

# Årsredovisning

## HSB Bostadsrättsförening Björkbacken i Tyresö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

---

### 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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet kassaflöde-1 januari-30 december.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2023.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se reserveringens storlek, se fondnoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

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

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

##### Styrelsen

Peter Backström	Ledamot
Hans Bergström	Ledamot
Christer Björklund	Ledamot
Åke Boström	Ledamot
Amie Hemmen	Ledamot
Lars Jansson	Ledamot
Karin Johansson	Ledamot
Mikael Järpenge	Ledamot
Helene Prastorfer	Ledamot

Föreningen tecknas av styrelsen eller två i förening av Åke Boström, Amie hemmen, Mikael Järpenge och Helene Prastorfer.

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Christer Björklund, Åke Boström, Mikael Forsberg, Amie Hemmen, Karin Johansson och Lena Ähfeldt.

Styrelsen har under året avhållit 20 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

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

#### Valberedning

Knut Löfström Mia Rybank Mikael Åhfeldt	Sammanställande
---	-----------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-08.

#### 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.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1964 och består av 24 flerbostadshus.

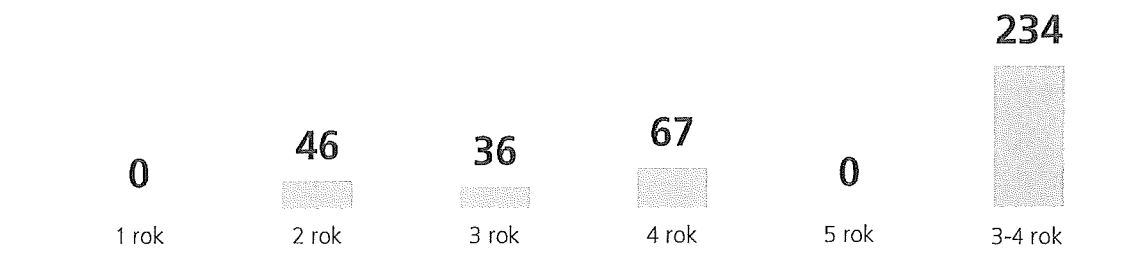
Fastigheternas värdeår är 1964.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 35 968 m<sup>2</sup>, varav 33 587 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 2 381 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



<b>Verksamhet i lokalerna</b>	<b>Yta</b>	<b>Löptid</b>
Fotdoktorn	40 m <sup>2</sup>	2016-03-31
Distrikt 08	123 m <sup>2</sup>	2016-10-31
Tyresö Socialdemokrater	123 m <sup>2</sup>	2015-10-01
Vakant	123 m <sup>2</sup>	

<b>Gemensamhetsutrymmen</b>	<b>Kommentar</b>
Tvättstugor	Björkbacksvägen 63 samt 43
Övernattningslägenhet	Björkbacksvägen 73
Uthyrningslokal för sammankomster	"Källaren Björkbacken " Björkbacksvägen 77

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdateras årligen efter utförd fastighetsbesiktning. Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Belysning på gångvägarna i området och i trapphusen kommer att ses över och åtgärdas.	2015	
Relining av vissa samlingsledningar	2015	
Renovering av föreningslokalen	2015	
Installation av nytt sophanteringssystem	2015	
Fuktisolering och dränering av källarhus.	2015	Arbetet startade under 2014 och kommer att fortsätta 2015.
Sprickor i fasadernas socklar	2015	
Översyn av garageportarna	2015	
Stambyte	2015	Arbetet startade under 2013 och kommer att fortsätta 2015.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	FSS Fastighetsservice AB
Teknisk förvaltning avseende mark	HSB-Mark
Teknisk förvaltning rådgivningsavtal	HSB

### Föreningens ekonomi

Kostnadsutvecklingen 2014 är svår att utläsa eftersom jämförelsesiffrorna är från det avkortade bokföringsåret april till december 2013.

Styrelsens bedömning är att ekonomin är stabil. Föreningen har inga problem att finansiera den löpande verksamheten eller betalningen av räntorna på de ökande lånen med anledning av stambytet. Det låga ränteläget har bidragit med 0,5 milj bättre resultat än budgeterat.

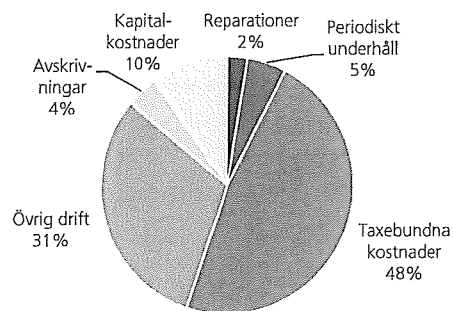
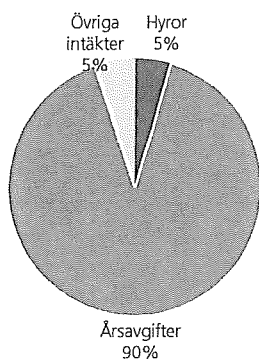
Den största osäkerheten på längre sikt är utvecklingen av räntenivån. Med den planerade sista höjningen 2016 av avgifterna på 10 % med anledning av stambytet har föreningen en tillfredsställande marginal för att fortsätta upprätthålla en god fastighetsskötsel och trivsamt miljö och också klara höjningar av räntekostnaderna.

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

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
<b>KASSA VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 191 001</b>	<b>6 734 938</b>
<b>PENGAR IN</b>		
Rörelsens intäkter	24 044 464	14 252 670
Finansiella intäkter	92 108	253 366
Minskning korta fordringar	0	309 262
Ökning av föreningens lån	77 198 500	29 649 844
Ökning av korta skulder	0	3 685 057
	<b>101 335 072</b>	<b>48 150 198</b>
<b>PENGAR UT</b>		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	16 326 610	10 474 499
Finansiella kostnader	1 842 385	498 387
Investeringar i fastigheten	80 956 625	41 721 250
Ökning av korta fordringar	232 945	0
Minskning av korta skulder	2 096 392	0
	<b>101 454 957</b>	<b>52 694 135</b>
<b>KASSA VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 071 116</b>	<b>2 191 001</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN</b>	<b>-119 885</b>	<b>-4 543 937</b>

I kassan ingår även SBC klientmedel i SHB

#### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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 och efter räkenskapsåret

#### Händelser under året

I samråd med HSB Mark har en plan tagits fram för ersättningsplantering och nyplantering. Denna plan användes när nyplantering skulle ske efter tidigare dräneringsarbete runt gaveln på Bollmoravägen 40. En genomgång och rensning av rabatter har gjorts på Bollmoravägen. Häcken mellan garagelängan och Bollmoravägen 72-76 har minimerats för att öppna upp ytan mot fastigheten. Fem träd har fått sina trädkronor gallrade för att öka ljusgenomsläppet. Arbetet med att gallra trädkronor kommer att genomföras på alla träd i närheten av husfasaderna framöver.

Fyra grillplatser har iordningsställt. Två grillplatser har fått nytt grillbord och bänkar. De övriga två kommer att få sina bord och bänkar till grillsäsongen 2015.

Leksanden i sandlådorna har bytts ut på samtliga lekplatser. De stolprep som omgärdar lekplatsen vid Björkbacksvägen 65 har bytts ut.

Dränering av husgrunderna runt lokalerna på Björkbacksvägen 43 och 77 samt Bollmoravägen 52 har utförts. Även bakom garagen, från nr 380 och fram till vändplan, har det dränerats.

Dagvattenledning vid Björkbacksvägen 83 har reparerats och rensats.

Stambytet som påbörjades hösten 2013 fortskrider i enlighet med tidtabellen och beräknas vara klart i november 2015. Omtrådning av elen går också planenligt.

De gamla garagetrösklarna av trä i ett antal garage byttes ut under hösten till en stabilare konstruktion.

Ett antal grundsocklar reparerades under oktober månad.

Under hösten installerades portlås på samtliga entrédörrar och till grovsoprummen. Vi hoppas att detta ska bidra till en ökad säkerhet för alla.

Styrelsen har hållit Öppet hus vid några tillfällen under året. Många boende har passat på att komma för att få en liten pratstund och ställa frågor om det man undrar över.

Föreningens TV-kanal lades ner i slutet av 2014. Detta på grund av att det är svårt att få den att fungera fullt ut. All viktig information delas ut i brevlådor alternativt hängs upp på anslagstavlan i entréerna. Föreningen har också en hemsida där aktuell information finns tillgänglig [hsb.se/stockholm/bjorkbacken](http://hsb.se/stockholm/bjorkbacken)

Granskningen av underlag och avtal gällande stambytet, som stämman 2013 rekommenderade styrelsen att göra har genomförts och kommer att presenteras på stämman.

Polisens utredning om de oegentligheter, som upptäckts tidigare och är polisanmält, väntar vi fortfarande på. Vi har lämnat in ett skadeståndskrav, för övrigt har det inte framkommit några nya uppgifter från polis och åklagare i ärendet.

### Händelser efter året

Det pågående stambytet och omtrådningen av el fortsätter enligt plan och avslutas under året.

All belysning inom Björkbacken, både utomhus och i våra trapphus och entréer kommer att synas av, så vi följer dagens regler och sparar el.

Från lägenheternas stammar går ledningar vidare till sk samlingsledningar för avloppen. Dessa är filmade under året. Där akuta behov finns kommer reparation genom relining att ske.

Sopnedkassen bommas igen för gott och soprummen saneras och snyggas till.

Föreningslokalen "Källare Björkbacken" på Björkbacksvägen 77 fukt- och elsaneras samt totalrenoveras under våren 2015.

Dräneringsarbetena fortsätter runt lokalerna på Björkbacksvägen 9 och 37.

Installation av nytt system för hantering av hushållssopor på grund av arbetsmiljökrav kommer att genomföras. Det sker genom att 5-kubiks sopbehållare för våra hushållssopor sänks ned i marken.

Trädbeståndet i området börjar bli gammalt och kommer att behöva ersättas framöver. Virus- och svampangrepp har också konstaterats på några av våra oxlar, vilket gör att de behöver sågas ned. Nyplantering kommer att ske på de områden där dräneringsarbete har utförts.

En allmän översyn av alla garage kommer att göras under 2015. Reparation/byte genomförs sedan efter behov.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 383 st

Överlåtelser under året: 30 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 483

Förändring från föregående år: -1

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013-05-01- 2013-12-31 *	2012/2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	647	577	537
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 854	1 555	672
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	54	49	56
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	134	153	153
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	33	42
Räntekostnader/m <sup>2</sup> totalyta	51	14	22
Soliditet (%)	9	11	13
Resultat efter finansiella poster (tkr)	5 205	2 805	390
Nettoomsättning (tkr)	24 030	14 244	20 382

\*Baseras på 8 månader (maj-dec pga. ändrat bokföringsår)

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 33 587 m<sup>2</sup> bostäder och 2 381 m<sup>2</sup> lokaler.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	5 205 124
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-5 661 253
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-2 900 000</u>
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>-3 356 129</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

<u>952 067</u>
<b>-2 404 062</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	22 793 075	13 675 873
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 251 389	576 797
		<b>24 044 464</b>	<b>14 252 670</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-4 679 721	-3 032 552
Driftkostnader	Not 4	-9 726 639	-6 126 143
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 346 773	-882 895
Personalkostnader	Not 6	-554 063	-432 908
Avskrivningar	Not 7	-762 452	-727 763
		<b>-17 069 648</b>	<b>-11 202 262</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>6 974 816</b>	<b>3 050 408</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		92 108	253 366
Räntekostnader		-1 842 385	-498 387
		<b>-1 750 277</b>	<b>-245 021</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>5 224 539</b>	<b>2 805 387</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-19 415	0
		<b>-19 415</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>5 205 124</b>	<b>2 805 387</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	21 028 276	19 921 603
Pågående nyanläggningar	Not 9	123 933 301	44 845 801
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
		<b>144 961 577</b>	<b>64 767 404</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>144 961 577</b>	<b>64 767 404</b>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		26 997	60 626
SBC Klientmedel i SHB		2 070 280	2 175 915
Övriga fordringar		910 241	782 081
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11	55 118	194 557
		<b>3 062 636</b>	<b>3 213 179</b>
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 204 396	1 926 545
		<b>2 204 396</b>	<b>1 926 545</b>
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		837	15 086
SBC klientmedel i SHB		0	0
		<b>837</b>	<b>15 086</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 267 869</b>	<b>5 154 810</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>150 229 446</b>	<b>69 922 214</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 13		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 911 185	3 911 185
Fond för yttre underhåll	Not 14	12 211 108	9 471 339
		<b>16 122 293</b>	<b>13 382 524</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad förlust		-8 561 253	-8 626 871
Årets resultat		5 205 124	2 805 387
		<b>-3 356 129</b>	<b>-5 821 484</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>12 766 165</b>	<b>7 561 041</b>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	129 427 605	51 626 105
		<b>129 427 605</b>	<b>51 626 105</b>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15	0	603 000
Leverantörsskulder		4 368 354	6 460 280
Skatteskulder		103 532	407 486
Övriga kortfristiga skulder		30 449	0
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 16	3 533 341	3 264 302
		<b>8 035 677</b>	<b>10 735 069</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>150 229 446</b>	<b>69 922 214</b>
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 15	202 886 700	202 886 700
Varav i eget förvar		0	0
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

---

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

---

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Föreningen bytte räkenskapsår 2013-05-01, från april till december. Det innebär att jämförelsesiffrorna är 8 månader (maj-dec)

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Föreningen är en ekonomisk förening och har utnyttjat möjligheten i K3 att inte räkna om jämförelsetalen för 2013. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föreningens årsredovisning för räkenskapsår 2013. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Övergången till K3 medför att avskrivningstiden för byggnad ändras så att byggnaden delas upp på olika komponenter. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	130501- 131231
Stomme och grund	100 år	
Fasad/balkonger	60 år	
Fönster/dörrar och portar	60 år	
stomkomplettering förening	10-50 år	
Värmesystem	17 år	
Fastighetsl inkl. svagström	5-10 år	
Sekundärbyggnader	10 år	
Utemiljö allmänt	30 år	
Byggnader		2%
Fastighetsförbättringar		2-4%
Yttre anläggningar		10%
Tvättstuga		6%-Fullt avskriven
Värmeanläggning		6%
Garage/parkering		3%
Larm		20%
Markanläggning		3,33%

<b>Not 1</b>	<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Årsavgifter	21 719 797	12 922 545
	Hyror lokaler	275 855	214 685
	Hyror parkering	355 356	238 510
	Hyror garage	439 250	296 750
	Hyror förråd	2 817	3 383
		<b>22 793 075</b>	<b>13 675 873</b>

<b>Not 2</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Hysesrabatt	0	-20 540
	Elintäkter	1 236 841	565 901
	Värmeintäkter	0	1 086
	Gemensamhetslokal	0	2 800
	Gästlägenhet	0	18 200
	Öresutjämning	407	276
	Försäkringsersättning	6 713	0
	Övriga intäkter	7 428	9 074
		<b>1 251 389</b>	<b>576 797</b>

<b>Not 3</b>	<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	444 284	254 793
	Fastighetsskötsel beställning	339 197	282 155
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	1 195 311	1 120 274
	Fastighetsskötsel gård beställning	459 709	213 409
	Snöröjning/sandning	81 053	13 409
	Städning entreprenad	377 235	241 513
	Städning enligt beställning	2 525	0
	Mattvätt/Hyrmattor	11 791	4 982
	Bevakning	121 514	60 429
	Gemensamma utrymmen	1 375	7 842
	Garage	24 688	0
	Serviceavtal	82 815	61 848
	Förbrukningsmateriel	3 417	6 726
	Störningsjour och larm	94 321	9 491
	Brandskydd	22 828	27 174
	Fordon	179	0
		<b>3 262 242</b>	<b>2 304 045</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	3 000
	Brf Lägenheter	3 897	0
	Gemensamma utrymmen	0	4 500
	Tvättstuga	31 408	70 513
	Sophantering/återvinning	675	0
	Källare	0	3 125
	Bastu/pool	3 905	0
	Entré/trapphus	6 424	0
	Lås	88 620	22 100
	VVS	38 509	75 521
	Värmeanläggning/undercentral	3 014	4 125
	Ventilation	83 435	2 801
	Elinstallationer	30 017	18 281
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 669	0
	Fasad	31 250	15 313
	Fönster	1 884	0
	Mark/gård/utemiljö	120 735	174 944
	Garage/parkering	2 731	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 453	5 393
	Vattenskada	9 787	-673
		<b>465 413</b>	<b>398 943</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	75 750	0
	Stambyte	308 752	169 334
	Fasad	0	104 750
	Mark/gård/utemiljö	567 565	55 481
		<b>952 067</b>	<b>329 565</b>
	<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>4 679 721</b>	<b>3 032 552</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	1 946 831	1 176 316
	Värme	4 806 739	2 942 502
	Vatten	1 280 941	786 388
	Sophämtning/renhållning	757 857	380 900
	Grovsopor	82 669	72 094
		<b>8 875 037</b>	<b>5 358 200</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	350 751	175 376
	Självrisk	0	22 000
	Kabel-TV	303 118	203 957
	Bredband	17 072	10 650
		<b>670 941</b>	<b>411 983</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>536 621</b>	<b>355 960</b>
	<b>Ändrad tax. F-skatt/K-avg</b>	<b>-355 960</b>	
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>9 726 639</b>	<b>6 126 143</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Kreditupplysning	6 757	6 325
	Medlemsinformation	6 920	0
	Tele och datakommunikation	35 871	35 285
	Juridiska åtgärder	24 000	59 875
	Inkassering avgift/hyra	20 950	6 000
	Revisionsarvode extern revisor	238 111	113 750
	Föreningskostnader	13 302	38 719
	Styrelseomkostnader	15 669	16 137
	Fritids och Trivselkostnader	12 538	5 596
	Studieverksamhet	2 500	0
	Förvaltningsarvode	456 642	272 337
	Förvaltningsarvoden övriga	77 302	5 938
	Administration	53 115	23 341
	Korttidsinventarier	26 890	0
	Konsultarvode	235 587	229 158
	Föreningsavgifter	97 400	63 067
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	23 220	7 367
		<b>1 346 773</b>	<b>882 895</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	446 899	351 844
	Löner	500	0
	Kostnadsersättningar och naturaförmåner	194	56
	Sociala kostnader	106 470	81 009
		<b>554 063</b>	<b>432 908</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Byggnad	0	384 063
	Stomme och grund	161 934	0
	Fasader/balkonger	22 592	0
	Fönster/dörrar och portar	28 240	0
	Stomkomplettering förening	409 516	0
	Värmesystem	43 200	0
	Förbättringar	0	337 277
	Fastighetsel inkl. svagström	51 261	0
	Sekundärbyggnader	36 084	0
	Markanläggning	0	6 424
	Utemiljö allmänt	9 626	0
		<b>762 452</b>	<b>727 763</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2014</b>	<b>2013-05-01- 2013-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	46 654 948	46 654 948
	Nyanskaffningar	1 869 125	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>48 524 073</b>	<b>46 654 948</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-26 733 345	-26 005 581
	Årets avskrivningar enligt plan	-762 452	-727 763
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-27 495 797</b>	<b>-26 733 345</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>21 028 276</b>	<b>19 921 603</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 025 000	2 025 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	221 855 000	221 855 000
	Taxeringsvärde mark	82 196 000	82 196 000
		<b>304 051 000</b>	<b>304 051 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	297 000 000	297 000 000
	Lokaler	7 051 000	7 051 000
		<b>304 051 000</b>	<b>304 051 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Stambyte	123 933 301	44 845 801
		<b>123 933 301</b>	<b>44 845 801</b>

Not 10	MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR	2014-12-31	2013-12-31		
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>				
	Vid årets början	25 000	25 000		
	Nyanskaffningar	0	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>		
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>				
	Vid årets början	-25 000	-25 000		
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-25 000</b>	<b>-25 000</b>		
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31		
	Försäkring	55 118	75 161		
	Kabel-TV	0	78 140		
	Bevakning	0	22 661		
	Teleavgifter/Datakommunikation	0	4 970		
	Konsultarvode	0	13 625		
		<b>55 118</b>	<b>194 557</b>		
Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2014-12-31	Bokfört värde 2013-12-31		
	Kortfristig plac. Handelsbanken Lux ränta	2 204 396	1 926 545		
		<b>2 204 396</b>	<b>1 926 545</b>		
Not 13	EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
	<b>Bundet eget kapital</b>				
	Inbetalda insatser	3 855 190	0	0	3 855 190
	Upplåtelseavgifter	55 995	0	0	55 995
	Fond för yttre underhåll	12 211 108	2 900 000	-160 231	9 471 339
	<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>16 122 293</b>	<b>2 900 000</b>	<b>-160 231</b>	<b>13 382 524</b>
	<b>Ansamlad förlust</b>				
	Ansamlad förlust	-8 561 253	-2 900 000	2 965 618	-8 626 871
	Årets resultat	5 205 124	5 205 124	-2 805 387	2 805 387
	<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 356 129</b>	<b>2 305 124</b>	<b>160 231</b>	<b>-5 821 484</b>
	<b>S:a eget kapital</b>	<b>12 766 165</b>	<b>5 205 124</b>	<b>0</b>	<b>7 561 041</b>



<b>Not 14</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Vid årets början	9 471 339	7 301 487
	Reservering enligt stadgar	2 900 000	2 728 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-160 231	-558 148
	<b>Vid årets slut</b>	<b>12 211 108</b>	<b>9 471 339</b>

<b>Not 15</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2014-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,440 %	3 654 640	3 654 640	Rörligt lån
	Handelsbanken	1,440 %	2 634 650	2 634 650	Rörligt lån
	Handelsbanken	1,440 %	2 280 099	2 298 661	Rörligt lån
	Handelsbanken	1,440 %	3 040 000	3 040 000	Rörligt lån
	Handelsbanken	1,650 %	1 425 000	1 575 000	Rörligt lån
	Handelsbanken	1,650 %	1 869 466	1 923 654	Rörligt lån
	Handelsbanken	1,440 %	1 023 750	1 102 500	Rörligt lån
	Handelsbanken	1,440 %	2 837 848	2 837 848	Rörligt lån
	Handelsbanken	1,630 %	1 430 252	1 430 252	Rörligt lån
	Handelsbanken	1,630 %	1 731 900	1 731 900	Rörligt lån
	Handelsbanken	1,430 %	7 500 000	7 500 000	Rörligt lån
	Handelsbanken	1,430 %	7 500 000	7 500 000	Rörligt lån
	Handelsbanken	1,430 %	7 500 000	7 500 000	Rörligt lån
	Handelsbanken	1,430 %	7 500 000	7 500 000	Rörligt lån
	Handelsbanken	1,440 %	10 750 000	0	Rörligt lån
	Handelsbanken	1,450 %	10 750 000	0	Rörligt lån
	Handelsbanken	1,650 %	10 750 000	0	Rörligt lån
	Handelsbanken	1,650 %	10 750 000	0	Rörligt lån
	Handelsbanken	1,650 %	2 500 000	0	Rörligt lån
	Handelsbanken	1,440 %	2 500 000	0	Rörligt lån
	Handelsbanken	1,440 %	8 100 000	0	Rörligt lån
	Handelsbanken	1,650 %	10 000 000	0	Rörligt lån
	Handelsbanken	1,440 %	7 300 000	0	Rörligt lån
	Handelsbanken	1,440 %	4 100 000	0	Rörligt lån
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>129 427 605</b>	<b>52 229 105</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-603 000	
			<b>129 427 605</b>	<b>51 626 105</b>	

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Fastighetsskötsel entreprenad	136 458	0
	El	224 873	226 312
	Värme	548 883	545 086
	Sophämtning	0	3 921
	Extern revisor	100 000	95 000
	Arvoden	127 400	134 255
	Sociala avgifter	26 000	41 800
	Ränta	239 690	89 348
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	269 478
	Fastighetsskötsel gård enligt beställning	0	48 083
	Serviceavtal	0	2 378
	VVS	0	18 912
	Gård	0	4 012
	Snöröjning	0	13 409
	Förutbetalda avgifter och hyror	2 130 037	1 772 308
		<b>3 533 341</b>	<b>3 264 302</b>

## Styrelsens underskrifter

TYRESÖ den / 2015

Peter Backström  
*Ledamot*

Hans Bergström  
*Ledamot*

Christer Björklund  
*Ledamot*

Åke Boström  
*Ledamot*

Amie Hemmen  
*Ledamot*

Lars Jansson  
*Ledamot*

Karin Johansson  
*Ledamot*

Mikael Järpenge  
*Ledamot*

Helene Prastorfer  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2015  
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Ingela Andersson  
*Extern revisor*

Mikael Forsberg  
*Intern revisor*

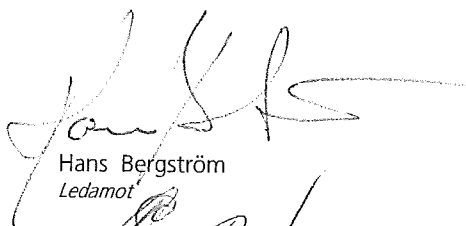
<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Fastighetsskötsel entreprenad	136 458	0
	El	224 873	226 312
	Värme	548 883	545 086
	Sophämtning	0	3 921
	Extern revisor	100 000	95 000
	Arvoden	127 400	134 255
	Sociala avgifter	26 000	41 800
	Ränta	239 690	89 348
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	269 478
	Fastighetsskötsel gård enligt beställning	0	48 083
	Serviceavtal	0	2 378
	VVS	0	18 912
	Gård	0	4 012
	Snöröjning	0	13 409
	Förutbetalda avgifter och hyror	2 130 037	1 772 308
		<b>3 533 341</b>	<b>3 264 302</b>

## Styrelsens underskrifter

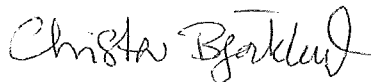
TYRESÖ den 26/3 2015



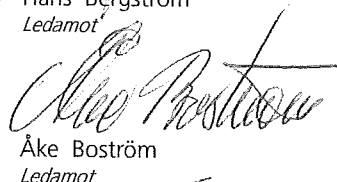
Peter Backström  
Ledamot



Hans Bergström  
Ledamot



Christer Björklund  
Ledamot



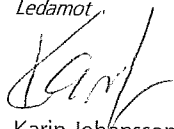
Åke Boström  
Ledamot



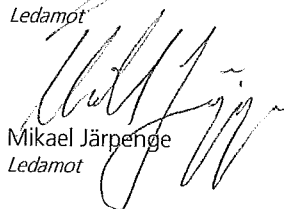
Amie Hemmen  
Ledamot



Lars Jansson  
Ledamot



Karin Johansson  
Ledamot

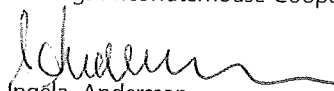


Mikael Järpenge  
Ledamot



Helene Prastorfer  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 / 4 2015  
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Ingela Andersson  
Extern revisor

AV HSB Riksförbund utseid revisor



Mikael Forsberg  
Intern 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 2014.

### 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 revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Björkbacken i Tyresö för räkenskapsåret 2014.

### 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 revisionsssed 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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

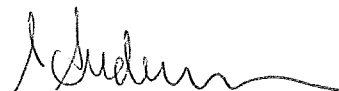
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

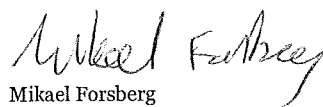
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 april 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ingela Andersson  
Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mikael Forsberg  
Från föreningen

Styrelsen Brf Björkbacken  
Bollmoravägen 52  
135 40 Tyresö

Tyresö 2015-01-08

### **Motion till Årsstämman angående portlåsen**

Eftersom det nya systemet med portlåsen har en mycket begränsande funktion för spontanbesök oss grannar emellan föreslår jag att man programmerar om brickorna att under dagtid (exempelvis 07.00 – 21.00) fungera till alla portar i område.

Det innebär att vi boende under dagtid kan använda vår egen bricka att öppna porten hos någon av våra bekanta eller grannar i området utan att behöva trassla med telefonsamtal från porten samtidigt som det fortfarande hindrar folk utanför området, som inte har tillgång till bricka, att ta sig in i portarna.

Med vänliga hälsningar

Lena Åhfeldt  
Bollmoravägen 64, nb  
135 40 Tyresö

Tyresö 2015-01-08

### **Motion till Årsstämman angående portlåsen**

Eftersom det nya systemet med portlåsen har en mycket begränsande funktion för spontanbesök oss grannar emellan föreslår jag att man programmerar om brickorna att under dagtid (exempelvis 07.00 –.00) fungera till alla portar i område.

Det innebär att vi boende under dagtid kan använda vår egen bricka att öppna porten hos någon av våra bekanta eller grannar i området utan att behöva trassla med telefonsamtal från porten samtidigt som det fortfarande hindrar folk utanför området, som inte har tillgång till bricka, att ta sig in i portarna.

Med vänliga hälsningar

Lena Åhfeldt  
Bollmoravägen 64, nb  
135 40 Tyresö

Styrelsens svar på motionen:

Ett av skälen till införandet av portlås, var att öka säkerheten för alla boende i området, inte minst med tanke på de inbrott som skett i området under senare år. Efter inventering av de portlåssystem som finns på marknaden, fann styrelsen att detta med telefonuppringning var det system som motsvarar högsta tänkbara säkerhet. Portlåsen har nu varit i bruk under några månader och hittills har det enbart kommit kommentarer av positiv art. Styrelsen har förståelse för att det i enstaka fall kan uppstå någon olägenhet, men anser att fördelarna med systemet vida överväger nackdelarna.

Styrelsen föreslår därför stämman

- att avslå motionen

# MOTION TILL ÅRSSTÄMMAN.

2015-02-27,

UPPSÄGNING AV LOKALHYRESGÄST BJÖKK-  
BACKSVÄGEN 9, KV.

HÄRMED KRÄVER JAG M FL ATT BYGGFIR-  
MAN "OS" SÄGS UPP TILL NÄRMASTE LAGA  
FÄRDAG:

LOKALEN ANVÄNDS AV FLEKA BYGGFIRMOR,  
UNDER- OCH SIDOENTREPRENÖR VILKET  
FÖR MED SIG MÅNGA OLÄGENHETER FÖR  
OSS BOSTADSKÄTTINBERAARE.

DE BERÖMDA ÄR STORRÖKARE OCH VÅRT  
TRAPPUS STINKER DAGIGEN AV UKÄNDE  
RÖKDOFT:

VIDARE BEGÅS LAGSKOTT (NEDSKRÄN-  
NING MED MÅNODER AV FIMPAR) OCH  
TROTSANDE AV FÖRBINDELSENS REGLER  
(FELAKTIGA BILUPPSTÄLLNINGAR PÅ  
KÖKBANOR OCH HANDIKAPPLÅT, LÖS-  
SPRINGANDE HUNDAR, LAGNING AV BEGG-  
SÖDER VID KÄLKÄRNBEGÅNG OCH PÅ SLÄP)  
DET HANDLAR OM 4-8 OCHRA SKÅP OCH  
PÅ VÅRE DAG.

EVÄNDET FORTGÅR TROTS VYRKERADE  
OCH MENINGSLÖSA TILLSÄGEBER FRÅN  
STYRELSEN. P. ÖVERVAKNINGEN  
FUNGERAR DÄRIGT ELLER INTE ALLS.

SAMTLIGA I VÅRT TRAPPUS TYCKER  
SOM JAG OCH MÅNGA NÄRSÖKNING HAR  
VIDMÄLAT VÅR UPPFATTNING OM ATT  
BYGGFIRMOR MÅSTE BORT-  
VERKSAMLETS PASSAR E) I ETT BOSTADS  
OMRÅDE. MVR Bo Perley

## Bilaga till årsredovisningen 2015

### Stadgeändring

Styrelsen föreslår ytterligare en förändring i nuvarande stadgar:

Tillägg i paragraf 4 före sista stycket enligt följande:

I samband med överlåtelse ska förvaltaren göra en överlåtelsesyn av lägenheten.

Ansvarig för att detta genomförs är säljaren.

Paragrafen får då följande lydelse:

#### **§ 4 Formkrav vid överlåtelse**

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. I samband med överlåtelse ska förvaltaren göra en överlåtelsesyn av lägenheten. Ansvarig för att detta genomförs är säljaren.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

I ett tidigare utskick har samtliga boende fått förslag till nya stadgar. Om Du inte har fått dessa, kan de hämtas på föreningens kontor, Bollmoravägen 52, under ordinarie öppettider.

### **Ändringar i Så här gör vi i Björkbacken**

"Så här gör vi i Björkbacken" innehåller trivsel-/ordningsregler för Brf Björkbacken och togs på stämman 2008-2009. Smärre ändringar får göras av styrelsen utan stämmobeslut.

Förutom smärre språkliga förändringar som har gjorts, är följande ändrat/borttaget under respektive rubrik:

#### *Barnvagnar-rullatorer-cyklar*

I slutet av första meningen är "skidor, mopeder, leksaker, möbler etc" struket, eftersom det inte finns några anvisade platser för dessa saker.

#### *Trapphusen*

En mening tillagd i slutet av stycket: Det är också viktigt att inte hindra städpersonalen i deras arbete.

#### *Biltrafik-fordon*

Slutet av sista meningen struken, och lyder som följer: Inom Björkbacken är det inte tillåtet att göra underhåll på motorfordon.

#### *Tvättstugor-övernattningslägenhet- festlokal*

Festlokal ändrat till föreningslokal.

#### *Blankett för ansökan om tillstånd till förändring i lägenhet*

Blanketten är borttagen och istället hänvisas till att skriva ut den från hemsidan alternativt hämta den på föreningskontoret.