

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HSB Bostadsrättsförening Björkbacken i Tyresö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2040.
- 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 har sitt säte i Tyresö.

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

Styrelsen

Amie Hemmen	Ordförande
Roland Larsson	Vice ordförande
Helene Prastorfer	Sekreterare
Åke Boström	Kassör
Eva Bergdahl	Ledamot
Mikael Järpenge	Ledamot
Stefan Simic	Ledamot Representant HSB
Roberto Mendoza Castro	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

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

Styrelsen har under året avhållit 23 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ingela Andersson
Hans Bergström
Marja-Liisa Leppänen

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

BDO Mälardalen AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-11.

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.

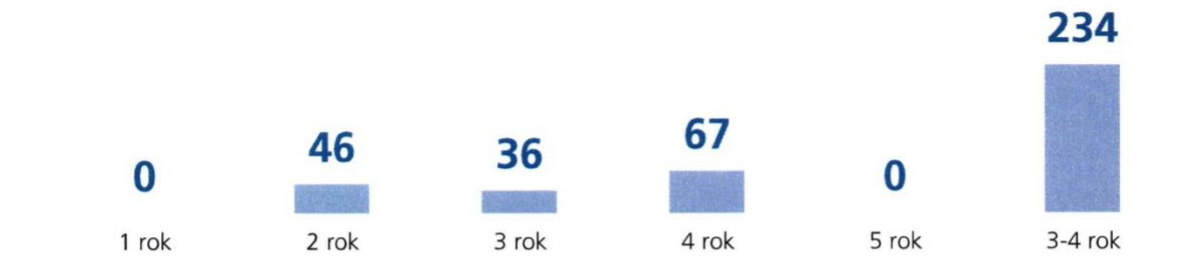
Fastigheternas värdeår är 1964.

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 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Björkbacksvägen 63
Övernattninglägenhet	Björkbacksvägen 73
Uthyrningslokal för sammankomster	"Källaren Björkbacken"
	Björkbacksvägen 77
Gym och bastu	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 2020 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2019-12-11.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Utbyte av fönstervägg och balkongdörr i vardagsrum	2018 - 2020	
Byte vissa rökluckor	2018 - 2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Föryngring av viss växtlighet.	2016-2020	Livslängd uppnådd för många träd/buskar.
OVK och rensning av ventilationen	2020	
Kartläggning/besiktning av samlingsledningar i mark	2020	Inte utfört tidigare.
Översyn av alla tak	2020-2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

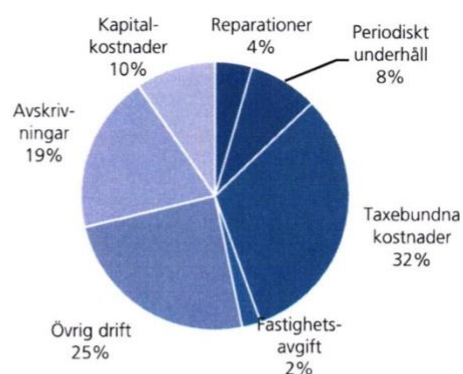
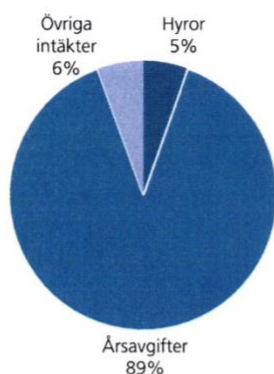
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC, Fastighetsägarna fr.o.m. 2020-01-01
Teknisk förvaltning	FSS Fastighetsservice AB, Fastighetsägarna fr.o.m. 2020-01-01
Teknisk förvaltning avseende mark	HSB-Mark, Fastighetsägarna fr.o.m. 2020-01-01
Teknisk förvaltning rådgivningsavtal	HSB, Fastighetsägarna fr.o.m. 2020-01-01

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 058 512	12 185 628
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	28 173 658	27 919 687
Finansiella intäkter	250	477
Minskning kortfristiga fordringar	0	431 899
Ökning av långfristiga skulder	853 343	0
Ökning av kortfristiga skulder	2 953 464	782 574
	31 980 715	29 134 638
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	18 579 490	16 552 507
Finansiella kostnader	2 596 330	2 740 402
Ökning av materiella anläggningstillgångar	12 072 937	8 833 622
Minskning av långfristiga skulder	0	4 135 223
	33 670 124	32 261 754
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 369 103	9 058 512
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 689 409	-3 127 116

*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 1 377 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

Under 2019 har arbetet med fönsterbytet av balkongsektionen i samtliga lägenheter slutförts med en avslutande besiktning den 17 december. Total kostnad för projektet uppgår hittills till 18 894 738 kr. Projektet redovisas i balansräkningen som pågående nyanläggning och kommer att aktiveras 2020.

Till föregående årsmöte inkom en motion gällande behovet av någon form av fällstol i entréerna. Årsmötet tillstyrkte förslaget och under sommaren monterades fällstolar i entréerna. Även förslagen om att byta ut "hundskyltarna" och att anordna bättre belysning vid våra infarter är genomfört.

Stensättningen runt våra portar har med åren rört sig något och därför har mjukfogarna mellan stenarna åtgärdats.

Höga trösklar och trappor i våra källare har försetts med efterlysande markering.

Den sista besiktningen (5 år) av stambytet har genomförts. En produktgaranti för golvärmen gäller i tio år.

Mark

Marken har återställts efter fönsterbytet. Bakom Björkbacksvägen 55-61 och 35-37 har ängsblommor planterats. 2018 fällde vi några oxlar utefter Björkbacksvägen. Dessa har nu ersatts av ungräd. En torr björk vid parkvägen 29-61 har fällts och sly på vår skogsmark har röjts bort.

De gula parksofforna och borden på gårdarna vid Bollmoravägen har renoverats och målats.

Genomfört den årliga lekplatsbesiktningen samt åtgärdat fel av dignitet.

På uppfarten vid 29-45 har ny asfalt lagts. Nya anvisningsskyltar vid infarten 9-61 samt 63-87 har satts upp och belysningsstolpar har säkrats upp.

Ekonomi

2019 har varit ett tämligen normalt år sett ur ekonomisk synvinkel förutom att fönsterbytena märks på likviditeten.

I jämförelse med föregående år kan noteras: Föreningen tillhandahåller numera tvätt- och sköljmedel i tvättmaskinerna av miljöskäl men också för att hålla nere servicekostnaderna på sikt. Förbättringar av elinstallationer, stolpar och infartsbelysningar har kostat liksom lekplatsreparationer efter besiktning, och återställning mark efter fönsterbyten. Föreningen har erhållit e-posttjänster under sju år som inte fakturerats av leverantören, styrelsen har tecknat en överenskommelse om en engångskostnad för dessa sju år som är lägre än den uteblivna löpande faktureringen under sju år. Vattenförbrukningen har sjunkit tillbaka från en hög nivå. Konsulttjänster är i huvudsak stöd i upphandling och avtalsförhandlingar avseende ekonomi- och fastighetsförvaltning samt fastighetskötsel och gästparkeringarna.

Det nya avtalet för gästparkeringarna ger föreningen betydligt större intäkter samt också en andel av parkeringsböterna.

Övrigt

Den 26 augusti samlades ett antal boende till gårdsfest och trivsamt mingel grannar emellan. Tur med vädret, solen sken. Det bjöds på grillad korv och fika med bullar och kakor. Både vuxna och barn gick tipsrundan i området. Alla barn belönades med en glass och fick välja en present när de kom i mål. Det drogs tre lotter bland lägenhetsnumren där vinsten var ett presentkort som gäller i valfri butik i centrum. Förutom medlemmar i styrelsen hjälpte Thomas Boström och Camilla Blomqvist till med bl a att grilla korv, fixa fika m.m.

Den 30 november firade vi traditionsenligt in advent med glöggmingel i festlokalen där det bjöds på varm glögg, kaffe, lussebullar och pepparkakor.

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

Föreningens hemsida har uppdaterats kontinuerligt om pågående projekt och andra aktualiteter i föreningen. Hemsidans webbadress är: www.hsb.se/stockholm/brf/bjorkbacken.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 383 st
Överlåtelse under året: 31 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 501
Tillkommande medlemmar: 46
Avgående medlemmar: 49
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 498

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	745	745	745	745
Hyror/m ² hyresrättsyta	786	757	891	833
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 439	5 414	5 536	5 653
Elkostnad/m ² totalyta	54	56	54	51
Värmekostnad/m ² totalyta	118	125	126	135
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	43	17	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	72	76	81	84
Soliditet (%)	13	12	11	9
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 894	3 675	3 304	3 409
Nettoomsättning (tkr)	27 997	27 909	27 757	27 533

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	22 212 180	3 300 000	-769 412	19 681 592
S:a bundet eget kapital	26 123 365	3 300 000	-769 412	23 592 777
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	61 799	-3 300 000	4 444 184	-1 082 385
Årets resultat	1 894 368	1 894 368	-3 674 772	3 674 772
S:a fritt eget kapital	1 956 167	-1 405 632	769 412	2 592 387
S:a eget kapital	28 079 533	1 894 368	0	26 185 165

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 894 368
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 361 799
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-3 300 000</u>
summa balanserat resultat	1 956 167

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

	<u>2 223 755</u>
	4 179 922

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	27 997 316	27 909 200
Övriga rörelseintäkter	Not 3	176 342	10 487
Summa rörelseintäkter		28 173 658	27 919 687
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-16 678 311	-14 670 217
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 241 743	-1 215 067
Personalkostnader	Not 6	-659 436	-667 223
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-5 103 720	-4 952 483
Summa rörelsekostnader		-23 683 210	-21 504 990
RÖRELSERESULTAT		4 490 448	6 414 697
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		250	477
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 596 330	-2 740 402
Summa finansiella poster		-2 596 080	-2 739 925
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 894 368	3 674 772
ÅRETS RESULTAT		1 894 368	3 674 772

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	189 993 110	194 605 002
Pågående byggnation	Not 9	19 389 144	7 316 207
Inventarier	Not 10	2 380 605	2 872 433
Summa materiella anläggningstillgångar		211 762 859	204 793 643
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		211 762 859	204 793 643
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		761	28 319
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	7 947 156	9 632 139
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	521 014	76 298
Summa kortfristiga fordringar		8 468 931	9 736 756
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	216
Summa kassa och bank		0	216
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 468 931	9 736 972
SUMMA TILLGÅNGAR		220 231 790	214 530 615

Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 911 185	3 911 185
Fond för yttre underhåll	Not 13	22 212 180	19 681 592
Summa bundet eget kapital		26 123 365	23 592 777
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		61 799	-1 082 385
Årets resultat		1 894 368	3 674 772
Summa fritt eget kapital		1 956 167	2 592 387
SUMMA EGET KAPITAL		28 079 533	26 185 165
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	138 152 348	182 311 307
Summa långfristiga skulder		138 152 348	182 311 307
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	45 012 302	0
Leverantörsskulder		5 974 906	2 300 891
Skatteskulder		71 768	47 484
Övriga skulder		0	12 203
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 940 933	3 673 565
Summa kortfristiga skulder		53 999 909	6 034 143
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		220 231 790	214 530 615

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.

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

Avskrivningar	2019	2018
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
Fastighetsl 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	5-10 år
Stambyte	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	25 080 926	25 086 527
Hyrer lokaler	321 516	309 701
Hyrer parkering	506 963	505 030
Hyrer garage	605 300	614 237
Hyrer förråd	89 245	68 392
Elintäkter	1 145 780	1 199 306
Gemensamhetslokal	13 600	4 000
Parkering	200 216	78 564
Avgift andrahandsuthyrning	9 628	23 701
Gästlägenhet	23 600	19 200
Öresutjämning	541	543
	27 997 316	27 909 200

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Fakturerade kostnader	70 742	0
	Försäkringsersättning	94 318	0
	Övriga intäkter	11 282	10 487
		176 342	10 487
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	411 895	402 952
	Fastighetsskötsel beställning	67 299	67 167
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	1 706 872	1 654 620
	Fastighetsskötsel gård beställning	441 550	342 500
	Snöröjning/sandning	282 958	107 096
	Städning entreprenad	373 727	374 028
	Städning enligt beställning	6 326	0
	Mattvätt/Hyrmattor	6 445	6 231
	Bevakning	93 203	92 625
	Gemensamma utrymmen	2 312	12 772
	Garage	4 688	72 684
	Sophantering	0	2 888
	Gård	1 713	4 744
	Serviceavtal	120 050	133 636
	Förbrukningsmateriel	11 411	9 117
	Störningsjour och larm	3 204	15 813
	Brandskydd	20 450	25 975
		3 554 102	3 324 847
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	30 923	0
	Lokaler	12 085	0
	Gemensamma utrymmen	22 822	20 293
	Tvättstuga	125 168	58 843
	Sopphantering/återvinning	5 304	0
	Källare	0	1 994
	Entré/trapphus	159 422	8 331
	Lås	17 082	24 115
	VVS	95 285	23 178
	Värmeanläggning/undercentral	3 588	0
	Ventilation	0	165 121
	Elinstallationer	199 936	43 502
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 146	4 375
	Tak	0	6 623
	Fönster	2 577	0
	Balkonger/altaner	6 600	0
	Mark/gård/utemiljö	250 241	29 509
	Garage/parkering	41 045	11 450
	Skador/klotter/skadegörelse	34 249	2 991
	Vattenskada	161 730	8 519
		1 178 202	408 843
	Periodiskt underhåll		
	VVS	2 223 755	0
	Huskropp utvändigt	0	543 750
	Mark/gård/utemiljö	0	149 999
	Garage/parkering	0	75 663
		2 223 755	769 412

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Taxebundna kostnader		
	El	1 963 399	2 025 190
	Värme	4 257 406	4 488 706
	Vatten	1 321 816	1 537 285
	Sophämtning/renhållning	686 265	686 270
	Grovsopor	239 916	232 298
		8 468 802	8 969 749
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	469 217	455 566
	Kabel-TV	137 664	137 542
	Bredband	18 828	18 169
		625 709	611 277
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	627 741	586 088
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	16 678 311	14 670 217
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	9 431	12 863
	Tele- och datakommunikation	75 143	27 856
	Juridiska åtgärder	29 141	128 042
	Inkassering avgift/hyra	5 950	4 675
	Hysesförluster	1 004	0
	Revisionsarvode extern revisor	59 440	42 423
	Föreningskostnader	17 066	20 634
	Styrelseomkostnader	17 229	15 951
	Fritids- och trivselkostnader	9 020	7 609
	Studieverksamhet	0	4 375
	Förvaltningsarvode	378 165	440 527
	Förvaltningsarvoden övriga	99 104	121 336
	Administration	56 465	50 292
	Korttidsinventarier	0	8 388
	Konsultarvode	364 661	210 677
	Föreningsavgifter	107 854	107 580
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	12 070	11 840
		1 241 743	1 215 067
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	541 731	538 873
	Kostnadsersättningar	0	48
	Sociala kostnader	117 705	128 302
		659 436	667 223

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	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	0	504
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	138 525	138 525
	Sekundärbyggnader K3	48 387	48 387
	Utemiljö allmänt K3	51 850	51 850
	Inventarier	491 828	340 087
		5 103 720	4 952 483

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	236 911 008	236 911 008
	Utgående anskaffningsvärde	236 911 008	236 911 008
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-42 306 006	-37 693 609
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 611 892	-4 612 396
	Utgående avskrivning enligt plan	-46 917 898	-42 306 006
	Planenligt restvärde vid årets slut	189 993 110	194 605 002
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 025 000	2 025 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	295 200 000	230 705 000
	Taxeringsvärde mark	113 835 000	95 563 000
		409 035 000	326 268 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	399 000 000	319 000 000
	Lokaler	10 035 000	7 268 000
		409 035 000	326 268 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	19 389 144	7 316 207
		19 389 144	7 316 207

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 425 865	1 908 450
	Nyanskaffningar	0	1 517 415
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	3 425 865	3 425 865
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-553 432	-213 345
	Årets avskrivningar enligt plan	-491 828	-340 087
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 045 260	-553 432
	Redovisat restvärde vid årets slut	2 380 605	2 872 433
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	573 260	573 260
	Klientmedel hos SBC	5 967 317	9 058 296
	Fordringar	4 793	584
		6 545 370	9 632 139
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	78 584	76 298
	Bredband	5 329	0
	Fastighetsskötsel	437 101	
		521 014	76 298
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	19 681 592	17 907 411
	Reservering enligt stadgar	3 300 000	3 300 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-769 412	-1 525 819
	Vid årets slut	22 212 180	19 681 592

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,700 %	1 355 359	1 448 833	2025-09-30
Handelsbanken	2,700 %	1 068 750	1 104 375	2025-09-30
Handelsbanken	2,720 %	2 128 388	2 128 388	2025-09-30
Handelsbanken	1,640 %	7 300 000	7 300 000	2020-07-30
Handelsbanken	2,460 %	7 586 364	7 668 906	2023-09-30
Handelsbanken	1,310 %	6 935 799	6 953 226	2023-07-30
Handelsbanken	2,800 %	1 875 000	1 937 500	2025-09-30
Handelsbanken	2,460 %	5 075 000	5 250 000	2023-10-30
Handelsbanken	0,572 %	2 600 000	2 600 000	2020-12-09
Handelsbanken	0,500 %	4 168 552	4 189 500	2020-07-15
Handelsbanken	1,310 %	5 265 000	5 278 500	2023-07-30
Handelsbanken	2,740 %	767 810	767 810	2025-09-01
Handelsbanken	2,740 %	1 710 079	1 710 079	2025-09-01
Handelsbanken	2,690 %	3 075 000	3 075 000	2025-09-01
Handelsbanken	0,510 %	10 615 625	10 615 625	2024-09-01
Handelsbanken	2,690 %	4 875 000	4 875 000	2025-09-01
Handelsbanken	0,680 %	7 500 000	7 500 000	2027-09-30
Handelsbanken	1,370 %	7 406 250	7 406 250	2023-09-30
Handelsbanken	1,670 %	7 500 000	7 500 000	2020-09-30
Handelsbanken	0,960 %	10 723 125	10 750 000	2021-09-30
Handelsbanken	0,360 %	10 750 000	10 750 000	2024-09-30
Handelsbanken	0,960 %	4 443 750	4 443 750	2021-09-30
Handelsbanken	2,450 %	1 072 692	1 108 448	2023-09-30
Handelsbanken	2,780 %	1 298 920	1 342 218	2025-09-30
Handelsbanken	1,730 %	10 000 000	10 000 000	2020-09-30
Handelsbanken	0,572 %	2 500 000	2 500 000	2020-12-09
Handelsbanken	2,340 %	7 400 000	7 400 000	2023-09-01
Handelsbanken	0,680 %	7 500 000	7 500 000	2027-09-30
Handelsbanken	0,572 %	7 000 000	7 000 000	2020-12-09
Handelsbanken	1,420 %	2 443 750	2 450 000	2020-01-30
Handelsbanken	1,030 %	10 481 250	10 508 125	2022-07-30
Handelsbanken	0,510 %	8 100 000	8 100 000	2024-09-01
Handelsbanken	0,510 %	3 002 000	3 002 000	2024-09-01
Handelsbanken	1,020 %	3 572 407	3 572 407	2022-09-01
Handelsbanken	1,020 %	2 568 780	2 575 367	2022-09-01
Handelsbanken	0,950 %	1 500 000	0	2020-03-27
Summa skulder till kreditinstitut		183 164 650	182 311 307	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		183 164 650	182 311 307	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 183 164 650 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar för skulder till
kreditinstitut

2019-12-31

202 886 700

2018-12-31

202 886 700

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

El
Värme
Extern revisor
Arvoden
Sociala avgifter
Ränta
Avgifter och hyror
VVS

2019-12-31

149 253
547 296
62 000
74 900
23 500
290 918
1 793 066
0

2 940 933

2018-12-31

218 601
584 549
62 000
76 750
24 000
327 762
2 129 903
250 000

3 673 565

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fastighetsägarna Service AB är fr.o.m. 2020-01-01 ekonomisk och teknisk förvaltare
samt fastighetsskötare.

Amorteringar på lån har återupptagits efter genomfört fönsterbyte mot
balkong/uteplats.

Styrelsens underskrifter

TYRESÖ den 27/6 2020



Amie Hemmen
Ordförande



Roland Larsson
Vice ordförande



Helene Prastorfer
Sekreterare



Åke Boström
Kassör



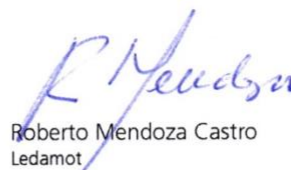
Eva Bergdahl
Ledamot



Mikael Järpenge
Ledamot



Stefan Simic
Ledamot

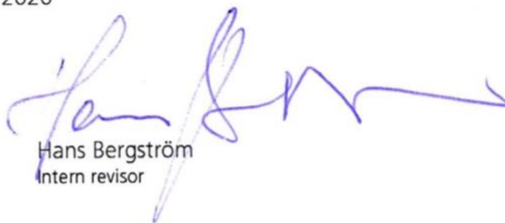


Roberto Mendoza Castro
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1/6 2020



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



Hans Bergström
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 2019.

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 2019 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 2019 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 1 juni 2020



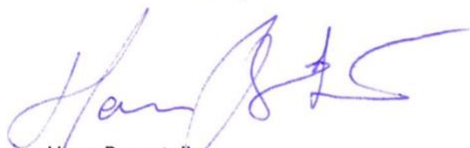
Ingela Andersson

Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

BDO Mälardalen AB

TYRESÖ den 1 juni 2020



Hans Bergström

Av stämman vald revisor