



**Brf Byamännen 2**  
**Org nr 769616-5187**  
**Årsredovisning**  
**1/9 2010 - 31/8 2011**

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med bank.*

## **Att bo i bostadsrätt**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## **Riksbyggen förvaltar**

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

## Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1 & 2

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



## Förvaltningsberättelse

---

Styrelsen för Riksbyggens Brf Byamännen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-09-01 - 2011-08-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Valda på extra föreningsstämma 2010-11-22

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Britt-Mari Fjellström	Ledamot	Stämman	2012
Göran Brètteus	Ledamot	Stämman	2012
Nils-Erik Evers	Ledamot	Stämman	2012
Roland Schröter	Ledamot	Stämman	2012
Staffan Trägårdh	Ledamot	Stämman	2012
Hilda Valinotti	Ledamot	Stämman	2012
Anitha Trana	Ledamot	Stämman	2012

#### Styrelsesuppleanter

Annika Gille Williams		Stämman	2012
Johanna Andersson		Stämman	2012
Maria Jonsfjord		Stämman	2012

#### Valda på extra föreningsstämma 2011-11-16

##### Ordinarie revisorer

Andreas Axelsson	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Extern revisor	Stämman

##### Revisorssuppleanter

Yvonne Fors	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Extern revisor	Stämman

#### Valda på extra föreningsstämma 2011-05-09

##### Valberedning

Mikael Eriksson	Sammanställande	Stämman
Alpha Sow		Stämman
Karin Rönner		Stämman
Christer Sundblad		Stämman
Stefan Norberg		Stämman

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Fastighetsuppgifter

Bostadsrättsföreningen Byamännen 2 registrerades 30 april 2007. Då lägenheterna upplåtits till hyresgästerna den 28 september 2010 hadde inflyttning redan skett. Fastigheterna var tidigare under Svenska Bostäders förvaltning.

Föreningen äger fastigheterna Byamännen 2 & 4 i Stockholms kommun med därpå uppförda 8 st byggnader med 136 lägenheter och 11 lokaler. Byggnaderna består av 3 grupper av hus med 3 innergårdar. Byggnaderna är uppförda 1952-53. Fastighetens adress är Bergsrådsvägen 8-48, Rusthållarvägen 30, Viskagränd 2,8 i Bagarmossen.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 60 år t.o.m. 2012.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
20	68	40	8

### Därtill kommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Förråd
11	10	11	12

Total tomtarea:	12 560 kvm
Total bostadsarea:	7 942 kvm
Total lokalarea:	1 924 kvm

Årets taxeringsvärde 85 483 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättnnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

## Förvaltning/organisationsanslutning

Föreningen har under verksamhetsåret haft ekonomisk förvaltning hos Reonomi AB. Efter verksamhetsårets slut har styrelsen tecknat nytt avtal med Riksbyggens kontor i Stockholm som har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning samt upprättande av årsredovisning. Bostadsrättsföreningen är medlem i Fastighetsägarna.

## **Underhåll och miljö**

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 301 tkr och planerat underhåll för 186 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Under vintern byttes en cirkulationspump i undercentralen i källaren på första gården. Renovering/lagning av trasiga trappor utanför porten gjordes under sommaren. Högtrycksspolning av gårdsbrunnar är utförda.

### Besiktningar

Underhållsbesiktning av fastigheten utfördes av Densia augusti 2009 med bifogad rekommendation av underhållsåtgärder.

Besiktning av fastigheten har utförts av Birkagården, vilka upprättat kompletterande underhållsplan.

Lekparksinspektion är gjord av Utemiljö AB 31/8 och en åtgärdslista erhöles för kommande mindre åtgärder.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 26 828 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret 2011 sker med 700 tkr.

Större planerade åtgärder avser fönsterrenovering, byte radiatorventiler, isolering vind samt stambyte i port nr 8 och 14.

### Miljö

Energideklaration utförd 2009-12-03 av Tobias Westerdahl, Energibesiktningar EMTD AB. Energianvändning för huset är 233 kWh/m<sup>2</sup> och år, varav el 9kWh/m<sup>2</sup>.

Radonmätning är utförd. Ventilationskontrollen är godkänd.

Styrelsen beslutade den 31/8 att brandskyddsbesiktning bör utföras.

## **Ombyggnation**

Fönsterrenovering påbörjades av TMC Måleri Tumba vecka 26. Med uppehåll under juli, skall vara klart tom port 18 fram till november.

Stambyte i port nr 8 och 14 planeras under år 2012.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Under tidigare år då ingen verksamhet bedrevs upprättades inga årsredovisningar på grund hos bristande kunskap hos dåvarande styrelse, vilket leder till att tidigare styrelse formellt sett ej fullföljt sina uppdrag.

Föreningen har under året hållit extra stämma den 22 november 2010 samt den 9 maj 2011. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

### Ekonomi

#### Resultat och ställning (tkr)

	<b>2011</b>
Rörelsens intäkter	4 905
Årets resultat	- 1 240
Balansomslutning	137 388
Soliditet %	58%
Likviditet %	727%
Driftskostnad, kr / kvm	311
Ränta, kr / kvm	184
Underhållsfond, kr / kvm	659
Lån, kr / kvm	5 676

Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Av föreningens 136 lägenheter är 102 upplåtna med bostadsrätt och 32 upplåtna med hyresrätt. Vid räkenskapsårets utgång var 2 lägenheter ute till försäljning.

### Avtal

Föreningen har följande avtal:

Reconomi AB	Fastighetsekonomi
Birkagården fastighetsförvaltning AB	Fastighetsförvaltning
Vivaldi AB	Trädgårdsskötsel
Liselotte Löf AB	Vinterskötsel
Maries Puts & Städ AB	Städ
ComHem AB	Kabeltv
Fortum Värme AB	Fjärrvärme
Fortum Markets AB	El
Stockholm Vatten	Vatten
Telia	Fiberoptik

### Medlemsinformation

Föreningslokal finns i källaren på mittengården på baksidan av port nr 24, där också styrelsen har sina möten. Styrelsen kan nås på föreningens mobiltelefon och mail. Information från styrelsen sätts upp på informationstavlan i varje trapphus. På hemsidan finns information om föreningen samt tillgång till att göra felanmälan.

Sophantering med sopsortering sker i miljöhus på den första gården. Hushållssopor i varje trapphus. Stora problem finns med att folk slänger grovsopor i miljöhuset vilket har medfört merarbete för styrelsen med bortforsling av elektronik, vitvaror, städ av miljörum och sortering av ej sopsorteringsbart material.

Föreningen har 1 tvättstuga med 5 tvättmaskiner, 2 torktumlare, 1 torkrum samt 2 manglar.

Det finns 5 tvättpass per dag mellan kl.7-21

Tre andrahandsuthyrningar är beviljade av styrelsen. Fyra lägenheter verkar hyras ut i andrahand utan beviljad ansökan. Tänk på att andrahandsuthyrningar ska godkännas av styrelsen. Ansökningsblankett finns på Riksbyggens hemsida. Olovliga uthyrningar hanteras av jurist och kan leda till att bostadsrätten anses förverkad.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Styrelsen har tecknat avtal med Riksbyggen om ekonomiskförvaltning, tekniskförvaltning samt snöröjning.



## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	0
Årets resultat före fondförändring	-1 240 083
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	185 729
Summa underskott	<u>-1 754 354</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-1 754 354

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

---

Belopp i kr	Not	2010-09-01 2011-08-31
<b>Rörelsens intäkter</b>		
Årsavgifter och hyror	1	5 122 908
Hyses- och avgiftsbortfall		- 374 867
Bränsleavgifter		51 554
Övriga förvaltningsintäkter	2	<u>105 886</u>
		4 905 480
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Reparationer	3	- 301 312
Planerat underhåll	4	- 185 729
Fastighetsavgift/skatt		- 220 105
Driftkostnader	5	-3 067 230
Övriga kostnader	6	- 139 857
Personalkostnader		- 72 226
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	<u>- 500 000</u>
		-4 486 459
<b>Rörelseresultat</b>		<b>419 021</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Ränteintäkter	8	152 575
Räntekostnader	9	<u>-1 811 679</u>
		-1 659 104
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 240 083</b>
Inkomstskatt		<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-1 240 083</u></u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>		
Avsättning till underhållsfond		- 700 000
lanspråktagande av underhållsfond		<u>185 729</u>
Förändring av underhållsfond		- 514 271
Resultat efter fondförändring		-1 754 354

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	10	126 803 034
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>126 803 034</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Skattefordringar		0
Skattekonto		0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	532 092
		<u>532 092</u>
<b>Kassa och bank</b>		
Bankmedel	12	10 052 605
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 584 697</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>137 387 731</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	13	
Bundet eget kapital		
Insatser		72 632 807
Upplåtelseavgifter		2 556 350
Underhållsfond		6 497 649
		<u>81 686 806</u>
Fritt eget kapital		
Årets resultat		-1 240 083
Avsättning till underhållsfond		- 700 000
Ianspråktagande av underhållsfond		185 729
		<u>-1 754 354</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>79 932 452</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Fastighetslån	14	56 000 000
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder		789 868
Skatteskulder		100 790
Övriga skulder, skattekonto		17 628
Övriga skulder, kortfristiga		3 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	543 307
		<u>1 455 279</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>57 455 279</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>137 387 731</b>

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån **56 000 000**

### Ansvarsförbindelser

Inga

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### **Redovisning av intäkter**

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### **Inkomstskatt**

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet är ej skattepliktiga enligt Skatteverkets tolkning av Högsta Förvaltningsdomstolens ( tidigare Regeringsrätten ) dom i december 2010.

Inkomstskatten uppgår till 26,3% på skattepliktig inkomst.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Fordringar

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

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### **Följande avskrivningstider tillämpas**

#### Materiella anläggningstillgångar

##### Byggnader

Enligt plan, 1% på anskaffningsvärdet inkl. avsättning till underhållsfond

Belopp i kr om inget annat anges.

2011-08-31

**Not 1 Årsavgifter och hyror**

Årsavgifter, bostäder	2 000 722
Hyror, bostäder	2 405 094
Hyror, lokaler	631 649
Hyror, garage	57 879
Hyror, p-platser	25 571
Hyror, övriga, förråd	1 994
	<hr/>
	5 122 908

**Not 2 Övriga förvaltningsintäkter**

IT-avgifter	61 642
Övriga avgifter, tillval	26 595
Övriga ersättningar, övernatningslokal	800
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	16 849
	<hr/>
	105 886

**Not 3 Reparationer**

Bostäder	40 265
Vattenskador	37 500
Lokaler	11 443
Tvättstugor	11 774
Gemensamma utrymmen, trapphus, entréer	159 866
Vatten/Avlopp	20 523
Värme	1 114
Ventilation	5 356
Elinstallationer	8 945
Vandalisering	4 527
	<hr/>
	301 312

**Not 4 Planerat underhåll**

VA/Sanitet	23 750
Värme, ny pump undercentral	34 942
Huskropp, fönster	39 537
Övrigt underhåll, upprättande av underhållsfond	87 500
	<hr/>
	185 729

2011-08-31

**Not 5 Driftskostnader**

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2012)	18 230
Fastighetsförsäkring	74 635
Arvode förvaltning	386 387
Kabel-TV	14 332
IT-kostnader	40 526
Revisionsarvode, externt	25 000
Övriga förvaltningskostnader	16 772
Trädgårdsskötsel	54 151
Städ	230 050
Obligatoriska besiktningar	38 545
Snöröjning	177 850
Förbrukningsmateriel	64 070
Vatten	153 566
El	197 914
Uppvärmning	1 347 993
Sophantering	276 824
Avdragen moms	- 49 615
	<hr/>
	3 067 230

**Not 6 Övriga kostnader**

Medlems- och föreningsavgifter, fastighetsägarna	4 971
Konsultarvoden	129 021
Bankkostnader	5 865
	<hr/>
	139 857

**Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	500 000
	<hr/>
	500 000

**Not 8 Ränteintäkter**

Ränteintäkter bank	147 125
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	5 450
	<hr/>
	152 575

**Not 9 Räntekostnader**

Räntekostnader, fastighetslån	1 810 537
Övriga räntekostnader, skattekonto	1 142
	<hr/>
	1 811 679

2011-08-31

**Not 10 Byggnader och mark  
Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Byggnader	0
	<hr/>
	0

Årets anskaffningar

Byggnader	126 938 048
Försäljningskostnader, sålda lägenheter	364 986
	<hr/>
	127 303 034

**Summa anskaffningsvärden**

**127 303 034**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

0

Årets avskrivning byggnader

- 500 000

**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**

**- 500 000**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**126 803 034**

**Taxeringsvärden**

bostäder	79 000 000
lokaler	6 483 000
	<hr/>
Totalt taxeringsvärde	85 483 000
varav byggnader	56 720 000

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald fastighetsavgift	80 634
Förutbetalt förvaltningsarvode	34 960
Förutbetald renhållning	24 560
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 350
Förutbetald tomträttsavgäld	6 571
Övriga förutbetalda kostnader	18 762
Upplupna ränteintäkter	119 326
Förutbetald fastighetsförsäkring	75 225
Förutbetalda räntekostnader	170 704
	<hr/>
	532 092

**Not 12 Bankmedel**

Bankmedel, SBAB	6 194 110
Bankmedel, Handelsbanken	443 605
Bankmedel, Handelsbanken	3 414 891
	<hr/>
	10 052 605



2011-08-31

Not 13 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond	Resultat
<b>Vid årets början</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Aktivering vid anskaffning av fastighet		5 983 378	
Disposition enl årsstämmobeslut		0	
Inbetalda insatser	72 632 807		
Efterköp tre lgh	5 863		
Upplåtelser, fyra lgh	2 550 487		
Förändring av underhållsfond			- 514 271
Avsättning till underhållsfond		700 000	
Uttag ur underhållsfond		- 185 729	
Årets resultat			-1 240 083
<b>Vid årets slut</b>	<b>75 189 157</b>	<b>6 497 649</b>	<b>-1 754 354</b>

#### Not 14 Fastighetslån

Fastighetslån	56 000 000
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>56 000 000</b>

Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,69 2015-08-14	0	14 000 000		14 000 000
SBAB	4,07 2017-08-14	0	14 000 000		14 000 000
SBAB	3,81 3 mån	0	14 000 000		14 000 000
SBAB	3,06 2013-08-14	0	14 000 000		14 000 000
			<b>56 000 000</b>		<b>56 000 000</b>

2011-08-31

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	23 750
Upplupna elkostnader	13 145
Upplupna värmekostnader	47 136
Upplupna revisionsarvoden	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87 500
Förutbetalda hyror och avgifter	346 776
	<hr/>
	543 307

Stockholm 2011-

---

Britt-Mari Fjellström

---

Göran Brètteus

---

Nils-Erik Evers

---

Roland Schröter

---

Staffan Trägårdh

---

Hilda Valinotti

---

Anitha Trana

Vår revisionsberättelse avviker från standardutformningen och har avlämnats den

KPMG AB

---

Andreas Axelsson  
Föreningsvald revisor

---

Katrine Elbra  
Godkänd revisor

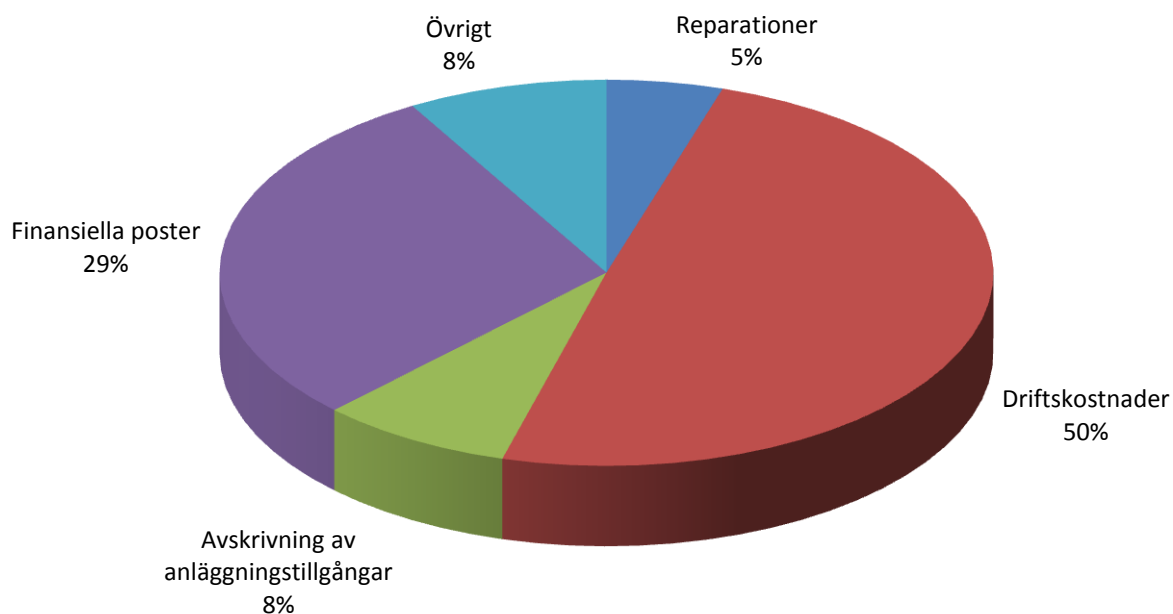
## Nyckeltal

---

### Kostnadsfördelning

2011

Reparationer	301 312
Planerat underhåll	185 729
Fastighetsavgift/skatt	220 105
Driftskostnader	3 067 230
Övriga kostnader	139 857
Personalkostnader	72 226
Avskrivning av anläggningstillgångar	500 000
Finansiella poster	1 811 679
<b>Summa kostnader</b>	<b>6 298 138</b>



**Brf Byamännen 2**

769616-5187

**Nyckeltalsanalys för driftskostnader****2011****BOA (kvm):**

7942

**Kr / kvm**

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2012)	2
Fastighetsförsäkring	9
Arvode förvaltning	49
Kabel-TV	2
IT-kostnader	5
Revisionsarvode, externt	3
Övriga förvaltningskostnader	2
Städ	29
Obligatoriska besiktningar	5
Snöröjning	22
Förbrukningsmateriel	8
Vatten	19
El	25
Uppvärmning	170
Sophantering	35
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>379</b>

# ORDLISTA

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

## SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

## STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

## ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



Årsredovisningen är upprättad av  
Brf Byamännen 2:s styrelse  
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från  
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag  
med fastighetsekonomi och finansiering,  
fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt  
fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både  
långivare och köpare bra möjligheter att bedöma  
föreningens ekonomi. Spara därför alltid  
årsredovisningen.

Riksbyggen  
Tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

