

bostadsrättsföreningen **Byamännen 2**

ÅRSREDOVISNING SEPT-2015 – AUG-2016

BRF BYAMÄNNEN 2



Skanning och digital publicering eller distribuering av detta dokument är inte tillåtet.
Årsredovisningen finns i digital form på <http://byamannen2.se/dokument/>.

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.

Förvaltningsberättelse	1
Underhåll och miljö	2
Hänt i föreningen	3
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5
Ekonomi	6
Resultaträkning	6
Tillgångar	7
Eget kapital och skulder	8
Tilläggsupplysningar	9
Noter	10
Revisionsberättelse	14

Styrelsen för BRF Byamännen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015–09–01 – 2016–08–31.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter	Funktion	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Pieter Grebner	Ordförande	Stämman	2017
Frida Bengtsson	Ledamot	Stämman	2018
Aki Boyea	Ledamot	Stämman	2017
Karin Rosell	Ledamot	Stämman	2018
Alpha Sow	Ledamot	Stämman	2017

Styrelsesuppleant

Lisa Meyler		Stämman	2017
Elsbeth Sikström		Stämman	2017
Birgitta Steensland		Stämman	2017

Revisorer

Yvonne Fors	Föreningsvald revisor	Stämman	2017
KPMG	Godkänd revisor	Stämman	2017

Valberedning

Johan Rosell		Stämman	2017
Fredrik Svensson		Stämman	2017

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar fastigheterna BYAMÄNNEN 2 och 4 i Stockholms kommun med därpå uppförda byggnader med 144 lägenheter och 8 lokaler. Byggnaderna består av 3 grupper av hus med 3 innergårdar samt en mindre byggnad. Byggnaderna är uppförda 1952-54. Fastighetens adresser är Bergsrådsvägen 4-48 samt Viskagränd 2 och 8 i Bagarmossen. Efter verksamhetsårets slut har ytterligare 7 nya lägenheter färdigställts. 3 lokaler har upplåtits till ombyggnad till kommande lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	1½ rok	2 rok	2½ rok	3 rok	3½ rok	4 rok	4½ rok
19	5	54	18	37	1	9	1

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Förråd	Föreningslokal
8	10	11	8	1

Total tomtarea: 12 560 m²
Total bostadsarea: 8 250 m² (med de nya lägenheterna 8 569 m²)
Total lokalarea: 788 m²

Taxeringsvärde: 99 302 000 kr

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Underhållsplan

Avsättning för verksamhetsåret 2015/2016 sker med 70 tkr.

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under verksamhetsåret utfört underhåll och reparationer för 14 970 kr varav planerat underhåll uppgår till 14 085 tkr. Pågående underhåll för fasad- och fönsterarbete uppgick till 10 906 tkr. Pågående byte fastighetsgemensam el och matning till lägenheter uppgick till 1 409 tkr.

Renovering av avloppsrör i källargång vid port 44-46 uppgick till 500 tkr, varav 250 tkr på detta verksamhetsåret.

lordningställande av ny föreningslokal och övernattningsrum.

Framtida planerat underhåll och reparationer

Pågående fasad- och fönsterarbete samt byte av fastighetsgemensam el och matning till lägenheter avslutas under kommande verksamhetsår.

Gårdar planeras att ses över efter att fasadrenoveringen är slutförd.

Miljö

Energiutredning utfördes under 2012 vilket har bidragit till minskad energiförbrukning.

I samband med byte av fastighetens el byts all belysning inomhus till närvarostyrd LED-belysning och utomhusbelysning till LED-belysning som styrs efter solens upp- och nedgång vilket bidrar 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 verksamhetsåret hållit ordinarie föreningsstämma den 17 februari 2016 samt en extra föreningsstämma 14 december 2015. Styrelsen har hållit 15 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

Ekonomi

Föreningen har en mycket god likviditet och ingen ytterligare upplåning kommer behövas för att genomföra nuvarande underhållsplan och reparationer.

Då föreningen efter avslutade el- fasad- och fönsterrenoveringar kommer gå över till K3-regelverket med komponentavskrivning samt löpande kostnadsökningar kan avgiftsförändringar vara aktuella inför nästa verksamhetsår (sept. 2017).

Ändrade redovisningsprinciper

Bostadsrättsföreningen tillämpar från och med räkenskapsåret 2014/2015 K2-regelverket. Således har föreningen övergått från progressiv avskrivningsmetod till linjär avskrivningsmetod. Föreningen planerar att övergå till K3-regelverket från verksamhetsåret 2016/17 med komponentavskrivning.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under året har 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 styck) samt 3 upplåtelse (föregående år 3 styck). Dessa 3 upplåtelse består av 2 upplåtne lägenheter och en lokal som är upplåtne till 2 lägenheter.

Av föreningens samtliga 144 lägenheter är 119 upplåtne med bostadsrätt och 25 med hyresrätt.

Av föreningens övriga lokaler är två (totalt 263 m²) uthyrda till konstnärer, två (totalt 65 m²) till annan verksamhet, en IT-nod (6 m²) samt åtta (totalt 114 m²) till förråd. Tre lokaler (cirka 300 m²) är upplåtne med bostadsrätt för ombyggnad till lägenheter.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Storholmen Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Storholmen Förvaltning	Teknisk- och driftansvarig förvaltning
Storholmen Förvaltning	Fastighetsservice
Svensk Markservice	Markskötsel till 2016-01
Riksbyggen	Vinterunderhåll
ComHem AB	Kabel-TV, avtal till 2018-06-30
Fortum Värme AB	Fjärrvärme
Fortum Markets AB	El
Stockholm Vatten	Vatten och avlopp
Stockholm Stad	Sophämtning
Wärna	Städning, till 2016-09
Skurgubben	Städning, från 2016-09
Stockholms stadsnät	Bredband via fiber
Swedsecur	Lås- och passersystem

Hänt i föreningen under verksamhetsåret

Extra föreningsstämma 2015-12-14. På denna godkändes nya stadgar, vilka efter godkännande på ordinarie föreningsstämma blir antagna. Vid extra föreningsstämman beslutades även att en lokal i källarplan Bergsrådsvägen 28-30 (hunddagis) får byggas om till bostad.

Ordinarie föreningsstämma 2016-02-17. På denna antogs föreningens nya stadgar. Vid föreningsstämman beslutades även att en lokal i källarplan Bergsrådsvägen 32-34 får byggas om till bostad. Denna ombyggnad till bostäder minskar behov av biltrafik på gården.

Fönsterrenovering med Astral som entreprenör i lägenheter och trapphus port 20-48.

Fönsterrenovering i port 8-18 samt källarplan kommer ske i samband med fasadrenovering.

Fasadrenovering med Total Fasad Stockholm AB som entreprenör. Arbetet beräknas pågå till våren 2017, förlängning i tid p.g.a. sent bygglov för balkonger Bergsrådsvägen 8.

Bygglov beviljat för de lägenheter på Bergsrådsvägen 16-48 som idag saknar balkong eller uteplats.

Montage av fästen i fasaderna innan fasadrenovering påbörjat där balkonger ska monteras.

Montage av fästen och balkonger avslutas efter verksamhetsårets slut.

Besked från Stadsbyggnadskontoret att de är villiga att ge bygglov för balkonger även för Bergsrådsvägen 8, bygglovet har kommit efter verksamhetsårets slut.

Vid upphandling av byte fastighetsgemensam el och matning till de lägenheter valdes Rödjares Elektriska AB som entreprenör. Arbetet påbörjades före sommaren och kommer att avslutas efter årsskiftet. Vid byte fastighetsgemensam el har föreningens antal elabonnemang minskat från sju till tre. All belysning inomhus är närvarostyrd LED-belysning. Utomhusbelysning på fasad är LED-belysning och styrs efter solens upp- och nedgång.

Nytt städavtal, Skurgubben ansvarar för städning från september 2016.

En genomgång med Stockholm stad, miljö- och hälsoskyddsnämnden att föreningen uppfyller de förpliktelser som vi är ålagda, exempelvis värme, ventilation, sophantering och tvättstuga. Detta utfall med bedömningen "goda förutsättningar bedriva dessa".

Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA) har genomförts med en analys av det byggnadstekniska brandskyddet i föreningen och fastställande av åtgärder som genomförs i efter omdragning av el.

Upplåtning av två uppsagda hyresrätter. Ytterligare en hyresrätt är uppsagd efter verksamhetsårets slut och kommer att upplåtas som bostadsrätt.

Tre lokaler på Bergsrådsvägen 24-34 har upplåtits till Hägerbäck fastigheter för ombyggnad till lägenheter.

Ny föreningslokal och övernattningsrum var klar april 2016 och invigdes i samband med vårens städdag.

Avtalet med ComHem uppsagt, det löper till 2018-06-30. Nytt avtal för TV bör handlas upp under våren 2018.

I föreningen efter verksamhetsårets slut

Under året kommer även räckena till de gamla balkongerna bytas, då kommer samtliga balkonger få räckena enligt original från 50-talet.

Bygglov beviljat för de lägenheter på Bergsrådsvägen 8 som idag saknar balkong eller uteplats.

Sju nybyggda lägenheter i markplan Bergsrådsvägen 24-30 har färdigställt och inflyttning sker mellan november-februari.

Tvättstugan kompletterad med två nya torkskåp.

Stolpbelysning på gårdarna kompletteras och ändras till LED-belysning som styrs efter solens upp- och nedgång.

Planerat underhåll i föreningen under verksamhetsåret

Byte av de bägge undercentralerna som förser fastigheten med värme och varmvatten. Byte av ventiler till de radiatorstigarna som ej är bytta.

Planerat underhåll i föreningen inom de närmaste åren

Byte av vattenrör i källargångar på Bergsrådsvägen 32-48.

Flerårsöversikt

	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Nettoomsättning (tkr)	7 098	6 834	6 888	6 701
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-412	-1 486	-1 190	247
Soliditet (%)	63	63	63	57
Likviditet (%)	277	697	1 185	220
Balansomslutning	171 882	156 772	154 931	147 194
Avgifts- och hyresbortfall (%)	1	1	1	1
Driftskostnad (kr/kvm)	539	576	589	437
Ränta (kr/kvm)	101	151	185	210
Underhållsfond (kr/kvm)	597	598	670	767
Lån (kr/kvm)	5 949	5 962	5 974	6 135

Förslag till ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad förlust	-4 622 509
årets stadgeenliga avsättning till yttre underhållsfond	-70 000
ianspråktagande av yttre underhållsfond	979 423
årets förlust	-411 529
	4 124 615

disponeras så att

i ny räkning överföres

-4 124 615

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2015-09-01 -2016-08-31	2014-09-01 -2015-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 097 837	6 834 812
Övriga rörelseintäkter		202 735	145 822
Summa rörelseintäkter		7 300 572	6 980 634
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 040 660	-5 389 267
Övriga externa kostnader	4	-248 563	-240 367
Personalkostnader	5	-116 663	-115 933
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 469 261	-1 469 261
Summa rörelsekostnader		-6 875 147	-7 214 828
Rörelseresultat		425 425	-234 194
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		105 468	158 381
Räntekostnader och liknande resultatposter		-942 422	-1 409 836
Summa finansiella poster		-836 954	-1 251 455
Resultat efter finansiella poster		-411 529	-1 485 649
Årets resultat		-411 529	-1 485 649

Balansräkning	Not	2016-08-31	2015-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	132 439 264	133 908 524
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	17 617 689	3 626 919
Summa materiella anläggningstillgångar		150 056 953	137 535 443
Summa anläggningstillgångar		150 056 953	137 535 443
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 991 737	59 729
Övriga fordringar		61 844	49 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		343 227	257 227
Summa kortfristiga fordringar		5 396 808	366 676
Kassa och bank			
Kassa och bank		16 428 592	18 870 203
Summa omsättningstillgångar		21 825 400	19 236 879
SUMMA TILLGÅNGAR		171 882 353	156 772 322

Balansräkning	Not	2016-08-31	2015-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		107 958 157	97 439 157
Fond för yttre underhåll		4 669 507	5 578 930
Summa bundet eget kapital		112 627 664	103 018 087
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 713 086	-3 136 860
Årets resultat		-411 529	-1 485 649
Summa fritt eget kapital		-4 124 615	-4 622 509
Summa eget kapital		108 503 049	98 395 578
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	55 498 743	55 611 386
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		114 000	124 714
Leverantörsskulder		946 783	1 737 424
Övriga skulder		6 156 125	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		663 653	903 220
Summa kortfristiga skulder		7 880 561	2 765 358
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		171 882 353	156 772 322
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter		56 000 000	56 000 000

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsrenovering 2013/2014	50 år
Fjärrvärmeinstallation	10 år

Fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22%. Därutöver betalar föreningen kommunalfastighetsavgift motsvarande 1 268 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansslutning.

Not 2-6 avser upplysning till resultaträkningen.

Not 7-10 avser upplysning till balansräkningen.

Noter

NOT 2	Nettoomsättning	2015-09-01	2014-09-01
		-2016-08-31	-2015-08-31
Årsavgifter		5 158 612	4 673 204
Hyror		1 939 225	2 161 607
		7 097 837	6 834 811

NOT 3	Driftskostnader	2015-09-01	2014-09-01
		-2016-08-31	-2015-08-31
Skötselkostnader		-650 282	-978 223
Reparationskostnader inkl planerat underhåll		-979 423	-1 245 914
Elkostnader		-191 760	-125 954
Uppvärmning		-1 397 445	-1 369 030
Vatten och avlopp		-196 518	-183 769
Renhållning		-90 141	-115 321
Tomträttsavgäld		-465 758	-494 636
Fastighetsförsäkring		-72 350	-51 655
Förvaltningskostnader		-350 186	-278 381
Projektkostnader		0	-119 603
Övriga driftskostnader		-646 797	-426 780
		-5 040 660	-5 389 266

NOT 4	Övriga externa kostnader	2015-09-01	2014-09-01
		-2016-08-31	-2015-08-31
Mäklarprovisioner		-98 200	-105 000
Revisionsarvode		-45 088	-44 988
Övriga externa kostnader		-105 275	-90 380
		-248 563	-240 368

NOT 5	Personalkostnader	2015-09-01	2014-09-01
		-2016-08-31	-2015-08-31
Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader			
Styrelsearvode		-89 000	-91 000
Sociala kostnader		-27 663	-24 933
		-116 663	-115 933

NOT 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
	2015-09-01 -2016-08-31	2014-09-01 -2015-08-31
Avskrivning byggnader	-1 257 424	-1 257 424
Avskrivning till-/ombyggnation	-211 837	-211 837
	-1 469 261	-1 469 261

Ändring gjord från och med föregående årsredovisning 2014/15. Avskrivningen sker linjärt (tidigare progressivt) under nyttjandeperioden.

NOT 7	Byggnader	
	2015-09-01 -2016-08-31	2014-09-01 -2015-08-31
Ingående anskaffningsvärden	137 545 004	137 545 004
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 545 004	137 545 004
Ingående avskrivningar	-3 636 480	-2 167 218
Årets avskrivningar	-1 469 260	-1 469 262
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 105 740	-3 636 480
Utgående redovisat värde	132 439 264	133 908 524
Taxeringsvärden byggnader	64 050 000	59 688 000
Taxeringsvärden mark	35 252 000	32 808 000
	99 302 000	92 496 000
Bostäder	97 000 000	87 000 000
Lokaler	2 302 000	5 496 000
	99 302 000	92 496 000

NOT 8	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar	
	2015-09-01 -2016-08-31	2014-09-01 -2015-08-31
Pågående fasad- och fönsterarbete	17 617 689	3 626 919
	17 617 689	3 626 919

NOT 9 **Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre Rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	81 353 173	16 085 984	5 578 930	-3 136 859	-1 485 649
Ökning av insatskapital	5 385 224	5 133 776			
Avsättning yttre unh. fond			70 000	-70 000	
lanspråktagande ytt. unh. fond			-979 423	979 423	
Disposition av föregående års resultat:				-1 485 649	1 485 649
Årets resultat					-411 529
Belopp vid årets utgång	86 738 397	21 219 760	4 669 507	-3 713 086	-411 529

NOT 10 **Övriga skulder till kreditinstitut**

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-08-31	Lånebelopp 2015-08-31
SBAB 21552313	1,11	2019-09-18	14 000 000	14 000 000
SBAB 21552364	4,07	2017-08-14	14 000 000	14 000 000
SBAB 21552380	0,57	2016-10-03	13 718 502	13 786 882
SBAB 21552445	0,87	2018-09-18	13 894 241	13 949 218
Kortfristig del av skuld			-114 000	-124 714
			55 498 743	55 611 386

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen 55 043 000kr

Stockholm, 2017-02-05

Pieter Grebner

Karin Rosell

Alpha Sow

Aki Boyea

Frida Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Yvonne Fors
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 2015-09-01–2016-08-31.

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 revisions sed 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 2016 och av dess finansiella resultat 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 2015-09-01–2016-08-31.

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 revisions sed 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 våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 7 februari 2017

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Yvonne Fors