

bostadsrättsföreningen **Byamännen 2**

ÅRSREDOVISNING sept-2016 – aug-2017

BRF BYAMÄNNEN 2

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



Skanning och digital publicering eller distribuering av detta tryckta 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	4
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5
Ekonomi	6
Resultaträkning	6
Tillgångar	7
Eget kapital och skulder	8
Tilläggsupplysningar - noter	9
Revisionsberättelse	15

Styrelsen för BRF Byamännen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016–09–01 – 2017–08–31.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter	Funktion	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Pieter Grebner	Ordförande/ledamot	Stämman	2019
Frida Bengtsson	Ledamot/ordförande	Stämman	2018
Aki Boyea	Ledamot	Stämman	2019
Yvonne Fors	Ledamot	Stämman	2018
Åsa Holmqvist	Ledamot	Stämman	2018
Alpha Sow	Ledamot	Stämman	2019

Styrelsesuppleant

Lisa Meyler		Stämman	2018
Karin Rosell		Stämman	2018
Nadine Aschenbach		Stämman	2018

Revisorer

Maria Jonsfjord	Föreningsvald revisor	Stämman	2018
KPMG	Godkänd revisor	Stämman	2018

Valberedning

Johanna Härdin		Stämman	2018
Johan Rosell		Stämman	2018

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 156 lägenheter och 8 lokaler (varav 1 föreningslokal). Byggnaderna består av 3 grupper av hus med 3 innergårdar samt en mindre byggnad. Byggnaderna är uppförda 1952-54. Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Fastighetens adresser är Bergsrådsvägen 4-48 samt Viskagränd 2 och 8 i Bagarmossen.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	1½ rok	2 rok	2½ rok	3 rok	3½ rok	4 rok	4½ rok
28	5	57	18	36	1	10	1

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Förråd
8	10	11	8
Total tomtarea:	12 560 m ²		
Total bostadsarea:	8 678 m ²		
Total lokalarea:	368 m ² varav 263 m ² uppsagda efter verksamhetsårets slut		
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 2016/2017 sker med 70 tkr.

Viktiga underhållsarbeten utförda av Svenska Bostäder före föreningens övertagande av fastigheten:

- Yttertaken renoverade med ny underlagspapp och nya betongpannor - okänt årtal.
- 2000-2006 byte av vattenrör och avloppsstammar samt el i lägenheterna på Bergsrådsvägen 10-12 samt 16-48.
- Flertalet balkonger renoverades mellan 2000-2010.
- 2009 indragning av fibernät för bredband i fastigheten. Maximal hastighet 100 Mbit/s.

Viktiga underhållsarbeten utförda efter föreningens övertagande av fastigheten:

- 2013 Byte av vattenrör och avloppsstammar samt el på Bergsrådsvägen 8 och 14.
- 2013 Nya tvättmaskiner, torktumlare och torkaggregat. Nya torkskåp 2017.
- 2013-14 Installation av portlås och passersystem samt bokningssystem för tvättstuga.
- 2015 Avtal om bredband med gruppanslutning till samtliga bostadsrätter. För att uppgradera från 100 Mbit/s till 1000 Mbit/s fordras byte av fiberkonverterern från 2009 (engångskostnad).
- 2015-2017 Fönster- och fasadrenovering.
- 2016-2017 Montering av nytillverkade balkonger på lägenheter som saknade balkonger samt nya balkongräcken på originalbalkongerna.
- 2016 Iordningställande av ny föreningslokal och övernattningsrum.
- 2016-2018 Byte återstående el i fastigheterna.
- 2017 Nya stamventiler till värmestigare i källarplan samt byte av de kallvattensrör som inte bytts tidigare.
- 2017 Byte av bägge undercentralerna till fjärrvärmen
- 2013-2017 Fem lokaler, totalt 736 m² ombyggt till 17 lägenheter.

Underhåll och reparationer utförda helt eller delvis under verksamhetsåret

Av ovanstående har följande avslutats under verksamhetsåret

- Byte av bägge undercentralerna till fjärrvärmen

Av ovanstående pågår följande och avslutas efter verksamhetsåret

- .
- 2015-2017 Fönster- och fasadrenovering. Total kostnad för projektet var 20 154 tkr
- 2016-2017 Montering av nytillverkade balkonger på lägenheter som saknade balkonger samt nya balkongräcken på originalbalkongerna.
- 2017 Nya stamventiler till värmestigare i källarplan samt byte av de kallvattensrör som inte bytts tidigare.
- Byte återstående el i fastigheterna.
- Översyn av gårdarna
- Genomgång samt underhåll och reparation av fastighetens ventilationssystem (OVK)

Verksamhetsårets underhåll och reparationer

Föreningen har under verksamhetsåret utfört underhåll och reparationer för 1 755 711 kr.

Pågående arbeten

Pågående underhåll för fasad- och fönsterarbete uppgick till 5 716 216 kr. Årets totala kostnad för projektet var 5 716 216 kr.

Byte fastighetsgemensam el och matning till lägenheter uppgick till 2 070 700 kr. Årets kostnad för projektet var 2 070 700 kr och den totala kostnaden 3 384 000 kr.

Planerat underhåll i föreningen inom de närmaste åren

Fortsatt genomgång samt underhåll och reparation av fastighetens ventilationssystem (OVK) samt översyn av gårdarna. Översyn och underhåll/reparation av portar. Regelbunden spolning av avloppssystemet.

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. Tvättmaskinerna kopplade till varmvatten/fjärrvärme vilket minskar elförbrukning.

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 20 februari 2017 samt en extra föreningsstämma 4 september 2017. Styrelsen har hållit 18 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 gått över till K3-regelverket med komponentavskrivning samt löpande kostnadsökningar kan avgiftsförändringar vara aktuella inför nästa verksamhetsår.

Ändrade redovisningsprinciper

Föreningen har under verksamhetsåret ändrat redovisningsprincip från K2 till K3 vilket innebär att byggnaden skrivs av efter komponenter. Bytet av redovisningsprincip har inneburit högre kostnad för avskrivningar för föreningen.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under året har 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 styck) samt 3 upplåtelse (föregående år 3 styck). Av föreningens samtliga 156 lägenheter är 132 upplåtna med bostadsrätt och 24 med hyresrätt. Av föreningens övriga lokaler är två (totalt 263 m²) uthyrda till konstnärer (bägge uppsagda efter verksamhetsårets slut), två (totalt 65 m²) till annan verksamhet, en IT-nod (6 m²) samt åtta (totalt 114 m²) till förråd.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Storholmen Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Storholmen Förvaltning	Teknisk- och driftansvarig förvaltning
Storholmen Förvaltning	Fastighetservice
Vardia	Fastighetsförsäkring t.o.m. 2017-09-30
Riksbyggen	Vinterunderhåll
ComHem AB	Kabel-TV, avtal till 2021-01-31
Fortum Värme AB	Fjärrvärme
Fortum Markets AB	El
Stockholm Vatten	Vatten och avlopp
Stockholm Stad	Sophämtning
Skurgubben	Städning
Stockholms stadsnät	Bredband via fiber, avtal till 2020-09-30
Swedsecur	Lås- och passersystem

Hänt i föreningen under verksamhetsåret

- Ordinarie föreningsstämma 2017-02-20. På denna beslutades inget utöver ordinarie punkter.
- Upplåtning av en uppsagd hyresrätt. Ytterligare en hyresrätt sades upp under verksamhetsåret och uppläts som bostadsrätt dagen efter verksamhetsårets slut.
- En lokal på Bergsrådsvägen 24-34 upplåten till Hägerbäck fastigheter föregående verksamhetsår har byggts om till 4 lägenheter.
- Astral som var ansvarig för vår fönsterrenovering gick i konkurs i januari 2017. Astral hade efter vi tecknat avtal sålt sin försäljningsorganisation i Stockholmstrakten till Ekströms glas och föreningen tecknade nytt avtal med Ekströms glas för återstående arbete till samma kostnad som Astralavtalet. Fönsterrenovering i port 8-18 samt källarplan påbörjades och avslutas under verksamhetsåret 2017/18.
- Fasadrenovering med Total Fasad Stockholm AB som entreprenör och avslutas under verksamhetsåret 2017/18.
- Bygglov beviljades för de lägenheter på Bergsrådsvägen 8 som idag saknar balkong eller uteplats (Bergsrådsvägen 16-48 beviljat föregående verksamhetsår). Montage av nya balkonger med Balcona som entreprenör, avslutas under verksamhetsåret 2017/18.
- Byte av de bägge undercentralerna som förser fastigheten med värme och varmvatten. Byte av ventiler till de radiatorstigare som ej är bytta.
- Byte av fastighetsgemensam el och matning till de lägenheter med Rödjares Elektriska AB som entreprenör. Arbetet påbörjades föregående verksamhetsår och huvudparten avslutades i början av 2017, byte av stolpbelysning avslutas under verksamhetsåret 2017/18. Vid byte fastighetsgemensam el har föreningens antal elabonnemang minskat från sju till tre. All belysning är LED-belysning, inomhus närvarostyrd och utomhus styrs efter solens upp- och nedgång.

Flerårsöversikt	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning (tkr)	7 388	7 098	6 834	6 888
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 640	-412	-1 486	-1 190
Soliditet (%)	65	63	63	63
Likviditet (%)	261	277	697	1 185
Balansomslutning	168 279	171 882	156 772	154 931
Avgifts- och hyresbortfall (%)	3	1	1	1
Driftskostnad (kr/kvm)	700	539	576	589
Ränta (kr/kvm)	107	101	151	185
Underhållsfond (kr/kvm)	453	597	598	670
Lån (kr/kvm)	5 935	5 949	5 962	5 974

Förändringar eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre Rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	86 738 397	21 219 760	4 669 507	-3 713 086	-411 529	108 503 049
Ökning av insatskapital	1 430 141	1 646 859				3 077 000
Avsättning yttre uh.fond			70 000	-70 000		
lanspråktagande yttr. uh.fon			-801 180	801 180		
Disposition av föregående års resultat:				-411 529	411 529	
Årets resultat					-2 639 982	-2 639 982
Belopp vid årets utgång	88 168 538	22 866 619	3 938 327	-3 393 435	-2 639 982	108 940 067

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 124 615
årets stadgeenliga avsättning till yttre underhållsfond	-70 000
lanspråktagande fond för yttre underhåll	801 180
årets förlust	-2 639 982
	-6 033 417

disponeras så att
i ny räkning överföres

-6 033 417

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar och är i hela svenska kronor.

Resultaträkning	Not	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 388 313	7 097 837
Övriga rörelseintäkter		98 485	202 735
Summa rörelseintäkter		7 486 798	7 300 572
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-6 547 428	-5 040 660
Övriga externa kostnader	4	-237 012	-248 563
Personalkostnader	5	-127 215	-116 663
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 276 657	-1 469 261
Summa rörelsekostnader		-9 188 312	-6 875 147
Rörelseresultat		-1 701 514	425 425
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52 792	105 468
Räntekostnader och liknande resultatposter		-991 260	-942 422
Summa finansiella poster		-938 468	-836 954
Resultat efter finansiella poster		-2 639 982	-411 529
Årets resultat		-2 639 982	-411 529

Balansräkning	Not	2017-08-31	2016-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	132 520 298	132 439 264
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	25 337 384	17 617 689
Summa materiella anläggningstillgångar		157 857 682	150 056 953
Summa anläggningstillgångar		157 857 682	150 056 953
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 825	4 991 737
Övriga fordringar		17 053	61 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		277 643	343 227
Summa kortfristiga fordringar		309 521	5 396 808
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 111 887	16 428 592
Summa omsättningstillgångar		10 421 408	21 825 400
SUMMA TILLGÅNGAR		168 279 090	171 882 353

Balansräkning	Not	2017-08-31	2016-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		111 035 157	107 958 157
Fond för yttre underhåll		3 938 327	4 669 507
Summa bundet eget kapital		114 973 484	112 627 664
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 393 435	-3 713 086
Årets resultat		-2 639 982	-411 529
Summa fritt eget kapital		-6 033 417	-4 124 615
Summa eget kapital		108 940 067	108 503 049
<i>Skulder</i>			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	55 345 651	55 498 743
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		133 546	114 000
Leverantörsskulder		1 233 533	946 783
Övriga skulder		1 559 169	6 156 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 067 125	663 653
Summa kortfristiga skulder		3 993 373	7 880 561
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		168 279 090	171 882 353

Tilläggsupplysningar

NOT 1

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för första året också enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få. Det innebär att föreningen redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om föreningen får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad

Stomme

150 år

Övriga komponenter

20 – 80 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 1 315 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	2016-09-01	2015-09-01
		-2017-08-31	-2016-08-31
Årsavgifter		5 601 956	5 158 612
Hyror		1 786 357	1 939 225
		7 388 313	7 097 837

NOT 3	Driftskostnader	2016-09-01	2015-09-01
		-2017-08-31	-2016-08-31
Skötselkostnader		-591 328	-650 282
Reparationskostnader inkl planerat underhåll		-1 755 711	-979 423
Elkostnader		-148 390	-191 760
Uppvärmning		-1 518 623	-1 397 445
Vatten och avlopp		-208 729	-196 518
Renhållning		-87 830	-90 141
Tomträttsavgäld		-508 300	-465 758
Fastighetsförsäkring		-77 507	-72 350
Förvaltningskostnader		-480 838	-350 186
Projektkostnader		-90 041	0
Övriga driftskostnader		-1 080 131	-646 797
		-6 547 428	-5 040 660

NOT 4	Övriga externa kostnader	2016-09-01	2015-09-01
		-2017-08-31	-2016-08-31
Mäklarprovisioner		-35 000	-98 200
Revisionsarvode		-25 000	-45 088
Övriga externa kostnader		-177 012	-105 275
		-237 012	-248 563

NOT 5	Personalkostnader	2016-09-01	2015-09-01
		-2017-08-31	-2016-08-31
Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader			
	Styrelsearvode	-100 904	-89 000
	Sociala kostnader	-26 311	-27 663
		-127 215	-116 663

NOT 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2016-09-01	2015-09-01
		-2017-08-31	-2016-08-31
	Avskrivning byggnader	-2 050 719	-1 257 424
	Avskrivning till-/ombyggnation	-225 938	-211 837
		-2 276 657	-1 469 261

NOT 7	Byggnader	2016-09-01	2015-09-01
		-2017-08-31	-2016-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	137 545 004	137 545 004
	Årets aktiveringar	2 357 692	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 902 696	137 545 004
	Ingående avskrivningar	-5 105 740	-3 636 480
	Årets avskrivningar	-2 276 658	-1 469 260
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 382 398	-5 105 740
	Utgående redovisat värde	132 520 298	132 439 264
	Taxeringsvärden byggnader	64 050 000	64 050 000
	Taxeringsvärden mark	35 252 000	35 252 000
		99 302 000	99 302 000
	Bostäder	97 000 000	97 000 000
	Lokaler	2 302 000	2 302 000
		99 302 000	99 302 000

NOT 8	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar	
	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Pågående fasad- och fönsterarbete	25 337 384	17 617 689
	25 337 384	17 617 689

NOT 9	Övriga skulder till kreditinstitut			
Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-08-31	Lånebelopp 2016-08-31
SBAB 21552313	1,11	2019-09-18	14 000 000	14 000 000
SBAB 21552364	1,49	2021-05-20	14 000 000	14 000 000
SBAB 21552380	1,24	2020-09-21	13 644 474	13 718 502
SBAB 21552445	0,87	2018-09-18	13 834 723	13 894 241
Kortfristig del av skuld			-133 546	-114 000
			55 345 651	55 498 743

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 134 000 kr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 54, 8 mkr.

NOT 10	Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	
Fastighetsinteckning		
Ställda säkerheter	56 000 000	56 000 000

Extra föreningsstämma 2017-09-04. På denna godkändes stadgeändring som krävs p.g.a. ändring i bostadsrättslagen, vilka efter f på ordinarie föreningsstämma blir antagna. Vid extra föreningsstämman beslutades även att en lokal i källarplan Bergsrådsvägen 16-18 får byggas om till bostad samt att stämman delegerade till styrelsen att godkänna delning av resterande sammanslagna bostadsrätter (sex stycken) om ansökan inkommer.

Nytt avtal fastighetsförsäkring med Protector från 2017-10-01.

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.

Nytt avtal för TV med ComHem från 2018-02-01 det löper till 2021-01-31. I det nya avtalet ingår ComHems tv-abonnemang TV Bas med för närvarande 17 kanaler till samtliga lägenheter.

Byte av räcken till de gamla balkongerna och samtliga balkonger har fått räcken enligt original från 50-talet.

Byte av vattenrör i källargångar på Bergsrådsvägen 32-48.

Två uppsagda lokaler totalt 263 m² uppsagda efter verksamhetsårets slut och planeras att bygga om till lägenheter.

Stockholm 2018-02-11

Pieter Grebner

Yvonne Fors

Alpha Sow

Aki Boyea

Frida Bengtsson

Åsa Holmqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Maria Jonsfjord
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Byamännen 2 för räkenskapsåret 2016-09-01—2017-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2017 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den godkände revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende till förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som godkänd revisor har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den godkände revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Byamännen 2 för räkenskapsåret 2016-09-01—2017-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som godkänd revisor har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den godkände revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 februari 2018

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

María Jonsfjord
Förtroendevald revisor