		214 530 615	214 208 491

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

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.

Komponentavskrivningar tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
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	5-10 år	10 år
Stambyte	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	25 086 527	25 080 427
Hyror lokaler	309 701	364 545
Hyror parkering	505 030	446 060
Hyror garage	614 237	538 532
Hyror förråd	68 392	2 160
Elintäkter	1 199 306	1 212 975
Gemensamhetslokal	4 000	8 000
Parkering	78 564	57 998
Avgift andrahandsuthyrning	23 701	16 427
Gästlägenhet	19 200	29 600
Öresutjämning	543	587
	27 909 200	27 757 311

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Försäkringsersättning	0	351 988
	Övriga intäkter	10 487	9 826
		10 487	361 814

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	402 952	396 685
	Fastighetsskötsel beställning	67 167	138 314
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	1 654 620	1 639 074
	Fastighetsskötsel gård beställning	342 500	361 811
	Snöröjning/sandning	107 096	146 684
	Städning entreprenad	374 028	359 470
	Städning enligt beställning	0	5 937
	Mattvätt/Hyrmattor	6 231	11 656
	Bevakning	92 625	99 643
	Gemensamma utrymmen	12 772	28 030
	Garage	72 684	22 938
	Sophantering	2 888	0
	Gård	4 744	2 968
	Serviceavtal	133 636	124 587
	Förbrukningsmateriel	9 117	13 444
	Störningsjour och larm	15 813	28 731
	Brandskydd	25 975	0
		3 324 847	3 379 971
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	32 316
	Lokaler	0	1 642
	Gemensamma utrymmen	20 293	4 313
	Tvättstuga	58 843	54 100
	Källare	1 994	5 013
	Bastu/pool	0	2 664
	Entré/trapphus	8 331	5 137
	Lås	24 115	34 842
	VVS	23 178	43 555
	Värmeanläggning/undercentral	0	14 376
	Ventilation	165 121	31 035
	Elinstallationer	43 502	79 722
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 375	6 998
	Huskropp utvändigt	0	1 650
	Tak	6 623	202 725
	Mark/gård/utemiljö	29 509	231 960
	Garage/parkering	11 450	74 792
	Skador/klotter/skadegörelse	2 991	8 346
	Vattenskada	8 519	396 608
		408 843	1 231 793
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	250 000
	Värmeanläggning	0	357 188
	Elinstallationer	0	399 881
	Huskropp utvändigt	543 750	0
	Fasad	0	518 750
	Mark/gård/utemiljö	149 999	0
	Garage/parkering	75 663	0
		769 412	1 525 819

Taxebundna kostnader		
El	2 025 190	1 958 682
Värme	4 488 706	4 527 201
Vatten	1 537 285	605 604
Sophämtning/renhållning	686 270	659 779
Grovsopor	232 298	199 861
	8 969 749	7 951 127
Övriga driftkostnader		
Försäkring	455 566	440 261
Kabel-TV	137 542	137 469
Bredband	18 169	18 692
	611 277	596 422
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	586 088	577 640
TOTALT DRIFTKOSTNADER	14 670 217	15 262 773

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	12 863	7 889
	Medlemsinformation	0	1 025
	Tele- och datakommunikation	27 856	21 201
	Juridiska åtgärder	128 042	57 400
	Inkassering avgift/hyra	4 675	5 950
	Revisionsarvode extern revisor	42 423	57 153
	Föreningskostnader	20 634	20 361
	Styrelseomkostnader	15 951	15 105
	Fritids- och trivselkostnader	7 609	8 152
	Studieverksamhet	4 375	5 000
	Förvaltningsarvode	440 527	424 701
	Förvaltningsarvoden övriga	121 336	121 598
	Administration	50 292	44 410
	Korttidsinventarier	8 388	0
	Konsultarvode	210 677	226 247
	Föreningsavgifter	107 580	107 580
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 840	11 610
		1 215 067	1 135 383

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	538 873	522 521
	Kostnadsersättningar	48	0
	Sociala kostnader	128 302	123 189
		667 223	645 710

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	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	504	43 200
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	138 525	138 525
	Sekundärbyggnader K3	48 387	48 387
	Utemiljö allmänt K3	51 850	51 850
	Inventarier	340 087	188 345
		4 952 483	4 843 437

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	236 911 008	236 911 008
	Utgående anskaffningsvärde	236 911 008	236 911 008
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-37 693 609	-33 038 517
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 612 396	-4 655 092
	Utgående avskrivning enligt plan	-42 306 006	-37 693 609
	Planenligt restvärde vid årets slut	194 605 002	199 217 399
	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

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	7 316 207	0
		7 316 207	0

Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 908 450	1 908 450
	Nyanskaffningar	1 517 415	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	3 425 865	1 908 450
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-213 345	-25 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-340 087	-188 345
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-553 432	-213 345
	Redovisat restvärde vid årets slut	2 872 433	1 695 105

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	573 260	573 260
	Klientmedel hos SBC	9 058 296	12 184 162
	Fordringar	584	0
	Fordringar kreditfakturor	0	6 649
		9 632 139	12 764 071

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	76 298	74 076
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	413 655
		76 298	487 731

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	17 907 411	14 607 411
	Reservering enligt stadgar	3 300 000	3 300 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 525 819	0
	Vid årets slut	19 681 592	17 907 411

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,700 %	1 448 833	1 635 781	2025-09-30
Handelsbanken	0,500 %	8 100 000	8 100 000	2019-09-02
Handelsbanken	1,640 %	7 300 000	7 300 000	2020-07-30
Handelsbanken	1,430 %	10 750 000	10 750 000	2019-09-30
Handelsbanken	0,960 %	10 750 000	10 750 000	2021-09-30
Handelsbanken	1,670 %	7 500 000	7 500 000	2020-09-30
Handelsbanken	2,460 %	7 668 906	7 999 074	2023-09-30
Handelsbanken	1,310 %	6 953 226	6 970 653	2023-07-30
Handelsbanken	2,460 %	5 250 000	5 950 000	2023-10-30
Handelsbanken	0,500 %	2 600 000	2 600 000	2019-12-09
Handelsbanken	0,500 %	4 189 500	4 200 000	2019-07-15
Handelsbanken	0,500 %	2 500 000	2 500 000	2019-12-09
Handelsbanken	2,740 %	767 810	870 186	2025-09-01
Handelsbanken	2,740 %	1 710 079	1 938 087	2025-09-01
Handelsbanken	2,690 %	3 075 000	3 485 000	2025-09-01
Handelsbanken	1,170 %	10 615 625	10 723 125	2019-09-01
Handelsbanken	2,690 %	4 875 000	5 525 000	2025-09-01
Handelsbanken	1,400 %	7 500 000	7 500 000	2019-09-30
Handelsbanken	1,370 %	7 406 250	7 481 250	2023-09-30
Handelsbanken	2,450 %	1 108 448	1 251 472	2023-09-30
Handelsbanken	2,780 %	1 342 218	1 515 410	2025-09-30
Handelsbanken	1,730 %	10 000 000	10 000 000	2020-09-30
Handelsbanken	2,340 %	7 400 000	7 400 000	2023-09-01
Handelsbanken	1,400 %	7 500 000	7 500 000	2019-09-30
Handelsbanken	0,500 %	7 000 000	7 000 000	2019-12-09
Handelsbanken	1,170 %	2 450 000	2 475 000	2019-01-30
Handelsbanken	1,030 %	10 508 125	10 615 625	2022-07-30
Handelsbanken	1,170 %	3 002 000	3 032 400	2019-09-01
Handelsbanken	1,020 %	3 572 407	3 608 955	2022-09-01
Handelsbanken	1,020 %	2 575 367	2 601 715	2022-09-01
Handelsbanken	2,700 %	1 104 375	1 246 875	2025-09-30
Handelsbanken	2,720 %	2 128 388	2 412 172	2025-09-30
Handelsbanken	0,960 %	4 443 750	4 488 750	2021-09-30
Handelsbanken	1,310 %	5 278 500	5 332 500	2023-07-30
Handelsbanken	2,800 %	1 937 500	2 187 500	2025-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		182 311 307	186 446 530	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-3 880 000	
		182 311 307	182 566 530	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 170 671 307 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut	202 886 700	202 886 700
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	El	218 601	227 605
	Värme	584 549	588 108
	Extern revisor	62 000	80 000
	Arvoden	76 750	76 233
	Sociala avgifter	24 000	23 000
	Ränta	327 762	339 245
	Avgifter och hyror	2 129 903	2 340 868
	VVS	250 000	250 000
		3 673 565	3 925 059

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Amorteringar på lån har pausats för att i stället betala bytet av fönsterväggar.

Styrelsens underskrifter

TYRESÖ den 13/3 2019



Amie Hemmen
Ordförande



Roland Larsson
Vice ordförande



Helene Prastorfer
Sekreterare



Åke Boström
Kassör



Eva Bergdahl
Ledamot



Mikael Järpene
Ledamot



Caroline Mejdahl
Ledamot



Gianni Öberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 3 2019



Ingela Andersson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BDO Mälardalen AB



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 2018.

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 2018 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. Risken 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 2018 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 18 mars 2019



Ingela Andersson

Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

BDO Mälardalen AB

TYRESÖ den 15 mars 2019



Ing-Marie Holm

Av stämman vald revisor