
Årsredovisning

Brf Byamännen 2
1/9 2012 - 31/8 2013
Org nr 769616-5187

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din 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 teck-

nats 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 ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1, 2 och 3

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF BYAMÄNNEN 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2012-09-01 - 2013-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Pieter Grebner	Ordförande	Stämman	2015
Yvonne Fors	Sekreterare	Stämman	2014
Johanna Bjurling	Ledamot	Stämman	2014
Linda Rehlin	Ledamot	Stämman	2014
Ulf Larsson	Ledamot	Stämman	Avgått 2013-09-07

Styrelsesuppleanter

Elisabeta Meyler		Stämman	2014
------------------	--	---------	------

Ordinarie revisorer

Andreas Axelsson	Föreningsvald revisor	Stämman	
KPMG AB	Godkänd revisor		

Revisorssuppleanter

Anita Trana		Stämman	
-------------	--	---------	--

Valberedning

Nils-Erik Evers	Sammanställande		
Maria Bjurling Yperidis			
Birgitta Steensland			

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 innehar 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 1952-54. Fastighetens adress är Bergsrådsvägen 8-48, Rusthållarvägen 30, Viskagränd 2,8 i Bagarmossen.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun.

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Förråd
11	10	11	12

Total tomtarea:	12 560 kvm
Total bostadsarea:	7 942 kvm
Total lokalarea:	1 406 kvm

Årets taxeringsvärde	92 496 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	85 483 000 kr

Fastigheterna var under räkenskapsåret fullvärdesförsäkrade i Trygghansa. Från och med 1 november 2013 är föreningen fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt 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 293 tkr och planerat underhåll för 273 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 26 828 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret 2013 sker med 700 tkr.

Planerade underhållsåtgärder avser låsbyte på portarna, byte av ytterbågar på fönster avseende Bergsrådsvägen 20-48, målning plåttak och vindskivor, lagning fasad och armeringsjärn samt målning av torkrum i tvättstugan.

Miljö

En energitredning utfördes under 2012 vilket har bidragit till en minskad energiförbrukning.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 28 januari 2013 (samt en extra stämma den 21 november 2012). Styrelsen har hållit 19 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011
Rörelsens intäkter	6 705	5 842	4 905
Årets resultat	247	- 1 358	- 1 240
Resultat efter fondförändringar	- 180	- 1 427	- 1 754
Balansomslutning	147 194	137 362	137 388
Soliditet %	57%	58%	58%
Likviditet %	220%	846%	727%
Avgifts- och hyresbortfall %	1,33%	0,48%	7,32%
Driftskostnad, kr / kvm	357	314	311
Ränta, kr / kvm	205	208	184
Underhållsfond, kr / kvm	748	665	659
Lån, kr / kvm	5981	5672	5676

Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 16%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 10 överlåtelse samt 2 upplåtelse av bostadsrätter skett.

Av föreningens 136 lägenheter är 105 upplåtna med bostadsrätt och 31 upplåtna med hyresrätt varav 1 är uppsagd och kommer att under nästa verksamhetsår upplåtas till bostadsrätt och försälias.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
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 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 fem tvättmaskiner, två torktumlare, ett torkrum samt två manglar. Det finns tio tvättpass per dag mellan kl.7-21. Fyra tvättmaskiner, två torktumlare samt avfuktare till torkrum är bytta under 2013.

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 extrastämma har hållits 7 november 2013 med beslut att kunna upplåta ytterligare lokal till lägenhet(er) vilket resulterar i likviditetstillskott.

Stambyte och iordningställande av tre nya lägenheter avslutad.

Föreningen har tecknat ett nytt försäkringsavtal vilket har lett till en sänkning av kostnaden med 40 %.

Storholmen förvaltning kommer att ta över den ekonomiska och tekniska förvaltningen från och med 1 januari 2014.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 180 877
Årets resultat före fondförändring	247 117
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	273 055
Summa underskott	<u>-3 360 705</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	<u>-3 360 705</u>

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 643 668	5 710 393
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 88 650	- 27 147
Bränsleavgifter		65 542	78 352
Övriga avgifter		2 400	1 800
Övriga förvaltningsintäkter	3	82 058	78 610
		<u>6 705 017</u>	<u>5 842 008</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 292 788	- 422 253
Planerat underhåll	5	- 273 055	- 631 920
Fastighetsavgift/skatt		- 231 048	- 319 576
Driftkostnader	6	-3 286 060	-3 101 721
Övriga kostnader	7	- 35 691	- 310 236
Personalkostnader	8	- 124 483	- 104 478
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 531 513	- 500 000
		<u>-4 774 638</u>	<u>-5 390 184</u>
Rörelseresultat		1 930 378	451 824
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	232 351	241 799
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 915 612	-2 052 067
		<u>-1 683 261</u>	<u>-1 810 268</u>
Resultat efter finansiella poster		247 117	-1 358 443
Årets resultat		247 117	-1 358 443
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 700 000	- 700 000
Ianspråktagande av underhållsfond		273 055	631 920
Resultat efter fondförändring		- 179 828	-1 426 523

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	12	126 446 624	126 429 153
Pågående byggnation och förskott		5 530 444	0
		<u>131 977 068</u>	<u>126 429 153</u>
Summa anläggningstillgångar		131 977 068	126 429 153
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		303	5 049
Kundfordringar		4 100	2 500
Övriga fordringar		146 119	21 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	349 432	227 167
		<u>499 954</u>	<u>256 659</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	200 000	2 700 000
Kassa och bank			
Bankmedel	15	7 356 986	7 165 496
Avräkning med Swedbank	16	7 160 113	811 092
		<u>14 517 099</u>	<u>7 976 588</u>
Summa omsättningstillgångar		15 217 054	10 933 248
SUMMA TILLGÅNGAR		147 194 121	137 362 401

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		74 817 626	73 282 251
Upplåtelseavgifter		5 961 531	3 476 906
Underhållsfond		6 992 674	6 565 729
		<u>87 771 831</u>	<u>83 324 886</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 180 877	-1 754 354
Årets resultat		247 117	-1 358 443
Avsättning till underhållsfond		- 700 000	- 700 000
Ianspråktagande av underhållsfond		273 055	631 920
		<u>-3 360 705</u>	<u>-3 180 877</u>
Summa eget kapital		84 411 126	80 144 009
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	55 851 773	55 925 334
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	18	56 624	36 960
Leverantörsskulder		5 777 199	223 134
Skatteskulder		86 969	97 823
Övriga kortfristiga skulder		0	9 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 010 430	925 318
		<u>6 931 222</u>	<u>1 293 058</u>
Summa skulder		62 782 995	57 218 392
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 194 121	137 362 401
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		56 000 000	56 000 000
Ansvarsförbindelser		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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 075kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

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 informativitet 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 det 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

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Prog	100	2110
Fjärrvärmeinstallation	Rak	10	2022

2013-08-31 2012-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 061 914	2 948 361
Hyror, bostäder	1 940 105	1 941 651
Hyror, lokaler	542 739	724 622
Hyror, garage	72 000	72 000
Hyror, p-platser	23 760	23 760
Hyror, övriga	3 150	0
	<u>6 643 668</u>	<u>5 710 393</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 53 505	- 27 147
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 35 145	0
	<u>- 88 650</u>	<u>- 27 147</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	74 218	75 000
Övriga ersättningar, övernattningslokal	4 600	1 050
Övriga intäkter	1 600	0
Inkassointäkter	1 640	2 560
	<u>82 058</u>	<u>78 610</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	75 898	79 256
Vattenskador	- 42 800	161 405
Tvättstugor	19 581	9 973
Gemensamma utrymmen	33 803	12 125
Vatten/Avlopp	50 048	31 265
Värme	60 693	19 125
Ventilation	1 379	3 250
Elinstallationer	6 494	17 682
Övriga installationer, låssystem	8 936	11 441
Huskropp, fasad, dörr	42 990	64 485
Gårdar och grönanläggningar, gungsand	24 581	0
Vandalisering	11 185	12 246
	<u>292 788</u>	<u>422 253</u>

Not 5 Planerat underhåll

Tvättstugor	143 654	0
Installationer, sopsortering	10 000	0
Värme, injustering radiatorer	119 401	0
Elinstallationer	0	43 315
Huskroppar	0	588 605
	<u>273 055</u>	<u>631 920</u>

Not 6 Driftkostnader

Tomträtsavgäld	190 007	18 230
Fastighetsförsäkring	73 124	75 195
Arvode förvaltning	290 950	324 909
Kabel-TV	35 471	32 052
IT-kostnader	61 301	63 347
Juridiska kostnader	39 667	3 825
Revisionsarvode, externt	41 484	31 915
Övriga förvaltningskostnader	11 041	44 248
Fastighetsskötsel	155 488	130 175
Trädgårdsskötsel	147 964	124 406
Systematiskt brandskyddsarbete	0	18 267
Städ	165 451	201 799
Obligatoriska besiktningar	0	10 844
Snöröjning	151 633	122 997
Förbrukningsmateriel	15 487	22 675
Vatten	182 356	168 864
El	179 928	149 252
Uppvärmning	1 371 176	1 310 466
Sophantering	173 533	248 256
	<u>3 286 060</u>	<u>3 101 721</u>

Not 7 Övriga kostnader

Lokalkostnader	0	1 485
Kreditupplysningar	7 890	2 063
Telefon och porto	8 099	10 593
Medlems- och föreningsavgifter	7 364	4 971
Köpta tjänster	1 988	6 182
Konsultarvoden	10 250	31 929
Bankkostnader	100	75
Advokat och rättegångskostnader	0	252 938
	<u>35 691</u>	<u>310 236</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	86 999	82 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	296	426
Övriga kostnadsersättningar	0	65
Arvode uppdragstagare	865	0
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Utbildning, förtroendevalda	14 500	0
Summa	103 660	83 491
Sociala kostnader	20 823	20 987
	124 483	104 478

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	511 013	500 000
Avskrivning fjärrvärmeinstallation	20 500	0
	531 513	500 000

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bank, SBAB	169 782	182 012
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 902	699
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	60 226	25 038
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	41	355
Övriga ränteintäkter, skattekonto	400	33 695
	232 351	241 799

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 893 217	2 050 879
Övriga räntekostnader, skattekonto	0	1 188
Övriga finansiella kostnader, GLU	22 395	0
	1 915 612	2 052 067

Not 12 Byggnader

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	126 998 048	126 938 048
Standardförbättringar	431 105	364 986
	<u>127 429 153</u>	<u>127 303 034</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar, byggnad	343 984	126 119
Standardförbättringar, fjärrvärme	205 000	0
	<u>548 984</u>	<u>126 119</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>127 978 137</u>	<u>127 429 153</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 000 000	- 500 000
	<u>-1 000 000</u>	<u>- 500 000</u>
Årets avskrivning byggnader	- 511 013	- 500 000
Årets avskrivning standardförbättringar	- 20 500	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 531 513</u>	<u>-1 000 000</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	126 446 624	126 429 153
Taxeringsvärden		
bostäder	87 000 000	79 000 000
lokaler	5 496 000	6 483 000
Totalt taxeringsvärde	<u>92 496 000</u>	<u>85 483 000</u>
varav byggnader	59 688 000	56 720 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	108 146	139 857
Förutbetalda försäkringspremier	6 648	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	25 006	61 488
Förutbetald renhållning	4 341	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 959	2 949
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	19 763	0
Övriga förutbetalda driftkostnader	38 949	0
Övriga förutbetalda kostnader	1 996	14 822
Förutbetald tomträttsavgäld	141 624	8 051
	<u>349 432</u>	<u>227 167</u>

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	200 000	2 700 000
-------------------------------------	---------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	200 000	2,00	2013-09-10

Not 15 Bankmedel

Bankmedel, SBAB	7 356 986	7 155 590
Bankmedel, Handelsbanken	0	9 896
Bankmedel, Handelsbanken	0	10
	<u>7 356 986</u>	<u>7 165 496</u>

Not 16 Avräkning med Swedbank

Förvaltningskonto i Swedbank	<u>7 160 113</u>	<u>811 092</u>
	7 160 113	811 092

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 476 906	73 282 251	6 565 729	-1 822 434	-1 358 443
Disposition enl årsstämmbeslut				-1 358 443	1 358 443
Avsättning till underhållsfond			700 000	- 700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 273 055	273 055	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	2 484 625	1 535 375			
Årets resultat					<u>247 117</u>
Vid årets slut	5 961 531	74 817 626	6 992 674	-3 607 822	247 117

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	55 908 397	55 962 294
Avgår nästa års amortering	- 56 624	- 36 960
Skuld vid årets slut	<u>55 851 773</u>	<u>55 925 334</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,51%	2013-10-01	13 962 294		53 897	13 908 397
SBAB	2,51%	Rörligt	14 000 000			14 000 000
SBAB	3,69%	2015-08-14	14 000 000			14 000 000
SBAB	4,07%	2017-08-14	14 000 000			14 000 000
			55 962 294		53 897	55 908 397

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 56 624 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	303 947	334 642
Upplupna elkostnader	30 443	8 941
Upplupna vattenavgifter	8 504	7 371
Upplupna värmekostnader	66 073	62 392
Upplupna kostnader för renhållning	0	7 661
Upplupna revisionsarvoden	34 119	25 000
Upplupna styrelsearvoden	1 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 592	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 060	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 170	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	490 522	479 311
	<u>1 010 430</u>	<u>925 318</u>

Stockholm 2014-

 Pieter Grebner

 Yvonne Fors

 Johanna Bjurling

 Linda Rehlin

Vår revisionsberättelse har lämnats den

KPMG AB

 Katrine Elbra
 Godkänd revisor

 Andreas Axelsson
 Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Byamännen 2 för räkenskapsåret 2012-09-01–2013-08-31.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den godkända revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den godkända revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Byamännen 2s finansiella ställning per den 31 augusti 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Byamännen 2 för räkenskapsåret 2012-09-01–2013-08-31.

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.

Revisorns 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 17 januari 2014

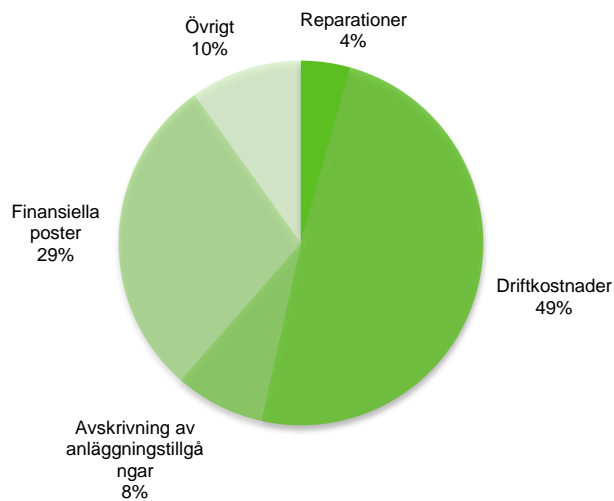
KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

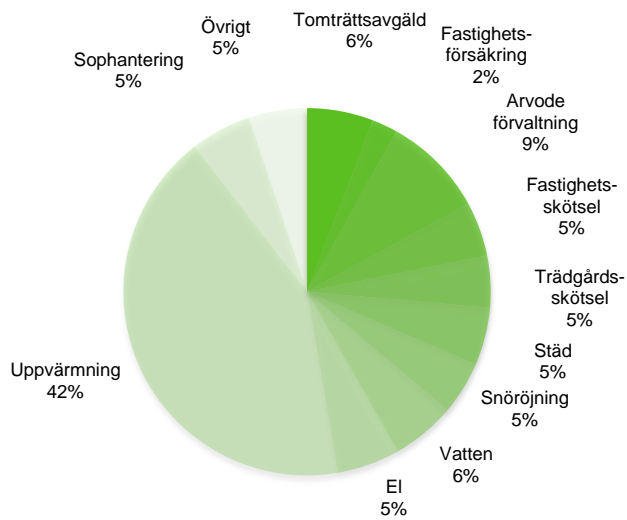
Andreas Axelsson

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	292 788	422 253
Planerat underhåll	273 055	631 920
Fastighetsavgift/skatt	231 048	319 576
Driftkostnader	3 286 060	3 101 721
Övriga kostnader	35 691	310 236
Personalkostnader	124 483	104 478
Avskrivning av anläggningstillgångar	531 513	500 000
Finansiella poster	1 915 612	2 052 067
Summa kostnader	6 690 250	7 442 251



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Tomträttsavgäld	190 007	18 230
Fastighetsförsäkring	73 124	75 195
Arvode förvaltning	290 950	324 909
Kabel-TV	35 471	32 052
IT-kostnader	61 301	63 347
Juridiska kostnader	39 667	3 825
Revisionsarvode, externt	41 484	31 915
Övriga förvaltningskostnader	11 041	44 248
Fastighetsskötsel	155 488	130 175
Systematiskt brandskyddsarbete	0	18 267
Trädgårdsskötsel	147 964	124 406
Städ	165 451	201 799
Obligatoriska besiktningar	0	10 844
Snöröjning	151 633	122 997
Förbrukningsmateriel	15 487	22 675
Vatten	182 356	168 864
El	179 928	149 252
Uppvärmning	1 371 176	1 310 466
Sophantering	173 533	248 256
Summa driftkostnader	3 286 060	3 101 721



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2013	2012
BOA (kvm):	7942	7942
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld	24	2
Fastighetsförsäkring	9	9
Arvode förvaltning	37	41
Kabel-TV	4	4
IT-kostnader	8	8
Revisionsarvode, externt	5	4
Övriga förvaltningskostnader	1	6
Fastighetsskötsel	20	16
Trädgårdsskötsel	19	16
Systematiskt brandskyddsarbete	0	2
Städ	21	25
Obligatoriska besiktningar	0	1
Snöröjning	19	15
Förbrukningsmateriel	2	3
Vatten	23	21
El	23	19
Uppvärmning	173	165
Sophantering	22	31
Summa driftkostnader	414	391

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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas 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.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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 i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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.

BRF BYAMÄNNEN 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Byamännen 2 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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