

Årsredovisning

HSB Bostadsrättsförening Björkbacken i Tyresö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 maj 2012 - 30 april 2013.

Förvaltningsberättelse

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 2007-01-11 hos Bolagsverket. Föreningen ska enligt stadgar vara medlem i en HSB-förening. HSB ska vara medlem i föreningen och HSB utser årligen en ledamot och suppleant till föreningens styrelse.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

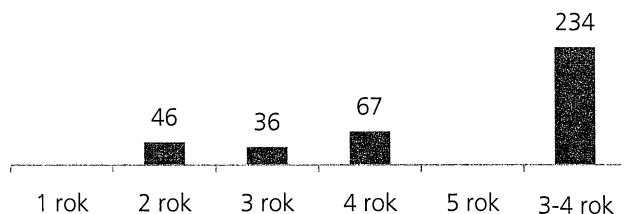
Fastigheterna bebyggdes 1964 och består av 24 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 1964.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 34 923 kvadratmeter, varav 33 587 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1 336 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 383 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Handwritten signatures and initials:
AS
OR
13
Bolt?
OR
lin

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Distrikt 08	40 kvm	2014-08-31
Thieme Rör	120 kvm	2013-09-30 förlängs ej
Tyresö Socialdemokrater	123 kvm	2014-10-01
Askö Sylvie	123 kvm	2014-01-31

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

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

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2031.
Underhållsplanen uppdaterades 2013.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Omdränering av garage	2012 - 2013	Kommer att fortsätta under hösten 2013
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av trösklar i vissa garage	2013	
Stambyte	2013	Upphandlingen gjordes under 2012 och arbetet startar augusti 2013
Fasadernas socklar	2013	
Fuktisolering och dränering av källarhus.	2016	

Förvaltning

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

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 383 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 31 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

AS
AB
OR BLP
OR ten

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Amie Hemmen	Ordförande	From 9/4-13 ordförande
Hans Bergström	Vice ordförande	From 9/4-13 vice ordförande
Karin Johansson	Sekreterare	From 19/1-13 sekreterare
Christer Björklund	Ledamot	
Åke Boström	Ledamot	Suppleant och kassör fram till 9/4-13 och from 9/4-13 ledamot
Carl-Fredrik von Rotstein	Ledamot	
Bengt de Flon	Ledamot	
Sture Carneholm	Ledamot	
Britt Kjellander	Ledamot	Utsedd av HSB
Peter Bezeredi	Ledamot	Tidigare ordförande, avgick på egen begäran 6/4-13
Åke Öhman	Ledamot	
Peter Backström	Suppleant	Utsedd av HSB
Dolfigar Majeed	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 24 protokollförda sammanträden, inklusive tre konstituerande möten.

Amie Hemmen, Hans Bergström, Åke Boström, Karin Johansson och Christer Björklund valdes in i styrelsen vid ordinarie föreningsstämma 2012-11-15. Lisbeth Aqouridis och Marit Andersson lämnade styrelsen vid ordinarie föreningsstämma 2012-11-15

Revisorer

Ingela Andersson	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (Utsedd av HSB Riksförbund)
Åke Bergman	Ordinarie Intern	
Lena Åhfeldt	Suppleant Intern	

Valberedning

Catharina Jansson	Sammankallande
Mia Bergman	
Mikael Åhfeldt	

Firmateckning

Utsedda firmatecknare från och med 13-01-19 är Amie Hemmen, Hans Bergström, Karin Johansson och Åke Öhman, tecknas av två i föreningen.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-10-31 med fortsättning 2012-11-15.

Extra föreningsstämma hölls 2012-10-23. Extra stämma med anledning av förändring av lägenheterna i samband med stambyte.

Extra föreningsstämma hölls 2013-01-14. Extra stämma med anledning av stambyte på medlemmars begäran.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Mark

Den gångna vintern har varit besvärlig med intensiva snöfall och omväxlande kallt och mildt väder. Snöröjningen har blivit kostsam, inte minst med avseende på lördags/söndags arbeten. Här kan nämnas att 150 ton (100 m³) "krossand" lagts ut på våra kör-/gångvägar under den gångna vintern. Köld och mängder med snö har gått hårt åt våra planteringar.

Många skador på växter kommer därför behöva bytas/förnyas. Vidare har den försenade våren gjort att skador på växter och gräsmattor inte hunnits åtgärdas i den omfattning som varit brukligt. Besiktning av "blompottor" av trä har gjorts under april. Av dessa har 10 st (ca. 30%) befunnits i dåligt skick och beslut tagits att byta ut dessa mot nya i betong och annan design.

Skötselplan avseende skötsel av träd och planteringar omfattande 5, 10, och 15-årsperiod har levererats av HSB-Mark & Trädgård. Skötselplanen kommer att vara till stor gagn för nuvarande och framtida styrelser med avseende på planering/underhåll av vår utemiljö.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Kartläggning av de dagbrunnar (täcklock 40 kg) vilka i vissa fall, enl. lag skall förses med fallskydd har påbörjats av HSB-Mark& Trädgård.

Omdränering av baksida garage 426-455 har genomförts under senhösten 2012. Ytterligare behov av omdränering baksida garage 380-425 samt 301-344 är planerat under 2013-2014. Garagetrösklar av trä vid garagen 380-395 har visat sig utsatta för tjälskador. Garageportens stolpomfattningar sätter sig varvid svårighet att öppna porten uppstår. Nya trösklar och plintar under stolpomfattningarna är planerat att utföras under 2013-2014.

Fastighet

Under verksamhetsåret har styrelsen varit involverad i efterbesiktningar av lägenheter inom 100 metersradien från sprängarbetsplatsen för Nya Trygghetsboendet, vilket Svensk Byggsyn AB i strid mot föreskrifter för sprängarbeten ignorerat. Denna besiktning, vilken genomförts av Sprängkonsult AB, har omfattat 180 lägenheter, Besiktningen har resulterat i dokumentation av sprickor i flertalet av dessa lägenheter och sammanställts av Sprängkonsult AB. AJS Måleri AB har beräknat erforderliga åtgärdskostnader. Detta kommer sedan att utmynna i Föreningens krav på kostnadsersättningar, vilka kommer tillställas TYBO (Byggherre för Trygghetsboendet) samt Sprängentreprenören. Kristöms Advokatbyrå kommer vara styrelsen behjälplig med vårt kravbrev i ärendet.

Upphandling av stambyte har gjorts (se även punkten föreningens ekonomi). Innan extrastämman om förändringar i lägenheterna, hölls två informationsmöten kring dessa frågor. Extra tillfällen tilli information för medlemmarna erbjöds också. Ett flertal projekteringsmöten har sedan genomförts av styrelsen och HSB konsult samt entreprenören Eskilstuna Byggtjänst AB. Styrelsen och entreprenören har även deltagit i en heldagskonferens arrangerad av HSB konsult för att genomlysa projektet.

Ett nytt cykelförråd har färdigställts vid Björkbacksvägen 45.

De kvarvarande arbetena med värmeinjusterings har avslutats. Anmärkningar efter den obligatoriska ventilationskontrollen är nu åtgärdade i sin helhet.

Samtliga carportar har tvättats.

Stadgeenlig besiktning av fastighet har skett 2012-05-04

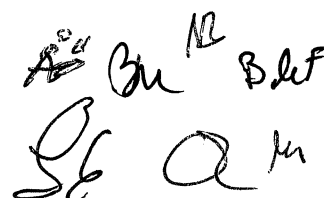
Arvoden

På varje föreningsstämma beslutas arvoden för styrelsen fram till nästa föreningsstämma. Arvodena följer därför inte samma månader som årsredovisningen omfattar. I denna årsredovisning ingår de arvoden som betalats ut till den förra styrelsen mellan maj 2012 och fram till föreningsstämman oktober 2012. Den nya styrelsen har erhållit arvoden för närvaro på styrelsemöten som också ingår i årsredovisningen. Det belopp om sex basbelopp som enligt stämmobeslut skall fördelas mellan styrelseledamöterna utifrån arbetsinsats kommer att utbetalas före ordinarie föreningsstämma 2013 då totala mängden utfört arbete mellan stämmorna kan registreras och utgöra bas för fördelning. I årsredovisningen har halva det beloppet tagits med som en skuld till styrelsen eftersom bokföringsåret slutar med april.

Avseende den ersättning om 200:- per timme som utbetalas för extra arbete utöver ordinarie styrelsearbete och där revisorerna uttryckt kritik, har styrelsen gjort den tolkningen och förslaget att vid varje föreningsstämma redovisa vilka kommande arbeten utifrån underhållsplanen eller annan känd information som kan bedömas vara av den omfattningen att de kan anses motivera extra ersättning. Föreningsstämman kan då fatta beslut om det förslaget.

Beslut för kommande period kan alltså stämman fatta. Eftersom sådant beslut om grund för extra ersättning saknas för innevarande period har styrelsen själv fattat beslut att utbetala dessa arvoden. För information om arvoden per styrelseledamot finns sammanställning att ta del av på stämman. De nu pågående stambytena anser styrelsen vara en så omfattande och sällan förekommande uppgift att de styrelseledamöter som representerar föreningen bör ersättas extra. Likaså har det krävts stora insatser för att besiktiga och kräva ersättning för de skador som orsakats av sprängningsarbeten för TYBO:s nya äldreboende. Besiktningsarbetet är nu slutfört och den juridiska processen har tagit vid. Injustering av värme i samtliga huskroppar har trots omfattande konsultköp krävt mycket tid och är ett mycket ovanligt inslag i styrelsearbetet. En av styrelsen beslutad extra utredning om förvaltning av föreningen (se även punkten övrigt) tillsammans med revisionsfirman Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB påbörjades i april och är av extraordinär karaktär. Inför tiden efter stämman fortsätter stambytet och andra extraordinära aktiviteter.

Den av stämman beslutade möjligheten för styrelseledamöter att lämna offert på extra arbeten har inte utnyttjats.



Övrigt

Öppet hus har hållits vid ett par tillfällen för att ge medlemmarna möjlighet att träffa och samtala med styrelseledamöterna.

Gårdsfesten genomfördes i slutet av augusti 2012. Tyvärr var inte vädergudarna med oss.

Tyvärr finns det misstanke om oegentligheter inom föreningen som styrelsen polisanmält. Styrelsen har tagit hjälp av revisionsfirman Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med utredning och rapporten har överlämnats till polis. Styrelsen har också anlitat advokatfirman Landahl för juridiskt biträde. För att inte försvåra utredningsarbetet för polis och åklagare kan vi för närvarande inte gå ut med mer information.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

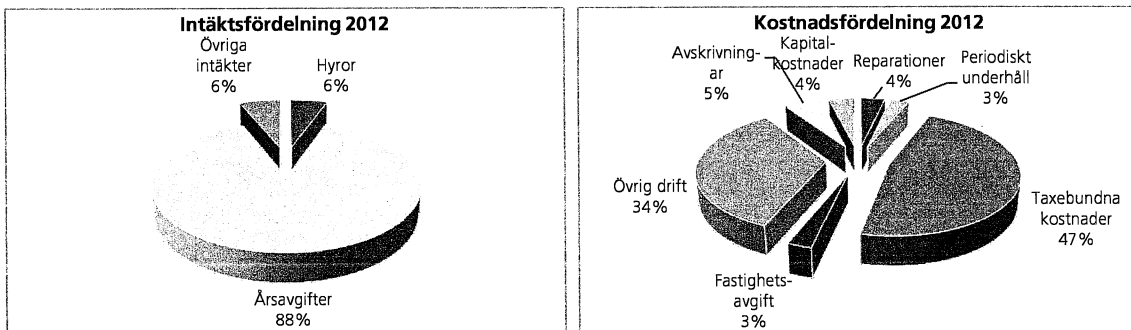
Augusti 2013 startar stambytet som kommer att pågå fram till slutet av 2015.

Föreningen hade en extra stämma 13-05-28

Föreningens ekonomi

Föreningen har under lång tid tagit ut för låga avgifter av medlemmarna. En långsiktig ekonomisk planering har saknats. Detta har delvis berott på en bristfällig underhållsplan och delvis på en allt för långtgående strävan att hålla nere avgifterna. När större underhållsbehov har uppstått har den yttre fonden använts trots att avsättningar inte gjorts till de ändamålen. Yttre fonden har inte räckt till, avgifterna har varit för låga och därmed har underskott i driften uppstått. Föreningen har ett behov av att återställa ansamlat/balanserat underskott i det egna kapitalet samt göra avsättningar till yttre fonden i enlighet med den 20-åriga underhållsplanering som görs sedan 2011/12. Detta låg bakom den höjning av avgifterna med 5 % som gjordes i april 2012 och 7,5 % som gjordes maj 2013. Styrelsen avser att återkomma med en långsiktig ekonomisk planering när stambytet är genomfört och avskrivnings- samt räntekostnaderna är kända. Stambytet finansieras med lån. Långgivare blev Handelsbanken efter konkurrensutsättning i samarbete med HSB. Medlemmarna erbjuds privata lån med rabatt.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 33 587 kvm bostäder och 1 336 kvm lokaler.

Nyckeltal	12/13	11/12	10/11	09/10
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	537	514	507	504
Lån/kvm bostadsrättsyta	672	690	708	549
Elkostnad/kvm totalyta	56	56	48	24
Värmekostnad/kvm totalyta	153	132	134	128
Vattenkostnad/kvm totalyta	42	32	29	29

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Handwritten signatures and initials, including "NB", "Bokf", and "Ja".

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	389 857
ansamlad förlust före reservering/anspråktagande yttre fond	-2 883 876
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-3 963 000
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-6 457 019

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråktagas

att i ny räkning överförs 558 148

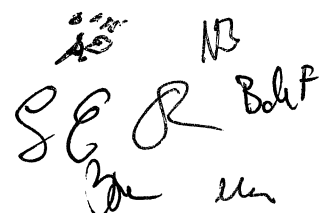
-5 898 871

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

AS AB AB
SB Q M
Blef

RESULTATRÄKNING		2012-2013	2011-2012
1 MAJ - 30 APRIL			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	19 153 669	18 425 998
Övriga rörelseintäkter*		1 233 032	1 240 713
		20 386 701	19 666 711
Avser 12 månader, 12-02-26-13-02-25			
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-3 778 692	-3 200 300
Reparationer		-727 149	-1 835 462
Periodiskt underhåll		-558 148	-359 660
Taxebundna kostnader		-9 501 240	-8 277 241
Övriga driftskostnader		-655 117	-572 680
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-533 940	-510 785
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-1 487 008	-1 286 281
Personalkostnader		-918 469	-1 552 609
Avskrivningar		-1 106 645	-1 181 645
		-19 266 407	-18 776 664
RÖRELSERESULTAT		1 120 294	890 047
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Återföring nedskrivning av långfristiga placeringar		-865	0
Ränteintäkter		52 984	96 015
Räntekostnader		-782 557	-906 763
		-730 438	-810 748
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		389 857	79 299
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	189 717
		0	189 717
ÅRETS RESULTAT		389 857	269 016

BALANSRÄKNING		2013-04-30	2012-04-30
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	20 649 367	21 756 012
Pågående byggnation	Not 4	3 124 551	0
Maskiner och inventarier	Not 5	0	0
		23 773 918	21 756 012
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	0	865
		0	865
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 773 918	21 756 877
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		12 077	37 674
Övriga fordringar		739 041	59 657
Förutbetalda kostnader	Not 7	507 018	450 698
Upplupna intäkter		9 320	24 020
		1 267 456	572 049
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 8		
Kortfristiga placeringar		2 000 000	2 000 000
		2 000 000	2 000 000
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		4 579 629	4 546 222
SBC klientmedel i SHB		2 160 924	3 559 019
		6 740 552	8 105 241
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 008 009	10 677 290
SUMMA TILLGÅNGAR		33 781 926	32 434 167



 SGR Bolt

BALANSRÄKNING		2013-04-30	2012-04-30
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 9		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		3 855 190	3 855 190
Upplåtelseavgifter		55 995	55 995
Fond för yttre underhåll	Not 10	7 301 487	2 170 197
		11 212 672	6 081 382
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-6 846 875	-1 984 602
Årets resultat		389 857	269 016
		-6 457 019	-1 715 585
SUMMA EGET KAPITAL		4 755 653	4 365 797
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	21 976 261	22 654 261
		21 976 261	22 654 261
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	603 000	528 000
Leverantörsskulder		2 630 017	1 125 715
Skatteskulder		407 486	428 364
Övriga kortfristiga skulder		52	0
Upplupna kostnader	Not 12	1 786 572	1 906 356
Förutbetalda avgifter och hyror		1 622 885	1 425 674
		7 050 012	5 414 109
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		33 781 926	32 434 167
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 11	26 886 700	26 886 700
Ansvarsförbindelser		inga	inga

SB
NB
BdeF
m

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012-2013	2011-2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	2%	2%
Fastighetsförbättringar	2-4%	2-4%
Yttre anläggningar	10%	10%
Tvättstuga	6%	6-10%
Värmeanläggning	6%	6%
Garage/parkering	3%	3%
Markanläggning	3,33%	3,33%
Larm	20%	20%

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

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

Not 1	2012-2013	2011-2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	18 020 920	17 278 428
Hysesintäkter	1 132 749	1 147 570
	19 153 669	18 425 998

Not 2	2012-2013	2011-2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	386 559	361 010
Fastighetsskötsel beställning	317 371	279 485
Fastighetsskötsel gård entreprenad	1 528 217	1 772 393
Fastighetsskötsel gård beställ	503 363	88 710
Snöröjning/sandning	269 184	80 194
Städning entreprenad	377 229	426 975
Städning enligt beställning	103 120	0
Mattvätt/Hyrmattor	11 486	9 312
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	7 060
Myndighetstillsyn	0	2 541
Bevakning	89 128	96 911
Gemensamma utrymmen	0	2 189
Gård	850	7 999
Serviceavtal	104 047	13 861
Förbrukningsmateriel	26 643	14 968
Störningsjour och larm	22 264	15 962
Brandskydd	39 231	20 730
	3 778 692	3 200 300

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "ko", "NB", "3 det", and "36 30 30".

Not 2 fortsättning	2012-2013	2011-2012
Reparationer		
Fastighet förbättringar	9 865	117 962
Hyseslägenheter	23 829	38 180
Lokaler	0	12 193
Gemensamma utrymmen	25 229	10 201
Tvättstuga	119 111	121 751
Källare	16 875	0
Bastu/pool	0	12 853
Entré/trapphus	3 048	5 035
Lås	48 261	22 698
VVS	132 771	307 666
Värmeanläggning/undercentral	0	158 911
Ventilation	53 795	479 867
Elinstallationer	129 478	54 058
Bredband	0	1 495
Tak	0	33 175
Fasad	1 719	3 350
Fönster	2 224	0
Mark/gård/utemiljö	23 678	246 773
Garage/parkering	66 778	94 431
Skador/klotter/skadegörelse	25 762	31 244
Vattenskada	44 727	83 619
	727 149	1 835 462
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	0	36 738
Källare	56 963	0
Entré/trapphus	102 581	0
VVS	51 311	0
Stambyte	863	0
Ventilation	55 250	0
Elinstallationer	4 976	322 922
Mark/gård/utemiljö	285 461	0
Garage/parkering	743	0
	558 148	359 660
Taxebundna kostnader		
El	1 955 855	1 955 364
Värme	5 358 199	4 595 824
Vatten	1 471 252	1 128 441
Sophämtning/renhållning	594 824	508 077
Grovsopor	121 110	89 535
	9 501 240	8 277 241
Övriga driftskostnader		
Försäkring	274 923	253 756
Självrisk	66 000	8 400
Kabel-TV	300 034	295 209
Bredband	14 160	15 315
	655 117	572 680
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	533 940	510 785

ÅB NB
SBO Bdf
Bu m

Not 2 fortsättning	2012-2013	2011-2012
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	9 775	6 600
Medlemsinformation	0	72 750
Tele och datakommunikation	47 506	48 958
Juridiska åtgärder	13 500	12 500
Inkassering avgift/hyra	5 325	800
Hysesförluster	3	0
Revisionsarvode extern revisor	127 375	27 375
Föreningskostnader	19 592	135 250
Styrelseomkostnader	12 339	20 910
Fritids och Trivselkostnader	10 328	11 241
Studieverksamhet	22 179	0
Förvaltningsarvode	384 940	360 746
Förvaltningsarvoden övriga	49 079	174 916
Administration	36 542	104 601
Korttidsinventarier	13 038	66 215
Konsultarvode	643 405	147 069
Föreningsavgifter	88 399	85 301
Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 683	11 050
	1 487 008	1 286 281
 Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
 Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	734 099	1 277 753
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	5 393	6 016
Sociala kostnader	178 976	268 840
	918 469	1 552 609
 Avskrivningar		
Byggnad	576 094	576 094
Förbättringar	520 916	595 916
Markanläggning	9 635	9 635
	1 106 645	1 181 645
 TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	19 266 407	18 776 664
 Not 3	2013-04-30	2012-04-30
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	46 654 948	46 654 948
Utgående anskaffningsvärde	46 654 948	46 654 948
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-24 898 936	-23 717 291
Årets avskrivningar enligt plan	-1 106 645	-1 181 645
Utgående avskrivning enligt plan	-26 005 581	-24 898 936
 Planenligt restvärde vid årets slut	20 649 367	21 756 012
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 025 000	2 025 000
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	180 241 000	180 241 000
Taxeringsvärde mark	80 763 000	80 763 000
	261 004 000	261 004 000

Handwritten signatures and initials: BM, JB, NB, BAF, and other illegible marks.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	257 000 000	257 000 000
Lokaler	4 004 000	4 004 000
	261 004 000	261 004 000

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	3 124 551	0
	3 124 551	0

Not 5

MASKINER OCH INVENTARIER

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 ackumulerade avskrivningar enligt plan	-25 000	-25 000

Redovisat restvärde vid årets slut

	0	0
--	----------	----------

Not 6

**LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

HSB Fonus	Nominellt värde 0	Bokfört värde 2013-04-30 0	Verkligt värde 2013-04-30 0	Bokfört värde 2012-04-30 865
		0	0	865

Not 7

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Försäkring	250 537	224 816
SBC förvaltningsarvode, kvartal 2	66 973	60 079
Kabel-TV	50 976	49 520
Medlemsavgift Bostadsrätterna	7 367	0
Medlemsavgift HSB	63 067	56 866
Bevakning	15 107	13 827
Teleavgifter/Datakommunikation	6 954	6 990
Serviceavtal	46 037	38 600
	507 018	450 698

ÄÖ NB
BAF
Sh
Bou
M

Not 8	Nominellt värde	Bokfört värde 2013-04-30	Verkligt värde 2013-04-30	Bokfört värde 2012-04-30
KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
Kortfristig plac. Handelsbanken Lux ränta	2 000 000	2 000 000	2 302 465	2 000 000
		2 000 000	2 302 465	2 000 000
Not 9			Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 855 190	0	0	3 855 190
Upplåtelseavgifter	55 995	0	0	55 995
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	7 301 487	3 963 000	1 168 290	2 170 197
Summa bundet eget kapital	11 212 672	3 963 000	1 168 290	6 081 382
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-6 846 875	-3 963 000	-899 274	-1 984 602
Årets resultat	389 857	389 857	-269 016	269 016
Summa ansamlad förlust	-6 457 019	-3 573 143	-1 168 290	-1 715 585
Summa eget kapital	4 755 653	389 857	0	4 365 797
Not 10		2011-2012	2010-2011	
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL				
Vid årets början		2 170 197	7 645 500	
Reservering enligt stadgar		3 963 000	0	
Reservering enligt stämmobeslut		1 527 950	1 527 950	
lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-359 660	-7 003 253	
Vid årets slut		7 301 487	2 170 197	
Not 11	Räntesats	Belopp 2013-04-30	Belopp 2012-04-30	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
Stadshypotek AB	2,860 %	3 654 640	3 654 640	Rörligt lån
Stadshypotek AB	2,860 %	2 634 650	2 634 650	Rörligt lån
Stadshypotek AB	2,860 %	2 326 504	2 363 628	Rörligt lån
Stadshypotek AB	2,860 %	3 040 000	3 040 000	Rörligt lån
Stadshypotek AB	2,860 %	1 725 000	2 025 000	Rörligt lån
Stadshypotek AB	2,860 %	1 977 842	2 086 218	Rörligt lån
Stadshypotek AB	2,700 %	1 220 625	1 378 125	Rörligt lån
Stadshypotek AB	2,850 %	2 837 848	2 837 848	Rörligt lån
Stadshypotek AB	3,050 %	1 430 252	1 430 252	Rörligt lån
Stadshypotek AB	3,050 %	1 731 900	1 731 900	Rörligt lån
Summa skulder till kreditinstitut		22 579 261	23 182 261	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-603 000	-528 000	
		21 976 261	22 654 261	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 564 261 Kr.

År 13
Sdef
me in

Not 12

UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-04-30	2012-04-30
El	139 730	122 488
Värme	480 648	465 044
Vatten	100 455	100 455
Sophämtning	46 091	34 224
Extern revisor	125 000	27 000
Arvoden	276 299	595 666
Sociala avgifter	86 813	134 501
Ränta	76 652	116 040
HSB Markskötsel	435 313	310 938
Fasad kredit	-40 625	0
Konsultarvode	22 688	0
Tvättstuga	13 286	0
Handelsbanken kort	24 222	0
	1 786 572	1 906 356

Tyresö den 10/10 2013



Amie Hemmen
Ordförande



Karin Johansson
Sekreterare



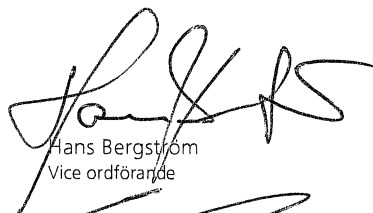
Christer Björklund
Ledamot



Sture Carneholm
Ledamot



Britt Kjellander
Ledamot



Hans Bergström
Vice ordförande



Carl-Fredrik von Rotstein
Ledamot



Åke Boström
Ledamot



Bengt de Flon
Ledamot



Åke Öhman
Ledamot

Vår revisionsberättelse, vilket avviker från standardutformningen har lämnats den 11 / 10 2013
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ingela Andersson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Åke Bergman

Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Björkbacken i Tyresö för räkenskapsåret 2012-05-01 – 2013-04-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. 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 30 april 2013 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.

Övriga upplysningar

Föreningens årsredovisning för det räkenskapsår som slutade den 30 april 2012 reviderades delvis en annan revisor. Revisionsberättelsen daterad 20 oktober 2012 avvek mot standardutformningen.

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 Bostadsrättsförening Björkbacken i Tyresö för räkenskapsåret 2012-05-01 – 2013-04-30.

Styrelsens ansvar

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

Revisorernas ansvar

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

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

Grund för uttalande med avvikande mening

Som framgår av förvaltningsberättelsen har föreningen gjort en polisanmälan av tidigare styrelseledamot i föreningen. Polisanmälan avser styrelsens tidigare ordförande Peter Bezeredi som avgick på egen begäran 6 april 2013. Vår bedömning är att Peter Bezeredi genom kontantuttag och inköp av privat karaktär belastat föreningen med verksamhetsfrämmande kostnader och därigenom inte tillvaratagit föreningens intressen.

Styrelsens ledamot Marit Andersson har genom bristande hantering av erhållen attesträtt möjliggjort för Peter Bezeredi att belasta föreningen med verksamhetsfrämmande kostnader.

Enligt föreningens stadgar ska årsavgiften täcka föreningens kostnader, amorteringar och avsättning till underhållsfond. Det framgår både och av resultat- och balansräkning samt av förvaltningsberättelsen att uttaget av årsavgifter under räkenskapsåret och under de senaste åren har varit otillräckligt. Styrelsen har därigenom inte tillvaratagit föreningens intressen.

Enligt beslut vid ordinarie stämma 2012-11-15 utgår utöver fast arvode och mötesarvode till styrelsens ledamöter även ersättning för förlorad arbetsförtjänst. Arvodet ska utbetalas mot intyg från arbetsgivare dock lägst 200 kr per timme. Liknande beslut fattades vid ordinarie stämma 2011-10-25. Då det av stämmoprotokollet inte framgår stämmans avsikt och förväntad omfattning av motsvarande extra ersättningar kan vi inte bedöma om styrelsen erhållit ersättningar utöver stämmans mandat.



Styrelsen har vidtagit ett antal förvaltningsåtgärder bl.a. anlitat extern konsult för upphandling av stambyte och renovering. Förvaltningsåtgärder i samband med upphandlingen såsom val av konsult, val av entreprenör, pris och finansiering har inte tillfredställande antecknats i formella protokoll från styrelsemöten. Det har på grund att detta inte varit möjligt för oss att verifiera huruvida styrelsens åtgärder varit tillräckliga och ändamålsenliga för att upphandla och finansiera stambyte och renovering i föreningen. Formella protokoll från styrelsemöten saknar också uppgift om och hur styrelsen under året i övrigt följt upp och beslutat om föreningens ekonomi, finansiering och arbete med underhållsplan.

Uttalande respektive uttalande med avvikande mening

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Vi tillstyrker att Amie Hemmen, Åke Boström, Hans Bergström, Christer Björklund och Karin Johansson beviljas ansvarsfrihet för perioden 2012-11-15 – 2013-04-30.

Som en följd av de förhållanden som beskrivits i stycket "Grund för uttalande med avvikande mening" avstyrker vi att Peter Bezeredi, Åke Öhman, Bengt de Flon, Carl-Fredrik von Rothstein, Sture Carneholm, och Britt Kjellander beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vi avstyrker att Marit Andersson och Lisbeth Agouridis beviljas ansvarsfrihet för perioden 2012-05-01 – 2012-11-15.

Anmärkning

Utan att det påverkat våra uttalanden ovan vill vi anmärka på att avdragen skatt och sociala avgifter vid ett tillfälle inte deklarerats och betalats i rätt tid. Försummelsen har inte medfört någon väsentlig skada för föreningen utöver förseningsavgift.

Stockholm den 11 oktober 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ingela Andersson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Åke Bergman
Från föreningen