

# bostadsrättsföreningen Byamännen 2

---

Årsredovisning för 769616-5187 Brf Byamännen 2  
Räkenskapsåret sept-2018 – aug-2019



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

Styrelsen för BRf Byamännen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018–09–01 – 2019–08–31.

Förvaltningsberättelse

**Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Funktion</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Yvonne Fors	Ordförande	Stämman	2021
Nadine Aschenbach	Ledamot	Stämman	avgick 2019-05-23
Sara Båth	Ledamot	Stämman	2020
Pieter Grebner	Ledamot	Stämman	2020
Anneli Modén	Ledamot	Stämman	2020
Alpha Sow	Ledamot	Stämman	2020
Irimi Åberg	Ledamot	Stämman	avgick 2019-05-23
<b>Styrelsesuppleant</b>			
Malin Ekwall	Styrelsesuppleant	Stämman	2020
Fredrik Haglund	Styrelsesuppleant	Stämman	avflyttad 2019-08-08
Daniel Moregård Haubenwaller	Styrelsesuppleant	Stämman	2020
<b>Revisorer</b>			
KPMG	Godkänd revisor	Stämman	2020
Karin Rosell	Föreningsrevisor	Stämman	2020
<b>Valberedning</b>			
Frida Bengtsson		Stämman	2020
Aki Boyea		Stämman	2020

**Förening och firmateckning**

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening, har säte i Stockholms kommun och firman 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 (Byamännen 4). Byggnaderna på BYAMÄNNEN 2 är uppförda år 1952-54 och på BYAMÄNNEN 4 år 1994. Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. 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
5	10	11	6
Total tomtarea:	12 560 m <sup>2</sup>		
Total bostadsarea:	8 678 m <sup>2</sup>		
Total lokalarea:	368 m <sup>2</sup> varav 197 m <sup>2</sup> är uppsagda		
Taxeringsvärde:	142 659 000 kr		

## Förvaltning/organisationsanslutning

Storholmen Förvaltning AB och Fastighetsägarna Service Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknade avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Fastighetsägarna.

## Underhåll och miljö

### Underhållsplan

Avsättning för verksamhetsåret 2018/2019 sker med xxx 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.
- 2015-2017 Fönster- och fasadrenovering.
- 2016-2017 Montering av nytillverkade balkonger på lägenheter som saknade balkonger samt nya balkongräcken på originalbalkongerna.
- 2016-2018 Byte återstående el 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 m<sup>2</sup> 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.
- 2019 Inspektion och rensning av fastighetens avloppssystem

### Underhåll och reparationer utförda helt eller delvis under verksamhetsåret

- Genomgång samt underhåll, reparation och kontroll av fastighetens ventilationssystem (OVK).
- Inspektion och rensning av fastighetens avloppssystem under hösten 2019.
- Föreningens sju skyddsrum är besiktigade, underhållna och godkända av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB).

### **Verksamhetsårets underhåll och reparationer**

Föreningen har under verksamhetsåret utfört underhåll och reparationer för 1 421 576 kr.

#### **Pågående arbeten**

- Genomgång samt underhåll, reparation och kontroll av fastighetens ventilationssystem (OVK) avslutas under hösten 2019.
- Inspektion och rensning av fastighetens avloppssystem under hösten 2019.
- Översyn av gårdarna.

#### **Planerat underhåll i föreningen inom de närmaste åren**

Energideklaration under hösten 2019. Fortsatt översyn av gårdarna. Översyn och underhåll/reparation av portar. Regelbunden inspektion och rensning 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2010-04-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-15 hos Bolagsverket. Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie föreningsstämma den 18 februari 2019, på denna deltog 36 medlemmar. Styrelsen har hållit 17 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

### **Ekonomi**

Föreningen har en mycket god likviditet och ingen ytterligare upplåning har behövts för att genomföra fasad- och fönsterreparationer eller utbyte av el, vatten- och avloppsrör. Inga nya lån kommer behövas för att genomföra nuvarande underhållsplan och reparationer.

Efter att föreningen övertog fastigheten 2010 har 16 f.d. hyresrätter och tre nya lägenheter upplåtits som bostadsrätter. Dessutom har sex lokaler upplåtits med bostadsrätt, av dessa lokaler har fem byggts om till 14 lägenheter och den sjätte skall byggas om till lägenhet. Dessa upplåtelser har tillfört likviditet till föreningen. Efter avslutade stora renoveringar av fasad, fönster, el samt värme och vatten har föreningen fortfarande en god likviditet och beslutade att amortera fem miljoner på föreningens lån i september 2018 och ytterligare sex miljoner september 2019 (efter verksamhetsårets bokslut). Med minst ytterligare två upplåtelser varje verksamhetsår räknar vi med att årligen kunna amortera ett liknande belopp.

### **Överlåtelse och övriga föreningsfrågor**

Under året har 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 styck) samt fyra upplåtelser (föregående år en styck) varav tre bostäder och en lokal för ombyggnad till lägenhet. Av föreningens samtliga 156 lägenheter är 137 upplåtna med bostadsrätt och 18 med hyresrätt. Ytterligare en hyresrätt sades upp under verksamhetsåret och kommer att upplåtas under nästa verksamhetsår. Av föreningens övriga lokaler är en (197 m<sup>2</sup>) uthyrd en upplåten med bostadsrätt (66 m<sup>2</sup>), två (totalt 65 m<sup>2</sup>) uthyrda till annan verksamhet, en uthyrd till IT-nod (6 m<sup>2</sup>) samt åtta (totalt 114 m<sup>2</sup>) uthyrda till förråd.

**Avtal**

Föreningen har följande avtal:

Stockholms stad	Tomträttsavtal	t.o.m. 2022-12-31
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	Fastighetskötsel	fr.o.m. 2019-03-01
Protector	Fastighetsförsäkring	t.o.m. 2020-09-30
ComHem AB	Kabel-TV,	avtal till 2021-01-31
Ellevio	Elnät	
Johanneshovs Fastighetservice	Skötsel av utemiljö	
Stockholm Exergi	Fjärrvärme	
Fortum	Elavtal	
Handelsbanken	Löpande banktjänster	
KPMG	Revision	
Riksbyggen	Vinterunderhåll	
Stockholm Vatten	Sophämtning, vatten och avlopp	
Stockholms stadsnät	Gruppanslutning, bredband via fiber	avtal till 2020-09-30
Skurgubben	Städning	
Swedsecur	Lås- och passersystem	
Avloppsteknik service AB	Kontroll och rensning av avloppssystem	t.o.m. 2029

**Övriga leverantörer**

PA luftkontroll	OVK och ventilationssystem
Leda Fastighetservice	Service på tvättutrustning
Totallås	Lås

**Hänt i föreningen under verksamhetsåret**

- Ordinarie föreningsstämma 2019-02-18.
- Upplåtning tre bostäder och en lokal för ombyggnad till lägenhet. Ytterligare en hyresrätt sades upp under verksamhetsåret och upplåtes som bostadsrätt nästa verksamhetsår.
- Förvaltningsavtal med Storholmen Förvaltning uppsagda från 2019-02-28.
- Nytt förvaltningsavtal tecknat med Fastighetsägarna Service Stockholm AB från 2019-03-01.
- 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. Styrelsen har även beslutat att en extra amortering om sex miljoner (6 000 000) skall göras i samband med avtalsförlängning 2019-09-18.

**Flerårsöversikt**

	2018/2019	2017/2018	2016/2017	Belopp i kr 2015/2016
Nettoomsättning (tkr)	7 554	7 484	7 388	7 098
Resultat efter fin. poster (tkr)	-2061	-1 789	-2 640	-412
Soliditet (%)	70	66	65	63

**Förändring eget kapital**

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	88 966 003	25 819 154	3 922 333	-6 017 423	-1 788 621	110 901 446
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond						
Balanseras i ny räkning				-1 788 621	1 788 621	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 810 082	6 652 306				8 462 388
Årets resultat					-2 061 556	-2 061 556
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>90 776 085</b>	<b>32 471 460</b>	<b>3 922 333</b>	<b>-7 806 044</b>	<b>-2 061 556</b>	<b>117 302 278</b>

**Resultatdisposition**

**Förslag till resultatdisposition**

**Belopp i kr**

Dispositionsfond	-
Balanserat resultat	-7 806 044
Årets resultat	-2 061 556
<b>Totalt</b>	<b>-9 867 600</b>
Avsättning yttre fond	-200 000
Uttag ur yttre fond	508 455
Balanseras i ny räkning	9 559 145
<b>Summa</b>	<b>9 867 600</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>
Nettoomsättning	2	7 554 032	7 483 674
Övriga rörelseintäkter		61 338	150 986
		<u>7 615 370</u>	<u>7 634 660</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-5 957 351	-5 266 476
Övriga externa kostnader	4	-107 428	-571 105
Personalkostnader	5	-135 378	-122 418
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 846 337	-2 846 339
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-1 431 124</u>	<u>-1 171 678</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		30 843	65 721
Räntekostnader och liknande resultatposter		-661 275	-682 664
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-2 061 556</u>	<u>-1 788 621</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-2 061 556</u>	<u>-1 788 621</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-2 061 556</u>	<u>-1 788 621</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-08-31</i>	<i>2018-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	154 286 585	157 132 922
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	139 882	-
		<u>154 426 467</u>	<u>157 132 922</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>154 426 467</u>	<u>157 132 922</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		26 908	13 738
Aktuell skattefordran		5 308	-
Övriga fordringar	7	86 604	36 656
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89 358	366 311
		<u>208 178</u>	<u>416 705</u>
<b>Kassa och bank</b>	8	14 092 415	10 233 113
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>14 300 593</u>	<u>10 649 818</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>168 727 060</u>	<u>167 782 740</u>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-08-31	2018-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		90 776 085	88 966 003
Upplåtelseavgifter		32 471 460	25 819 154
Fond för yttre underhåll		3 922 333	3 922 333
		127 169 878	118 707 490
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-7 806 044	-6 017 423
Årets resultat		-2 061 556	-1 788 621
		-9 867 600	-7 806 044
<b>Summa eget kapital</b>		117 302 278	110 901 446
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	44 008 726	50 182 752
		44 008 726	50 182 752
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av lång skuld		6 169 403	5 151 876
Leverantörsskulder		177 425	576 368
Skatteskulder		-	9 580
Övriga kortfristiga skulder	10	76 214	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		993 014	960 718
		7 416 056	6 698 542
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		168 727 060	167 782 740

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

#### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### **Värderingsprinciper m m**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Skatt**

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### **Avskrivningar**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:  
Byggnad stomme: 150 år  
Byggnad, övriga komponenter: 20-80 år

#### **Övriga tillgångar och skulder**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Fond för yttre underhåll**

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Årsavgifter	5 986 197	5 768 039
Hyror	1 513 846	1 673 295
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 911	39 546
Övriga hyresintäkter	14 750	2 794
Övriga intäkter	20 328	-
<b>Summa</b>	<b>7 554 032</b>	<b>7 483 674</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	84 105	73 010
Städning	252 567	233 796
Tillsyn, besiktning, kontroller	28 029	149 427
Trädgårdsskötsel	116 563	84 300
Snöröjning	109 572	154 158
Reparationer	776 809	430 256
Underhåll	508 455	382 216
El	177 793	132 827
Uppvärmning	1 534 258	1 507 998
Vatten	176 359	219 289
Sophämtning	174 652	86 373
Försäkringspremie	128 360	108 066
Tomträttsavgäld	509 400	509 233
Fastighetsavgift bostäder	187 272	202 160
Fastighetsskatt lokaler	23 020	23 020
Övriga fastighetskostnader	24 227	18 847
Kabel-tv/Bredband/IT	347 106	318 801
Förvaltningsarvode ekonomi	90 927	-
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	141 218	-
Panter och överlåtelser	23 877	32 091
Förvaltningsarvode teknik	315 112	323 328
Teknisk förvaltning utöver avtal	190 012	97 929
Juridiska åtgärder	-	124 375
Övriga externa tjänster	37 658	54 976
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>5 957 351</b>	<b>5 266 476</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Porto / Telefon	41 759	9 927
Konsultarvode, bla mäklararvode	21 044	538 178
Revisionarvode	44 625	23 000
<b>Summa</b>	<b>107 428</b>	<b>571 105</b>

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

### Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Styrelsearvoden	105 182	91 796
Internrevisor	-	3 000
Sociala kostnader	30 196	27 622
	<b>135 378</b>	<b>122 418</b>

## Not 6 Anläggningstillgångar

	2019-08-31	2018-08-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	139 902 696	139 902 696
-Ombyggnad	27 458 963	27 458 962
-Pågående ombyggnationer	139 881	-
	<b>167 501 540</b>	<b>167 361 658</b>
-Vid årets början	-10 228 736	-7 382 397
-Årets avskrivning enligt plan	-2 846 337	-2 846 339
	<b>-13 075 073</b>	<b>-10 228 736</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>154 426 467</b>	<b>157 132 922</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	84 241 000	64 050 000
Mark	58 418 000	35 252 000
	<b>142 659 000</b>	<b>99 302 000</b>
Bostäder	140 000 000	97 000 000
Lokaler	2 659 000	2 302 000
	<b>142 659 000</b>	<b>99 302 000</b>

## Not 7 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	86 604	36 656
	<b>86 604</b>	<b>36 656</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
SHB	124 128	971 293
SBAB	12 262 808	9 261 820
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	1 705 479	-
	<b>14 092 415</b>	<b>10 233 113</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	2019-08-31	Ammortering /Upplåning	2018-08-31
SBAB	2019-09-18	1,11%	14 000 000		14 000 000
SBAB	2021-05-20	1,49%	14 000 000		14 000 000
SBAB	2020-09-21	1,24%	13 477 587		13 564 336
SBAB	2022-09-08	1,49%	8 700 542		13 770 292
			<b>50 178 129</b>		<b>55 334 628</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-6 169 403		-5 151 876
			<b>44 008 726</b>		<b>50 182 752</b>

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 152,000 kr årligen.  
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 43,2 mkr.

## Not 10 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Inbet handpenning samt hyresinbetalning	76 214	-
	<b>76 214</b>	-

## Övriga noter

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

### Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Andra ställda säkerheter	56 000 000	56 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>56 000 000</b>	<b>56 000 000</b>

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

- Ytterligare två hyresrätter lämnades och kommer att upplåtas som bostadsrätter.
- Avtal för ombyggnad av lokaler till lägenheter och ny tvättstuga på Bergsrådsvägen 16-18. Lägenheterna kommer upplåtas till tre bostadsrätter.
- En extra amortering om sex miljoner i samband med omskrivning av lån 2019-09-18
- Inspektion och rensning av fastighetens avloppssystem.
- Energi- och ventilationsutredning.

Stocholm 2020 – 02 –

Yvonne Fors

Sara Båth Alm

Pieter Grebner

Anneli Modén

Alpha Sow

Revisionsberättelse har lämnats 2020 – –

Katrine Elbra  
Godkänd revisor KPMG

Karin Rosell  
Förtroendevald 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 2018-09-01—2019-08-31.

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 2019 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 misstag.

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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 2018-09-01—2019-08-31 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 tryggsamt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 2020-02-

KPMG AB

Katrine Elbra  
Godkänd revisor

Karin Rosell  
Förtroendevald revisor