



**Brf Byamännen 2**  
**Org nr 769616-5187**  
**Årsredovisning**  
**1/9 2011 - 31/8 2012**

*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	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1 & 2

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Byamännen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Pieter Grebner	Ordförande	Stämman	2013
Yvonne Fors	Sekreterare	Stämman	2013
Joanna Milona	Ledamot	Stämman	Avgått 2012-08-01
Nils-Erik Evers	Ledamot	Stämman	2013

### Styrelsesuppleanter

Kajsa Attersand		Stämman	2013
Maria Jonsfjord		Stämman	2013

### Ordinarie revisorer

Andreas Axelsson	Föreningsvald	Stämman	
KPMG AB		Stämman	

### Revisorssuppleanter

Göran Brettéus	Föreningsvald	Stämman	Avflyttad
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	

### Valberedning

Staffan Trägårdh	Sammanställande	Stämman	
Johanna Andersson		Stämman	
Alpha Sow		Stämman	

### Studieorganisatör

Maria Jonsfjord		Styrelsen	
-----------------	--	-----------	--

### 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 hade 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
Föregående års taxeringsvärde	85 483 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättnnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

## Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Fastighetsägarna.

## Underhåll och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 422 tkr och planerat underhåll för 632 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 26 828 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret 2012 sker med 700 tkr.

Större planerade åtgärder avser fönsterrenovering, stam- och elbyte i port nr 8 och 14 samt byte av plåttak på port 8, 14 och garage.

### Energi

Den största driftkostnaden är uppvärmning, cirka 1 300 000 kr. En energiutredning med översyn av föreningens värme- och ventilationssystem är genomförd. Denna har resulterat i ett antal åtgärdsförslag i energisparsyfte och ett antal i underhållssyfte. Med ledning av utredningen fattades beslut om:

- Injustering av radiatorventiler i samtliga lägenheter och lokaler (pay off-tid cirka 1,1 år).
- En ny styrutrustning för värmesystemet med bättre styrning och kontroll över värmesystemet (pay off-tid cirka 2,7 år). Genom utrustningens larmsystem bör reparationskostnader minska då indikering sker tidigare.
- Injustering och byte av trasiga ventiler i tappvattensystemet. Ger en besparing på vattnet då onödig spolning för att vänta på varmvattnet kan minskas.

Förutom besparing ger åtgärderna en komforthöjning. För vissa av de energisparande åtgärderna från utredningen är besparingen så liten att investeringskostnaderna inte kan motiveras.



## **Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling**

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 16 januari 2012. Styrelsen har hållit 18 protokollförda sammanträden.

### Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

<b>Verksamhetsår</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Rörelsens intäkter	5 842	4 905
Årets resultat	- 1 358	- 1 240
Balansomslutning	137 362	137 388
Soliditet %	58%	58%
Likviditet %	846%	727%
Driftskostnad, kr / kvm	314	311
Ränta, kr / kvm	208	184
Underhållsfond, kr / kvm	665	659
Lån, kr / kvm	5 672	5 676

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

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna den 1 april 2012 då avgifterna höjdes med 50%.

### Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 18 överlåtelser samt 1 upplåtelse av bostadsrätter skett. Av föreningens 136 lägenheter är 103 upplåtna med bostadsrätt och 33 upplåtna med hyresrätt (varav en är uppsagd).

### Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Vinterskötsel
ComHem AB	Kabeltv
Fortum Värme AB	Fjärrvärme
Fortum Markets AB	El
Stockholm Vatten	Vatten
Telia	Fiberoptik

### Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Föreningslokal finns i källaren på mittengården på baksidan av port nr 24, där också styrelsen har sina möten. Styrelsen kan nås via föreningens brevlåda eller e-post. Information från styrelsen lämnas via medlemsblad (fyra per år) och andra meddelanden sätts upp på informationstavlan i varje trapphus. Föreningen har en hemsida: <http://byamannen2.se/>

Sophantering med sopsortering sker i miljöhus på den första gården. Hushållssopor lämnas i därför avsedda kärl på de tre gårdarna. 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

Sju andrahandsuthyrningar är beviljade av styrelsen. Tänk på att andrahandsuthyrningar ska godkännas av styrelsen. Ansökningsblankett fås av styrelsen. Olovliga uthyrningar hanteras av jurist och kan leda till att bostadsrätten anses förverkad.

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

En extra föreningsstämma har hållits 21 november. Stämman beslutade att godkänna ändrad användning f.d. Jackings lokalen till bostäder. På extrastämman beslutades om två nyval till styrelsen.

Föreningens ekonomiska läge presenterades med bland annat höjd tomtsrättsavgift med 490 000 kr/år. Det var stämmans mening att styrelsen skulle ha en balanserad budget för räkenskapsåret sept-2012 – aug-2013. Styrelsen beslutade därför om en avgiftshöjning om 16 % från 2013-01-01.

### **Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 754 354
Årets resultat före fondförändring	-1 358 443
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	631 920
Summa underskott	<u>-3 180 877</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-3 180 877

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



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-09-01 2012-08-31	2010-09-01 2011-08-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	5 710 393	5 122 908
Hyses- och avgiftsbortfall		- 27 147	- 374 867
Bränsleavgifter		78 352	51 554
Övriga avgifter		1 800	0
Övriga förvaltningsintäkter	2	78 610	105 886
		<u>5 842 008</u>	<u>4 905 480</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	- 422 253	- 301 312
Planerat underhåll	4	- 631 920	- 185 729
Fastighetsavgift/skatt	5	- 319 576	- 220 105
Driftskostnader	6	-3 101 721	-3 067 230
Övriga kostnader	7	- 310 236	- 139 857
Personalkostnader	8	- 104 478	- 72 226
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 500 000	- 500 000
		<u>-5 390 184</u>	<u>-4 486 459</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>451 824</b>	<b>419 021</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster	10	241 799	152 575
Räntekostnader och liknande poster	11	-2 052 067	-1 811 679
		<u>-1 810 268</u>	<u>-1 659 104</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 358 443</b>	<b>-1 240 083</b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-1 358 443</u></b>	<b><u>-1 240 083</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 700 000	- 700 000
lanspråktagande av underhållsfond		631 920	185 729
Förändring av underhållsfond		<u>- 68 080</u>	<u>- 514 271</u>
Resultat efter fondförändring		-1 426 523	-1 754 354

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-08-31	2011-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	126 429 153	126 803 034
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>126 429 153</b>	<b>126 803 034</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 049	0
Kundfordringar		2 500	0
Övriga fordringar		21 943	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	227 167	532 092
		<u>256 659</u>	<u>532 092</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	2 700 000	0
<b>Kassa och bank</b>			
Bankmedel	15	7 165 496	10 052 605
Avräkning med Swedbank		811 092	0
		<u>7 976 588</u>	<u>10 052 605</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 933 248</b>	<b>10 584 697</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>137 362 401</b>	<b>137 387 731</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-08-31	2011-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		73 282 251	72 632 807
Upplåtelseavgifter		3 476 906	2 556 350
Underhållsfond		6 565 729	6 497 649
		<u>83 324 886</u>	<u>81 686 806</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 754 354	0
Årets resultat		-1 358 443	-1 240 083
Avsättning till underhållsfond		- 700 000	- 700 000
lanspråktagande av underhållsfond		631 920	185 729
		<u>-3 180 877</u>	<u>-1 754 354</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>80 144 009</b>	<b>79 932 452</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	17	55 925 334	56 000 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga		36 960	0
Leverantörsskulder		223 134	789 868
Skatteskulder		97 823	100 790
Övriga kortfristiga skulder		9 823	21 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	925 318	543 307
		<u>1 293 058</u>	<u>1 455 279</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>57 218 392</b>	<b>57 455 279</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>137 362 401</b>	<b>137 387 731</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		<b>56 000 000</b>	<b>56 000 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
		Inga	Inga

## Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

---

### 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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 365 (1 302) kr per lägenhet (alt. 6 825 (6 512) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

### 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.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

**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.

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Byggnader Enligt plan, 0,4%

Belopp i kr om inget annat anges.

	<b>2012-08-31</b>	<b>2011-08-31</b>
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	2 948 361	2 000 722
Hyror, bostäder	1 941 651	2 405 094
Hyror, lokaler	724 622	631 649
Hyror, garage	72 000	57 879
Hyror, p-platser	23 760	25 571
Hyror, övriga (ingår i hyror lokal 2012)	0	1 994
	5 710 393	5 122 908
<b>Not 2 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
IT-avgifter	75 000	61 642
Övriga avgifter, tillval (ingår i hyror bostäder 2012)	0	26 595
Övriga ersättningar, övernatningslokal	1 050	800
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	16 849
Inkassointäkter	2 560	0
	78 610	105 886

2012-08-31 2011-08-31

**Not 3 Reparationer**

Bostäder	79 256	40 265
Vattenskador	161 405	37 500
Lokaler	0	11 443
Tvättstugor	9 973	11 774
Gemensamma utrymmen	12 125	159 866
Vatten/Avlopp	31 265	20 523
Värme	19 125	1 114
Ventilation	3 250	5 356
Elinstallationer	17 682	8 945
Övriga installationer, lås	11 441	0
Huskropp, fasad, fönster	64 485	0
Vandalisering	12 246	4 527
	<hr/> 422 253	<hr/> 301 312

**Not 4 Planerat underhåll**

VA/Sanitet	0	23 750
Värme, ny pump undercentral	0	34 942
Elinstallationer	43 315	0
Huskroppar, säkerhetsdörrar	50 280	0
Huskroppar, fönster	538 325	39 537
Övrigt underhåll, upprättande av underhållsfond	0	87 500
	<hr/> 631 920	<hr/> 185 729

**Not 5 Fastighetsavgift/skatt**

Fastighetsskatt, ny periodiseringsprincip. Eg. kostnad 2012: 237 804 kr	319 576	220 105
	<hr/> 319 576	<hr/> 220 105

**Not 6 Driftskostnader**

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2012)	18 230	18 230
Fastighetsförsäkring	75 195	74 635
Arvode förvaltning	324 909	386 387
Kabel-TV	32 052	14 332
IT-kostnader	63 347	40 526
Inkassokostnader	3 825	0
Revisionsarvode, externt	31 915	25 000
Övriga förvaltningskostnader	44 248	16 772
Fastighetsskötsel	130 175	0
Trädgårdsskötsel	124 406	54 151
Systematiskt brandskyddsarbete	18 267	0
Städ	201 799	230 050
Obligatoriska besiktningar	10 844	38 545
Snöröjning	122 997	177 850
Förbrukningsmateriel	22 675	64 070
Vatten	168 864	153 566
El	149 252	197 914
Uppvärmning	1 310 466	1 347 993
Sophantering	248 256	276 824
Avdragen moms (ny redovisningsprincip 2012 avdragen vid resp. kostnad)	0	- 49 615
	<hr/> 3 101 721	<hr/> 3 067 230



2012-08-31                      2011-08-31

**Not 7 Övriga kostnader**

Lokalkostnader	1 485	0
Kreditupplysningar	2 063	0
Telefon och porto	10 593	0
Medlems- och föreningsavgifter	4 971	4 971
Juridiska kostnader	252 938	0
Köpta tjänster	6 182	0
Konsultarvoden	31 929	129 021
Bankkostnader	75	5 865
	<hr/>	<hr/>
	310 236	139 857

**Not 8 Personalkostnader**

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode	82 000	55 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	426	0
Övriga kostnadsersättningar	65	0
Föreningsvald revisor	1 000	0
Summa	<hr/>	<hr/>
	83 491	55 000
Sociala kostnader	20 987	17 226
	<hr/>	<hr/>
	104 478	72 226

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

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

**Not 10 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter bank, SBAB	182 012	147 125
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	699	0
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	25 038	0
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	355	5 450
Övriga ränteintäkter, Handelsbanken	33 695	0
	<hr/>	<hr/>
	241 799	152 575

**Not 11 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån	2 050 879	1 810 537
Övriga räntekostnader, skattekonto	1 188	1 142
	<hr/>	<hr/>
	2 052 067	1 811 679

2012-08-31      2011-08-31

## Not 12 Byggnader och mark

### Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	126 938 048	0
Standardförbättringar	364 986	0
	<hr/>	<hr/>
	127 303 034	0
Årets anskaffningar		
Byggnader	60 000	126 938 048
Försäljningskostnader, sålda lägenheter	66 119	364 986
	<hr/>	<hr/>
	126 119	127 303 034
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>127 429 153</b>	<b>127 303 034</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	- 500 000	0
	<hr/>	<hr/>
	- 500 000	0
Årets avskrivning byggnader	- 500 000	- 500 000
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 000 000</b>	<b>- 500 000</b>

### Restvärde enligt plan vid årets slut

**126 429 153      126 803 034**

### Taxeringsvärden

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

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald fastighetsavgift	0	80 634
Förutbetalt förvaltningsarvode	61 488	34 960
Förutbetald renhållning	0	24 560
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 949	1 350
Förutbetald tomträttsavgäld	8 051	6 571
Övriga förutbetalda kostnader	14 822	18 762
Upplupna ränteintäkter	139 857	119 326
Förutbetalda försäkringspremier	0	75 225
Förutbetalda räntekostnader	0	170 704
	<hr/>	<hr/>
	227 167	532 092

## Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen      2 700 000      0

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 200 000	2,70	2012-09-11
90 dagar	1 500 000	2,70	2012-11-10

2012-08-31      2011-08-31

**Not 15 Bankmedel**

Bankmedel, SBAB	7 155 590	6 194 110
Bankmedel, Handelsbanken	9 896	443 605
Bankmedel, Handelsbanken	10	3 414 891
	<u>7 165 496</u>	<u>10 052 605</u>

**Not 16 Eget kapital**

	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond	Resultat
<b>Vid årets början</b>	<b>75 189 157</b>	<b>6 497 649</b>	<b>-1 754 354</b>
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 68 080
Avsättning till underhållsfond		700 000	
Uttag ur underhållsfond		- 631 920	
Nya insatser och uppl. Avgifter	1 570 000		
Årets resultat			-1 358 443
<b>Vid årets slut</b>	<b>76 759 157</b>	<b>6 565 729</b>	<b>-3 180 877</b>

**Not 17 Fastighetslån**

Fastighetslån	55 962 294	56 000 000
Avgår nästa års amortering	- 36 960	0
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>55 925 334</b>	<b>56 000 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,06	2013-08-14		14 000 000		14 000 000
SBAB	3,53	rörligt		14 000 000	37 706	13 962 294
SBAB	3,69	2015-08-14		14 000 000		14 000 000
SBAB	4,07	2017-08-14		14 000 000		14 000 000
				<b>56 000 000</b>	<b>37 706</b>	<b>55 962 294</b>

Föreningen har genom ett samordnat ränteavtal med flera bostadsrättsföreningar kunnat sänka räntan för föreningens lån. Denna räntesänkning gäller från datum för respektive låns villkorsändring. För det första lånet gäller detta från 29 mars 2012.

2012-08-31

2011-08-31

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	334 642	0
Upplupna elkostnader	8 941	13 145
Upplupna vattenavgifter	7 371	0
Upplupna värmekostnader	62 392	47 136
Upplupna kostnader för renhållning	7 661	0
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	23 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	87 500
Förutbetalda hyror och avgifter	479 311	346 776
	<u>925 318</u>	<u>543 307</u>

Stockholm 2012-

---

Pieter Grebner

---

Yvonne Fors

---

Maria Jonsfjord (Suppleant)

---

Nils-Erik Evers

Vår revisionsberättelse har lämnats den

KPMG AB

---

Andreas Axelsson  
Föreningsvald revisor

---

Katrine Elbra  
Godkänd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Byamännen 2, org.nr 769616-5187

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsförening Byamännen 2 för räkenskapsåret 2011-09-01—2012-08-31.

#### *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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 2012-08-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2011-09-01– 2012-08-31.

#### *Styrelsens ansvar*

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

#### *Revisorernas ansvar*

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

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

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### *Uttalanden*

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

Stockholm 2012-12-18

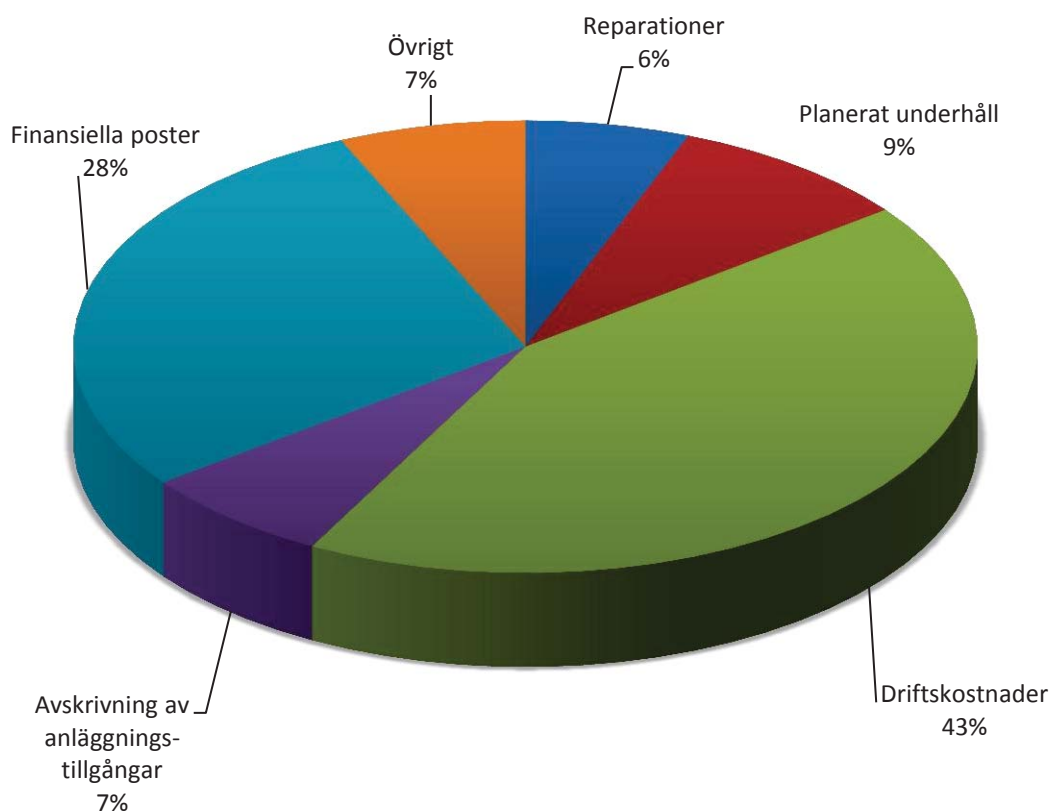
KPMG AB

Katrine Elbra  
Godkänd revisor

Andreas Axelsson  
Föreningsvald revisor

## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	422 253	301 312
Planerat underhåll	631 920	185 729
Fastighetsavgift/skatt	319 576	220 105
Driftskostnader	3 101 721	3 067 230
Övriga kostnader	310 236	139 857
Personalkostnader	104 478	72 226
Avskrivning av anläggningstillgångar	500 000	500 000
Finansiella poster	2 052 067	1 811 679
<b>Summa kostnader</b>	<b>7 442 251</b>	<b>6 298 138</b>





## Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2012

2011

## BOA (kvm):

	7942	7942
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2012)	2	2
Fastighetsförsäkring	9	9
Arvode förvaltning	41	49
Kabel-TV	4	2
IT-kostnader	8	5
Inkassokostnader	0	0
Revisionsarvode, externt	4	3
Övriga förvaltningskostnader	6	2
Fastighetsskötsel	16	0
Trädgårdsskötsel	16	7
Systematiskt brandskyddsarbete	2	0
Städ	25	29
Obligatoriska besiktningar	1	5
Snöröjning	15	22
Förbrukningsmateriel	3	8
Vatten	21	19
El	19	25
Uppvärmning	165	170
Sophantering	31	35
Avdragen moms (ny redovisningsprincip 2012 avdrag)	0	-6
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>391</b>	<b>386</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. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## 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 styrelsen för  
Brf Byamännen 2  
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från  
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag  
med ekonomisk förvaltning, tekniskt förvaltning,  
fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

Detta dokument får inte utan styrelsens medgivande publiceras  
elektroniskt. Dokumentet kommer efter fastställande att finnas på  
föreningens hemsida dit hänvisning – länkning får ske.

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

