

ÅRSREDOVISNING 2013-09-01 – 2014-08-31

BRF BYAMÄNNEN 2



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 både idag och in i framtiden. Detta kallas för likhetsprincipen enligt lagen och betyder att de som bor i föreningen nu skall vara med och bekosta det underhåll som måste utföras under den kommande 20-årsperioden, oavsett hur länge man bor kvar. 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 bostadsrättsinnehavare 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 bostadsrättsinnehavare 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 bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Underskrifter	13
Revisionsberättelse	14
Utfall resultat/budget	Bilaga 1
Nyckeltal och diagram	Bilaga 2

Styrelsen för BRF Byamännen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013–09–01 – 2014–08–31.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Funktion</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m årsstämman</i>
Pieter Grebner	Ordförande	Stämman	2015
Yvonne Fors	Ledamot	Stämman	2015
Elisabeta Meyler	Ledamot	Stämman	2015
Simon Parment	Ledamot	Stämman	2015
Fredrik Svensson	Ledamot	Stämman	2015
Johanna Vinterhav	Ledamot	Stämman	2015
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Eva Mag		Stämman	2015
Birgitta Steensland		Stämman	2015
<i>Ordinarie revisorer</i>			
Andreas Axelsson	Föreningsvald revisor	Stämman	
KPMG	Godkänd revisor	Stämman	
<i>Revisorssuppleanter</i>			
Anitha Gondo Trana		Stämman	
<i>Valberedning</i>			
Nils-Erik Evers	Sammanställande	Stämman	
Maria Bjurling Yperidis		Stämman	
Linda Relin		Stämman	

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna BYAMÄNNEN 2 och 4 i Stockholms kommun med därpå uppförda 8 st byggnader med 140 lägenheter och 11 lokaler. Byggnaderna består av 3 grupper av hus med 3 innergårdar. Byggnaderna är uppförda 1952-54. Fastigheternas adresser är Bergsrådsvägen 8-48 samt Viskagränd 2 och 8 i Bagarmossen.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
23	69	39	9

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Förråd	Föreningslokal
11*	10	11	11	1

*varav 1 under ombyggnad till lägenhet

Total tomtarea:	12 560 kvm
Total bostadsarea:	7 942 kvm
Total lokalarea:	1 406 kvm
Taxeringsvärde:	92 496 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Nordeuropa Försäkring.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Storholmen Förvaltning AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Fastighetsägarna.

Underhåll och miljö

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 464 tkr och planerat underhåll för 1 429 tkr. Aktiverade investeringar/ombyggnationer uppgick till 9 567 tkr inkluderat föregående års pågående arbeten.

Underhållsplan

Avsättning för verksamhetsåret 2013/2014 sker med 700 tkr.

Miljö

Energiutredning utfördes under 2012 vilket har bidragit till 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 19 februari 2014 samt en extra stämma den 7 november 2013. Styrelsen har hållit 18 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

Ekonomi

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Byamännen 2:s stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till yttre underhållsfond.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning. Efter att ha antagit budgeten har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Ändrade redovisningsprinciper

Bostadsrättsföreningen tillämpar progressiv avskrivning av föreningens byggnad. Progressiv avskrivning har sedan lång tid varit vanligt förekommande i bostadsrättsföreningar. Bokföringsnämnden (BFN) beslutade den 28 april 2014 om ändring i K2-regelverket Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Ändringen innebär att det förtydligas att progressiva avskrivningar av byggnader inte är en tillämplig avskrivningsmetod enligt K2. Föreningen kommer att anpassa sig till dessa regler om man väljer att tillämpa K2-regelverket 2014/2015 och således övergå från progressiv avskrivningsmetod till linjär avskrivningsmetod alternativt K3-regelverket med komponentavskrivning.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under året har 14 st överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st) samt 9 st upplåtelse, varav 3 nya lägenheter, 3 f.d. hyresrätter, 1 lokal för ombyggnad till lägenhet samt 2 där en medlem delade sin bostadsrätt (föreg. år 2 st upplåtelse). Av föreningens samtliga 140 lägenheter är 112 upplåtna med bostadsrätt och 28 st med hyresrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Storholmen Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Storholmen Förvaltning	Teknisk- och driftansvarig förvaltning
Storholmen Förvaltning	Fastighetsservice
Svensk Markservice	Markskötsel
Riksbyggen	Vinterskötsel
ComHem AB	Kabel-TV
Fortum Värme AB	Fjärrvärme
Fortum Markets AB	El
Stockholm Vatten	Vatten och avlopp
Telia	Fiberoptik

Hänt i föreningen under verksamhetsåret

Upphandling av fönsterrenovering, Astral valdes som entreprenör. Arbete i lägenheter och trapphus port 48-20 pågår oktober 2014-mars 2015. Fönsterrenovering i port 8-18 samt källarplan kommer ske i samband med kommande fasadrenovering.

Stampsolning påbörjades i augusti och avslutades i början av nästa verksamhetsår. Svensk Röranalys utförde detta arbete.

Rengöring och obligatorisk ventilationsbesiktning påbörjades i augusti. Avslutning och åtgärdande av brister under nästa verksamhetsår. Peter Sotare ansvarar för detta arbete.

Nytt lås- och passersystem installerades av Swedsecur. Systemet kompletterades med tvättstugebokning i början av nästa verksamhetsår.

Upprustning av föreningens lekplatser med utbyte av sandunderlag till fallskyddsplattor, anläggning av gräsmattor och renovering och komplettering av lekredskap har genomförts under sommaren och hösten 2014 av Green Landscaping AB. Upprustning av två cykelrum har genomförts under sommaren av Svenska Cykelrum.

Hänt i föreningen efter verksamhetsårets slut

Extra föreningsstämma 2014-11-18. På denna beslutades att föreningen skall ansöka om att få bygga balkonger för de lägenheter som idag saknar balkong eller uteplats. Upphandling av balkongbygge och fasadrenovering skall ske samtidigt och kommer genomföras i början av 2015. Ingen ytterligare upplåning kommer att behövas för att genomföra fasadrenovering, utan detta är redan finansierat. Kostnad för balkong betalas av de medlemmar som önskar bygga.

Vid extra föreningsstämman beslutades även att två lokaler får byggas om till bostadslägenheter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11
Rörelsens intäkter	7 025	6 705	5 842	4 905
Årets resultat	-1 190	247	-1 358	-1 240
Resultat efter fondförändringar	-461	-180	-1 427	-1 754
Balansomslutning	154 938	147 194	137 362	137 388
Soliditet %	63 %	57 %	58 %	58 %
Likviditet %	1 185 %	220 %	846 %	727 %
Avgifts- och hyresbortfall %	2	1	0	7
Driftskostnad, kr/kvm	319	330	314	311
Ränta, kr/kvm	185	210	208	184
Underhållsfond, kr/kvm	670	767	665	659
Lån, kr/kvm	5 974	6 135	5 672	5 676

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 360 705
årets stadgeenliga avsättning till yttre underhållsfond	-700 000
ianspråktagande av yttre underhållsfond	1 428 962
årets förlust	-1 189 898
	-3 821 641
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 821 641
	-3 821 641

Föreningens finansiella ställning och resultat i övrigt framgår av efterföljande likviditetsanalys samt resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2013-09-01 -2014-08-31	2012-09-01 -2013-08-31
Årsavgifter och hyror	1	6 887 599	6 551 492
Övriga intäkter		136 260	149 235
Erhållna ersättningar		1 440	4 290
		7 025 299	6 705 017
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-3 332 918	-3 107 096
Förvaltningskostnader	3	-505 843	-413 991
Fastighetsskatt/-avgift		-220 472	-231 048
Övriga fastighetskostnader		-22 000	0
Arvoden och löner	4	-155 242	-151 467
Föreningens övriga kostnader		-320 527	-66 469
		-4 557 002	-3 970 071
Driftnetto		2 468 297	2 734 946
Föreningens investeringar och avskrivningar			
Investeringar enligt underhållsplan		-1 428 962	-273 055
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-635 705	-531 513
Resultat efter investeringar och avskrivningar		403 630	1 930 378
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		137 318	232 351
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 730 846	-1 915 612
		-1 593 528	-1 683 261
Resultat efter finansiella poster		-1 189 898	247 117
Resultat före skatt		-1 189 898	247 117
Årets resultat		-1 189 898	247 117
Tillägg till resultaträkningen			
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond		-700 000	-700 000
Föreslaget ianspråktagande av yttre underhållsfond		1 428 962	273 055
Årets resultat efter förändring av yttre underhållsfond		-460 936	-179 828

Balansräkning	Not	2014-08-31	2013-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	135 377 786	126 446 624
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	5 530 444
		135 377 786	131 977 068
Summa anläggningstillgångar		135 377 786	131 977 068
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		68 074	4 403
Aktuella skattefordringar		12 354	0
Övriga fordringar		2 320 834	146 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		347 938	349 432
		2 749 200	499 954
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		0	200 000
<i>Kassa och bank</i>		16 811 279	14 517 099
Summa omsättningstillgångar		19 560 479	15 217 053
SUMMA TILLGÅNGAR		154 938 265	147 194 121

Balansräkning	Not	2014-08-31	2013-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		95 109 157	80 779 157
Fond för yttre underhåll		6 263 712	6 992 674
		101 372 869	87 771 831
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 631 743	-3 607 822
Årets resultat		-1 189 898	247 117
		-3 821 641	-3 360 705
Summa eget kapital		97 551 228	84 411 126
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	55 736 048	55 851 773
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		114 000	56 624
Leverantörsskulder		352 908	5 777 199
Aktuella skatteskulder		0	86 969
Övriga skulder		204 411	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	979 670	1 010 430
Summa kortfristiga skulder		1 650 989	6 931 222
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		154 938 265	147 194 121
Ställda säkerheter			
	11		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		56 000 000	56 000 000
		56 000 000	56 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

	2013-09-01 -2014-08-31	2012-09-01 -2013-08-31
Kassaflödesanalys		
Likviditetsflöde från föreningens löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 189 898	247 117
Återföring avskrivningar	635 705	531 513
Återföring utförda underhållsåtgärder	1 428 962	273 055
Betald skatt	-99 323	-10 854
Likviditetsflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	775 446	1 040 831
Likviditetsflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar och skulder	-7 487 532	5 386 060
Likviditetsflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	-6 712 086	6 426 891
<i>(Årets avsättning till yttre underhållsfond</i>	<i>-700 000</i>	<i>-700 000)</i>
Investeringsverksamheten		
Utförda underhållsåtgärder enligt underhållsplan, kostnadsförda	-1 428 962	-273 055
Utförda ombyggnationsåtgärder enligt underhållsplan, aktiverade	-4 036 423	-6 079 428
Likviditetsflöde från investeringsverksamheten	-5 465 385	-6 352 483
<i>(Årets ianspråktagande av yttre underhållsfond</i>	<i>1 428 962</i>	<i>273 055)</i>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-58 349	-53 897
Upplåtelse av lägenhet	14 330 000	4 020 000
Likviditetsflöde från finansieringsverksamheten	14 271 651	3 966 103
Årets totala likviditetsflöde	2 094 179	4 040 511
Förändring av föreningens likvida medel		
Likvida medel vid årets början	14 717 100	10 676 589
Likvida medel vid årets slut	16 811 279	14 717 100

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

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.

Intäktsredovisning

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.

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

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.

Ändrade redovisningsprinciper

Bostadsrättsföreningen tillämpar progressiv avskrivning av föreningens byggnad. Progressiv avskrivning har sedan lång tid varit vanligt förekommande i bostadsrättsföreningar. Bokföringsnämnden (BFN) beslutade den 28 april 2014 om ändring i K2-regelverket Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Ändringen innebär att det förtydligas att progressiva avskrivningar av byggnader inte är en tillämplig avskrivningsmetod enligt K2. Föreningen kommer att anpassa sig till dessa regler om man väljer att tillämpa K2-regelverket 2014/2015 och således övergå från progressiv avskrivningsmetod till linjär avskrivningsmetod alternativt K3-regelverket med komponentavskrivning.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2013-09-01 -2014-08-31	2012-09-01 -2013-08-31
Årsavgifter	4 454 151	4 061 914
Hyror	2 433 448	2 489 578
	6 887 599	6 551 492

Not 2 Fastighetskostnader

	2013-09-01 -2014-08-31	2012-09-01 -2013-08-31
Driftkostnader	1 926 741	2 003 765
<i>varav värme</i>	<i>1 326 351</i>	<i>1 371 176</i>
<i>elkostnader</i>	<i>148 587</i>	<i>179 928</i>
<i>VA-kostnader</i>	<i>171 245</i>	<i>182 356</i>
<i>renhållning</i>	<i>102 580</i>	<i>173 533</i>
Skötselkostnader	605 806	620 536
<i>varav fastighetskötsel</i>	<i>159 969</i>	<i>155 488</i>
<i>yttre markskötsel</i>	<i>135 114</i>	<i>147 964</i>
<i>städning</i>	<i>169 482</i>	<i>165 451</i>
Reparationskostnader	463 520	292 788
Tomträttsavgäld	336 850	190 007
	3 332 917	3 107 096

Not 3 Förvaltningskostnader

	2013-09-01 -2014-08-31	2012-09-01 -2013-08-31
Fastighetsförsäkring	59 226	73 124
Självrisk fastighetsförsäkring	29 248	0
Förvaltningskostnader	253 394	290 950
Projektkostnader	163 975	49 917
	505 843	413 991

Not 4 Arvoden och löner

	2013-09-01 -2014-08-31	2012-09-01 -2013-08-31
Styrelse-/revisionsarvode	91 000	89 160
Sociala avgifter arvoden	24 242	20 823
Arvode extern revisor	39 631	41 484
	155 242	151 467

Not 5 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader (2014)	0,409 %	Progressiv avskr.
Fastighetsrenovering 2013/2014	2 %	
Fjärrvärmeinstallation	10 %	

Not 6 Avskrivningar

	2013-09-01 -2014-08-31	2012-09-01 -2013-08-31
Byggnader, renoveringar/underhåll	635 705	531 513
Inventarier	0	0
	635 705	531 513

Not 7 Byggnader

	2014-08-31	2013-08-31
Ingående anskaffningsvärden	127 978 137	126 998 048
Fastighetsrenovering 2013/2014	9 566 867	775 089
Årets anskaffningar		205 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 545 004	127 978 137
Ingående avskrivningar	-1 531 513	-1 000 000
Årets avskrivningar	-635 705	-531 513
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 167 218	-1 531 513
Utgående redovisat värde	135 377 786	126 446 624
Taxeringsvärden bostäder	87 000 000	87 000 000
Taxeringsvärden lokaler	5 496 000	5 496 000
Totalt taxeringsvärde	92 496 000	92 496 000
<i>varav byggnader</i>	<i>59 688 000</i>	<i>59 688 000</i>

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 817 626	6 992 674	5 961 531	-3 607 822	247 117
Inbetalda insatser i år	5 745 090				
Upplåtelseavgifter			8 584 910		
Omföring insats / uppl.avg.	31 880		-31 880		
Avsättning till yttre UH- fond		700 000		-700 000	
Ianspråktagande av yttre UH-fond		-1 428 962		1 428 962	
Disposition av föregående års resultat:					
Årets resultat				247 117	-247 117
Belopp vid årets utgång	80 594 596	6 263 712	14 514 561	-2 631 743	-1 189 898

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-08-31	Lånebelopp 2013-08-31
SBAB 21552313	3,69	2015-08-14	14 000 000	14 000 000
SBAB 21552364	4,07	2017-08-14	14 000 000	14 000 000
SBAB 21552380	1,93	2014-10-01	13 850 048	13 908 397
SBAB 21552445	1,74	2015-08-14	14 000 000	14 000 000
Del av lån som amorteras nästa år			-114 000	-56 624
			55 736 048	55 851 773

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-08-31	2013-08-31
Upplupna räntekostnader	-273 576	-303 947
Aviserade avgifter och hyror	-528 966	-490 522
Övriga interimsskulder	-177 127	-39 170
Övrigt upplupet föregående år	0	-176 791
	-979 669	-1 010 430

Not 11 Ställda säkerheter

	2014-08-31	2013-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
SBAB	56 000 000	56 000 000
	56 000 000	56 000 000

Stockholm, 2015-01-27

Pieter Grebner

Yvonne Fors

Elisabeta Meyler

Simon Parment

Fredrik Svensson

Johanna Vinterhav

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 2013-09-01–2014-08-31.

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 revisionsstandard. För den godkända revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsstandard 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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för räkenskapsåret 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 2013-09-01–2014-08-31.

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 revisionsstandard 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 ersättningsskyldig 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 våra uttalanden.

Uttalanden

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

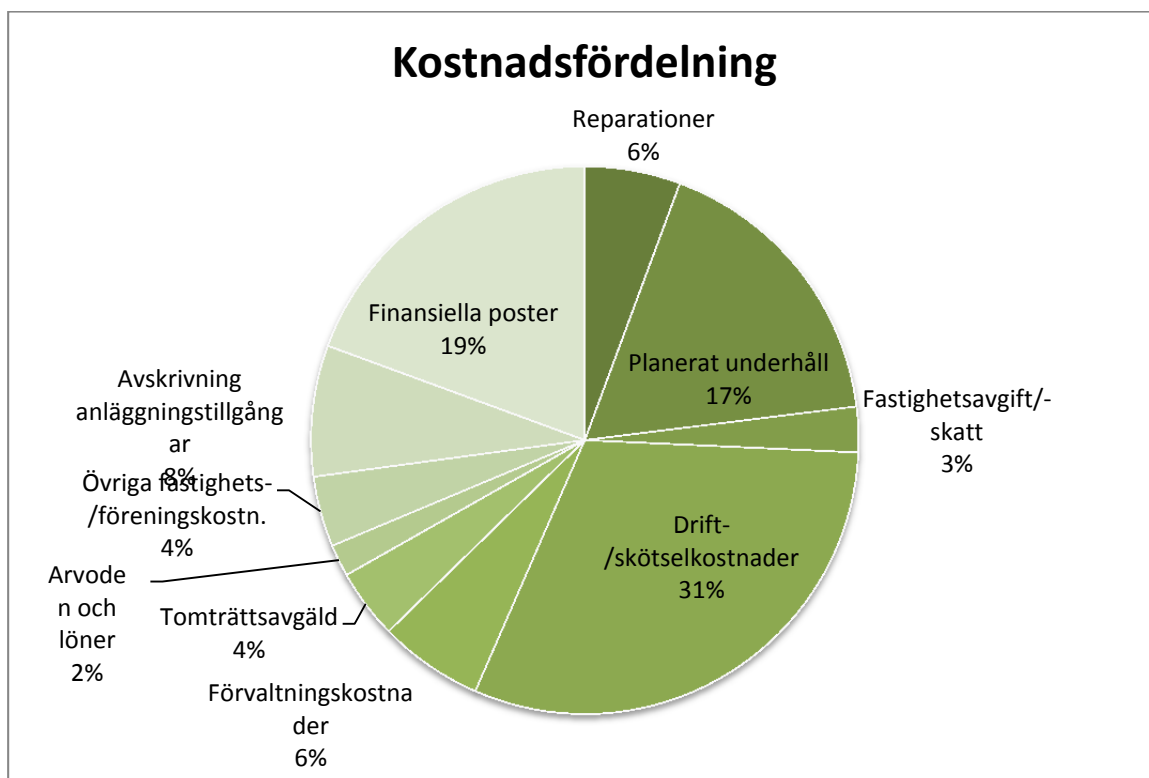
Stockholm 2015-01-

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Andreas Axelsson

Kostnadsfördelning	Budget 2015	Utfall 2014	Utfall 2013
Reparationer	300 000	463 520	292 788
Planerat underhåll	200 000	1 428 962	273 055
Fastighetsavgift/-skatt	230 223	220 472	231 048
Drift-/skötselkostnader	2 202 074	2 532 547	2 624 301
Förvaltningskostnader (inkl försäkring)	287 000	505 846	413 991
Tomträttsavgäld	368 080	336 850	190 007
Arvoden och löner	152 000	155 242	151 467
Övriga fastighets-/föreningskostnader	65 500	342 527	66 469
Avskrivning anläggningstillgångar	635 705	635 705	531 055
Finansiella poster	1 659 000	1 593 528	1 683 261
Summa kostnader	6 099 582	8 215 199	6 457 442



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.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättsinnehavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrättsinnehavaren 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.