

bostadsrättsföreningen **Byamännen 2**

ÅRSREDOVISNING sept-2017 – aug-2018

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/>.

Styrelsen för BRF Byamännen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter	Funktion	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Nadine Aschenbach	Ordförande/ledamot	Stämman	2019
Yvonne Fors	Ledamot/ordförande	Stämman	2019
Pieter Grebner	Ledamot	Stämman	2019
Daniel Moregård Haubenwaller	Ledamot	Stämman	2019
Alpha Sow	Ledamot	Stämman	2019
Irini Åberg	Ledamot	Stämman	2019

Styrelsesuppleant

Frida Bengtsson	Styrelsesuppleant	Stämman	2019
Åsa Holmqvist	Styrelsesuppleant	Stämman	2019

Revisorer

KPMG	Godkänd revisor	Stämman	2019
------	-----------------	---------	------

Valberedning

Lisa Meyler	Stämman	2019
Johan Rosell	Stämman	2019

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 stad. Fastighetens adresser är Bergsrådsvägen 4 och 8-48, jämna nummer, samt Viskagränd 2 och 8 i Bagarmossen.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	1½ rok	2 rok	2½ rok	3 rok	3½ rok	4 rok	4½ rok
22	15	59	18	30	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		
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 till yttre underhållsfond för verksamhetsåret 2017/2018 sker med 352 tkr.

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

- Yttertaken renoverade med ny underlagspapp och nya betongpannor - okänt årtal.
- 2000-2006 byte av rör för tappvatten och avlopp 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 mm. 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 1000 Mbit/s till samtliga bostadsrätter. Den fiberkonverter som monterades 2009 klarar maximalt 100 Mbit/s och för att få tillgång till den högre hastigheten fordras byte av medlemmens fiberkonverter i lägenheten (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 av återstående elinstallationer i fastigheterna.
- 2017 Byte av de bägge undercentralerna till fjärrvärmen
- 2017 Nya stamventiler till värmestigare i källarplan samt byte av de kallvattensrör som inte bytts tidigare.
- 2013-2017 Fem lokaler, totalt 736 m² ombyggt till 17 lägenheter.
- 2017 Nytt avtal för TV med ComHem. I det nya avtalet ingår ComHems TV-abonnemang TV Bas med för närvarande 21 kanaler till samtliga lägenheter.

Underhåll och reparationer utförda helt eller delvis under verksamhetsåret

Av ovanstående underhållsarbeten har följande avslutats under verksamhetsåret

- Fasad- och fönsterrenovering.
- Montering av nytillverkade balkonger på lägenheter som saknade balkonger samt nya balkongräcken på originalbalkongerna.
- Nya stamventiler till värmestigare i källarplan samt byte av de kallvattensrör som inte bytts tidigare.

Av ovanstående underhållsarbeten pågår följande och avslutas efter verksamhetsåret

- 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 812 472 kr.

Pågående arbeten

Pågående underhåll för fasad- och fönsterarbete avslutades under verksamhetsåret.

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 bytet av fastighetens el byttes 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 är 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 en extra föreningsstämma 4 september 2017 samt en ordinarie föreningsstämma den 19 februari 2018. Styrelsen har hållit 17 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

Ekonomi

Föreningen har en mycket god likviditet och har kunnat genomföra fasad- och fönsterreparationer samt utbyte av el, vatten- och avloppsrör utan nya lån. Efter avslutade stora renoveringar har föreningen fortfarande en god likviditet och beslutade att amortera fem miljoner på föreningens lån i september 2018 (efter verksamhetsåret). Med minst ytterligare två upplåtelser under nästa verksamhetsår räknar vi med att i september 2019 kunna amortera ett liknande belopp. Efter att föreningen övertog fastigheten 2010 har 13 f.d. hyresrätter upplåtits med bostadsrätt. Dessutom har 17 nya lägenheter byggts och upplåtits som bostadsrätter. Dessa upplåtelser har tillfört likviditet till föreningen.

Föreningens styrelse beslutade om en höjning av årsavgifterna med 3 % från 2018-09-01. Det främsta bidraget till avgiftshöjningen är de ökade kostnaderna för uppvärmning och ingen avgiftshöjning har skett sedan 2016-01-01. Kostnaden för uppvärmning utgör cirka 20 % av föreningens driftkostnader, så Fortums energitaxor påverkar våra avgifter väsentligt. Att vi kunnat behålla avgifterna trots ökade kostnaderna för uppvärmning beror i stor grad på att vi kunnat sänka våra räntekostnader, nu ligger dock föreningens alla fyra lån på en låg räntenivå så kostnadsökningarna måste kompenseras.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under året har 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 styck) samt 1 upplåtelse (föregående år 3 styck). Av föreningens samtliga 156 lägenheter är 133 upplåtna med bostadsrätt, 23 med hyresrätt. En hyresrätt sades upp under verksamhetsåret och kommer att upplåtas under nästa verksamhetsår. Av föreningens övriga lokaler är två (totalt 263 m²) outhyrda, två (totalt 65 m²)

uthyrda till annan verksamhet, en uthyrd till IT-nod (6 m²) samt åtta (totalt 114 m²) uthyrda till förråd.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Stockholms stad	Tomträttsavtal	
Storholmen Förvaltning	Ekonomisk förvaltning	t.o.m. 2019-02-28
Storholmen Förvaltning	Teknisk- och driftansvarig förvaltning	t.o.m. 2019-02-28
Storholmen Förvaltning	Fastighetservice	t.o.m. 2019-02-28
Fastighetsägarna Service	Ekonomisk förvaltning	fr.o.m. 2019-03-01
Fastighetsägarna Service	Fastighetsförvaltning	fr.o.m. 2019-03-01
Fastighetsägarna Service	Fastighetsskötsel	fr.o.m. 2019-03-01
Vardia	Fastighetsförsäkring	t.o.m. 2017-09-30
Protector	Fastighetsförsäkring	fr.o.m. 2017-10-01
ComHem AB	Kabel-TV, avtal till 2021-01-31	
Ellevio	El	
Johanneshovs Fastighetservice	Skötsel av utemiljö	
Fortum Värme AB	Fjärrvärme	
Handelsbanken Kärrtorp	Löpande banktjänster	
KPMG	Revision	
Riksbyggen	Vinterunderhåll	
Stockholm Vatten	Sophämtning, vatten och avlopp	
Stockholms stadsnät	Bredband via fiber, avtal till 2020-09-30	
Skurgubben	Städning	
Swedsecur	Lås- och passersystem	

Övriga leverantörer

Alektum Group	Inkasso av uteblivna hyror och medlemsavgifter
Indoor Energy Services	OVK och ventilationssystem
Leda Fastighetservice	Service på tvättutrustning
Totallås	Lås

Hänt i föreningen under verksamhetsåret

- Ordinarie föreningsstämma 2018-02-19. På denna fastställdes nya stadgarna och ändrad användning av lokal till bostad.
- Upplåtelse av en uppsagd hyresrätt. Ytterligare en hyresrätt sades upp under verksamhetsåret och upplåtes som bostadsrätt nästa verksamhetsår.
- Ekströms glas vilka tog över från Astral som gick i konkurs i januari 2017 har avslutat det mesta av vår fönsterrenovering, ett fåtal fönster där de ej fått tillträde återstår.
- Fasadrenovering med Total Fasad Stockholm AB som entreprenör avslutades.
- Montage av nya balkonger på Bergsrådsvägen 8 där bygglov beviljades senare än övriga balkonger avslutades med Balcona som entreprenör.
- Nytt treårigt avtal för TV med ComHem. I det nya avtalet ingår ComHems tv-abonnemang TV Bas med för närvarande 21 kanaler till samtliga lägenheter.

Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning (tkr)	7 385	7 388	7 098	6 834	6 888
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 789	-2 640	-412	-1 486	-1 190
Soliditet (%)	66	65	63	63	63
Likviditet (%)	159	261	277	697	1 185
Balansomslutning (tkr)	167 773	168 279	171 882	156 772	154 931
Avgifts- och hyresbortfall (%)	0	3	1	1	1
Driftkostnad (kr/kvm)	609	700	539	576	589
Räntekostnad (kr/kvm)	73	107	101	151	185
Yttre UH-fond (kr/kvm)	420	453	597	598	670
Lånebelopp (kr/kvm)	5 919	5 935	5 949	5 962	5 974

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	88 168 538	22 866 619	3 938 327	-3 393 435	-2 639 982	108 940 067
Ökning av insatskapital	797 465	2 952 535				3 750 000
Stadgeenlig avsättning UH-fond			351 561	-351 561		0
Ianspråktagande UH-fond			-367 555	367 555		0
Disposition av föregående års resultat:				-2 639 982	2 639 982	0
Årets resultat					-1 788 621	-1 788 621
Belopp vid årets utgång	88 966 003	25 819 154	3 922 333	-6 017 423	-1 788 621	110 901 446

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 033 417
reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-351 561
ianspråktagande av yttre underhållsfond	367 555
årets förlust	-1 788 621
	-7 806 044

behandlas så att
i ny räkning överföres

-7 806 044
-7 806 044

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	7 384 530	7 388 313
Övriga intäkter		250 130	98 485
		7 634 660	7 486 798
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-5 695 832	-6 547 428
Övriga externa kostnader	4	-141 750	-237 012
Personalkostnader	5	-122 418	-127 215
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 846 339	-2 276 657
		-8 806 339	-9 188 312
Rörelseresultat		-1 171 679	-1 701 514
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65 721	52 792
Räntekostnader och liknande resultatposter		-682 664	-991 260
		-616 943	-938 468
Resultat efter finansiella poster		-1 788 622	-2 639 982
Resultat före skatt		-1 788 622	-2 639 982
Årets resultat		-1 788 621	-2 639 982

Balansräkning	Not	2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	157 132 922	132 520 298
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	25 337 384
		157 132 922	157 857 682
Summa anläggningstillgångar		157 132 922	157 857 682
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 738	14 825
Övriga fordringar		27 076	17 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		366 312	277 643
		407 126	309 521
Kassa och bank		10 233 113	10 111 887
Summa omsättningstillgångar		10 640 239	10 421 408
SUMMA TILLGÅNGAR		167 773 161	168 279 090

Balansräkning	Not	2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		88 966 003	88 168 538
Upplåtelseavgifter		25 819 154	22 866 619
Fond för yttre underhåll		3 922 333	3 938 327
		118 707 490	114 973 484
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 017 423	-3 393 435
Årets resultat		-1 788 621	-2 639 982
		-7 806 044	-6 033 417
Summa eget kapital		110 901 446	108 940 067
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	50 182 752	55 345 651
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 151 876	133 546
Leverantörsskulder		576 368	1 233 533
Övriga skulder		0	1 559 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		960 719	1 067 124
Summa kortfristiga skulder		6 688 963	3 993 372
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		167 773 161	168 279 090

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad, stomme	150 år
Byggnad, övriga komponenter	20-80 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

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 balansomslutning.

Not 2-6 avser upplysning till resultaträkningen.

Not 7-10 avser upplysning till balansräkningen.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	5 768 039	5 601 956
Hyror, bostäder	1 616 492	1 786 357
	7 384 531	7 388 313

Not 3 Driftkostnader

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Skötselkostnader	-560 855	-591 328
Reparationer och planerat underhåll	-812 472	-1 755 711
Elkostnader	-132 827	-148 390
Uppvärmning	-1 507 998	-1 518 623
Vatten och avlopp	-219 289	-208 729
Renhållning	-86 373	-87 830
Tomträttsavgäld	-509 233	-508 300
Fastighetsförsäkring	-108 066	-77 507
Förvaltningskostnader	-453 346	-480 838
Projektkostnader	-298 742	-90 041
Övriga driftkostnader	-1 006 631	-1 080 131
	-5 695 832	-6 547 428

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Mäklarprovisioner	-35 000	-35 000
Revisionsarvode	-23 000	-25 000
Övriga externa kostnader	-83 750	-177 012
	-141 750	-237 012

Not 5 Personalkostnader

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Arvode styrelse och föreningsrevisor	-94 796	-100 904
Sociala kostnader	-27 622	-26 311
	-122 418	-127 215

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Avskrivningar byggnader	-2 297 160	-2 050 719
Avskrivning till-/ombyggnation	-549 179	-225 938
	-2 846 339	-2 276 657

Not 7 Byggnader

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående anskaffningsvärden	139 902 696	137 545 004
Årets aktiveringar	27 458 963	2 357 692
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 361 659	139 902 696
Ingående avskrivningar	-7 382 398	-5 105 740
Årets avskrivningar	-2 846 339	-2 276 657
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 228 737	-7 382 397
Utgående redovisat värde	157 132 922	132 520 299
Taxeringsvärden byggnader	64 050 000	64 050 000
Taxeringsvärden mark	35 252 000	35 252 000
	99 302 000	99 302 000
Taxeringsvärden bostäder	97 000 000	97 000 000
Taxeringsvärden lokaler	2 302 000	2 302 000
	99 302 000	99 302 000

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2018-08-31	2017-08-31
Pågående balkong-, fasad- och fönsterarbete	0	25 337 384
	0	25 337 384

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-08-31	Lånebelopp 2017-08-31
SBAB 21 55231 3	1,11	2019-09-18	14 000 000	14 000 000
SBAB 21 55236 4	1,49	2021-05-20	14 000 000	14 000 000
SBAB 21 55238 0	1,24	2020-09-21	13 564 336	13 644 474
SBAB 21 55244 5	0,87	2018-09-18	13 770 292	13 834 723
			55 334 628	55 479 197
Kortfristig del av långfristig skuld			-5 151 876	-133 546

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 152 000 kr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 49,6 mkr.

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-08-31	2017-08-31
Andra ställda säkerheter	56 000 000	56 000 000
	56 000 000	56 000 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Ytterligare en hyresrätt lämnades och kommer att upplåtas som bostadsrätt.
- Efter avslutade renoveringar är likviditeten fortfarande god och en extra amortering om fem miljoner (5 000 000) gjordes i samband med avtalsförlängning 2018-09-18.
- Förvaltningsavtal med Storholmen Förvaltning uppsagda från 2019-02-28.
- Nytt förvaltningsavtal tecknat med Fastighetsägarna Service Stockholm AB från 2019-03-01.

Stockholm, 2018-

Nadine Aschenbach

Yvonne Fors

Alpha Sow

Daniel Moregård Haubenwaller

Pieter Grebner

Irini Åberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 201 -

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd 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 2017-09-01—2018-08-31.

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 2018 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 upplyser, 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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. Risker 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 de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 2017-09-01—2018-08-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 försumelse 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Solna 2019-01-FF

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor