

bostadsrättsföreningen Byamännen 2

Årsredovisning för 769616-5187 Brf Byamännen 2
Räkenskapsåret sept-2019 – aug-2020



Foto: Staffan Trägårdh ©

Årsredovisningen finns i digital form på <http://byamannen2.se/>

Årsredovisning för
Brf Byamännen 2
769616-5187

Räkenskapsåret
2019-09-01 - 2020-08-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Styrelsen för BRF Byamännen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019–09–01 – 2020–08–31.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter	Funktion	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Yvonne Fors	Ordförande	Stämman	2021
Tobias Dahlgren	Ledamot	Stämman	avgick 2020-08-31
Malin Ekwall	Ledamot	Stämman	2021
Anneli Modén	Ledamot	Stämman	2022
Daniel Moregård Haubenwaller	Ledamot	Stämman	2021
Arwid Thornström	Ledamot	Stämman	2021
Daniel Wohlgemuth	Ledamot	Stämman	avgick 2020-08-31
Styrelsesuppleanter			
Sara Båth	Styrelsesuppleant	Stämman	avgick 2020-09-01
Samuel Nordlund	Styrelsesuppleant	Stämman	2021
Revisorer			
KPMG	Godkänd revisor	Stämman	2021
Karin Rosell	Föreningsrevisor	Stämman	2021
Valberedning			
Frida Bengtsson		Valberedningen	
Angelica Brolin		Stämman	2021
Aki Boyea		Stämman	2021
Åsa Holmqvist		Stämman	2021

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	60	18	28	1	11	1

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Förråd
5	10	11	5
Total tomtarea:	12 560 m ²		
Total bostadsarea:	8 678 m ²		
Total lokalarea:	368 m ²		
Taxeringsvärde:	142 659 000 kr		

Förvaltning/organisationsanslutning

Fastighetsägarna Service Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknade avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Fastighetsägarna.

Underhåll och miljö

Underhållsfond

Avsättning för verksamhetsåret 2019/2020 sker med 300 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 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.
- 2019 Inspektion och rensning av fastighetens avloppssystem
- Föreningens sju skyddsrum är besiktigade, underhållna och godkända av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB).

Underhåll och reparationer utförda helt eller delvis under verksamhetsåret

- Genomgång, underhåll, reparation och kontroll av fastighetens ventilationssystem (OVK).

Verksamhetsårets underhåll och reparationer

Föreningen har under verksamhetsåret utfört underhåll och reparationer för 1 752 tkr.

Pågående arbeten

- Genomgång samt underhåll, reparation och kontroll av fastighetens ventilationssystem (OVK).
- Översyn av gårdarna.

Planerat underhåll i föreningen inom de närmaste åren

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. Insamling av matavfall på samtliga tre gårdar från och med juni.

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 2020, på denna deltog 30 medlemmar. Styrelsen har hållet 14 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 18 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. Avtal är tecknat om upplåtelse av lokal för ombyggnad till ytterligare lägenheter under verksamhetsåret 2020-2021. 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 under detta och föregående verksamhetsår amorterade föreningen 5 respektive 6 miljoner kronor. Med minst ytterligare två upplåtelser varje verksamhetsår räknar vi med att regelbundet kunna amortera liknande belopp.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under året har 14 st överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st) samt 2 st upplåtelser (föregående år 3 st). Av föreningens samtliga 156 lägenheter är 138 upplåtna med bostadsrätt och 16 med hyresrätt. Ytterligare två st hyresrätter sades upp under verksamhetsåret och kommer att upplåtas under nästa verksamhetsår.

Av föreningens övriga lokaler är för 274 m² avtal tecknat för ombyggnad till sex lägenheter, tre (totalt 83 m²) uthyrda till hantverkare en uthyrd till IT-nod (6 m²), en (27 m²) outhyrd samt två (totalt 14 m²) uthyrda till förråd. Föreningens disponerar 150 m² som föreningslokal och uthyrningsrum.

Avtal

Föreningen har under verksamhetsåret följande avtal:

Stockholms stad	Tomträttsavtal	t.o.m. 2022-12-31
Fastighetsägarna Service	Ekonomisk förvaltning	t.o.m. 2020-08-31
Fastighetsägarna Service	Fastighetsförvaltning	t.o.m. 2020-08-31
Fastighetsägarna Service	Fastighetskötsel	t.o.m. 2020-08-31
Protector	Fastighetsförsäkring	t.o.m. 2021-09-30
ComHem AB	Kabel-TV	avtal till 2022-01-31
Ellevio	Elnät	
Johanneshovs Fastighetsservice	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 2025-09-30
Skurgubben	Städning	
Avloppsteknik service AB	Kontroll och rensning av avloppssystem	t.o.m. 2029

Övriga leverantörer

PA luftkontroll	OVK och ventilationssystem
Leda Fastighetsservice	Service på tvättutrustning
Swedsecur	Lås- och passersystem
Totallås	Lås

Hänt i föreningen under verksamhetsåret

- Ordinarie föreningsstämma 2020-02-18.
- Upplåtelse av två bostäder, ytterligare en hyresrätt sades upp under verksamhetsåret och upplåtes som bostadsrätt kommande verksamhetsår.
- Avtal tecknat för ombyggnad av lokaler till lägenheter, dessa upplåtes när bygglov och startbesked erhöles. Bygglov erhöles 2020-08-19 för Bergsrådsvägen 16-18, för Bergsrådsvägen 36 väntar vi på bygglov.
- Förvaltningsavtal med Fastighetsägarna Service Stockholm AB uppsagda från 2020-08-31.
- Nytt avtal för fastighetsförvaltning och -skötsel tecknat med Jensen drift och underhåll AB från 2020-09-01. Även störningsjour ingår i avtalet.
- Nytt avtal för ekonomisk förvaltning tecknat med Ecotal AB från 2020-09-01.
- Bostadsrättstillägget i fastighetsförsäkringen upphör från 2020-04-01. Endast ett fåtal försäkringsbolag erbjuder detta tillägg i äldre fastigheter och flertalet försäkringsbolag erbjuder ett bättre skydd om det ingår i medlemmens hemförsäkring än det som ingår i föreningens kollektiva bostadsrättstillägg.
- Efter avslutade renoveringar är likviditeten fortfarande god och en extra amortering om sex miljoner (6 000 000) gjordes i samband med förlängning av låneavtal 2019-09-18.
- Insamling av matavfall på samtliga tre gårdar från och med juni.
- Två styrelseledamöter och en styrelsesuppleant som ej längre bor i föreningen har lämnat styrelsen.

Flerårsöversikt

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	Belopp i kr 2016/2017
Nettoomsättning (tkr)	7 561	7 554	7 484	7 388
Resultat efter fin. poster (tkr)	-3 203	-2 061	-1 789	-2 640
Soliditet (%)	72	70	66	65

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	90 776 085	32 471 460	3 922 333	-7 806 044	-2 061 556	117 302 278
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond för yttre underhåll			-308 455	308 455		
Balanseras i ny räkning				-2 061 556	2 061 556	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	990 892	3 737 738				4 728 630
Årets resultat					-3 203 077	-3 203 077
Belopp vid årets utgång	91 766 977	36 209 198	3 613 878	-9 559 145	-3 203 077	118 827 831

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-9 559 145
Årets resultat	-3 203 078
Totalt	-12 762 223
Avsättning yttre fond	-300 000
Uttag ur yttre fond	1 222 560
Balanseras i ny räkning	-13 684 783
Summa	-12 762 223

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>
Nettoomsättning	2	7 560 641	7 554 032
Övriga rörelseintäkter		19 779	61 338
		<u>7 580 420</u>	<u>7 615 370</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-7 172 093	-5 957 351
Övriga externa kostnader	4	-79 255	-107 428
Personalkostnader	5	-133 562	-135 378
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 835 090	-2 846 337
Rörelseresultat		<u>-2 639 580</u>	<u>-1 431 124</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		36 513	30 843
Räntekostnader och liknande resultatposter		-600 010	-661 275
Resultat efter finansiella poster		<u>-3 203 077</u>	<u>-2 061 556</u>
Resultat före skatt		<u>-3 203 077</u>	<u>-2 061 556</u>
Årets resultat		<u>-3 203 077</u>	<u>-2 061 556</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	151 451 495	154 286 585
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	1 621 960	139 882
		<u>153 073 455</u>	<u>154 426 467</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>153 073 455</u>	<u>154 426 467</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		41 504	26 908
Aktuell skattefordran		-	5 308
Övriga fordringar	7	86 604	86 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		517 915	89 358
		<u>646 023</u>	<u>208 178</u>
Kassa och bank	8	10 621 947	14 092 415
Summa omsättningstillgångar		<u>11 267 970</u>	<u>14 300 593</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>164 341 425</u>	<u>168 727 060</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		91 766 977	90 776 085
Upplåtelseavgifter		36 209 198	32 471 460
Fond för yttre underhåll		3 613 878	3 922 333
		131 590 053	127 169 878
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-9 559 145	-7 806 044
Årets resultat		-3 203 077	-2 061 556
		-12 762 222	-9 867 600
Summa eget kapital		118 827 831	117 302 278
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	43 902 325	44 008 726
		43 902 325	44 008 726
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av lång skuld		106 388	6 169 403
Leverantörsskulder		141 933	177 425
Skatteskulder		51 340	-
Övriga kortfristiga skulder	10	470 319	76 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		841 289	993 014
		1 611 269	7 416 056
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 341 425	168 727 060

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 21,4 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 ombyggnad (lokal, fönster, fasad, el mm): 35-50 år

Maskiner och inventarier (torkskåp, undercentral mm) 10-20 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

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Årsavgifter	6 156 458	5 986 197
Hyror	1 311 532	1 513 807
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	22 749	18 911
Övriga hyresintäkter	69 902	14 788
Övriga intäkter	-	20 329
Summa	7 560 641	7 554 032

Not 3 Driftskostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Drift		
Fastighetsskötsel	319 020	84 105
Städning	284 548	252 567
Tillsyn, besiktning, kontroller	31 989	28 029
Ovk- besiktning	411 792	-
Trädgårdsskötsel	378 246	116 563
Snöröjning	109 426	109 572
Reparationer	529 278	776 809
Underhåll	1 222 560	508 455
El	143 756	177 793
Uppvärmning	1 614 678	1 534 258
Vatten	244 305	176 359
Sophämtning	134 930	174 652
Försäkringspremie	124 634	128 360
Tomträttsavgäld	509 650	509 400
Fastighetsavgift bostäder	228 640	187 272
Fastighetsskatt lokaler	26 590	23 020
Övriga fastighetskostnader	78 444	24 227
Kabel-tv/Bredband/IT	376 484	347 106
Förvaltningsarvode ekonomi	140 925	90 927
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	141 218
Panter och överlåtelser	18 135	23 877
Förvaltningsarvode teknik	161 942	315 112
Teknisk förvaltning utöver avtal	7 425	190 012
Juridiska åtgärder	38 501	-
Övriga externa tjänster	36 195	37 658
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	7 172 093	5 957 351

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Porto / Telefon	5 629	41 759
Konsultarvode, bla mäklararvode	33 626	21 044
Revisionarvode	40 000	44 625
Summa	79 255	107 428

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Styrelsearvoden	95 825	105 182
Sociala kostnader	25 237	30 196
Utbildning	12 500	-
	133 562	135 378

Not 6 Anläggningstillgångar

	2020-08-31	2019-08-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	139 902 696	139 902 696
-Ombyggnad	27 458 963	27 458 963
-Pågående ombyggnationer	1 621 959	139 881
	168 983 618	167 501 540
-Vid årets början	-13 075 073	-10 228 736
-Årets avskrivning enligt plan	-2 835 090	-2 846 337
	-15 910 163	-13 075 073
Redovisat värde vid årets slut	153 073 455	154 426 467
Taxeringsvärde		
Byggnader	84 241 000	84 241 000
Mark	58 418 000	58 418 000
	142 659 000	142 659 000
Bostäder	140 000 000	140 000 000
Lokaler	2 659 000	2 659 000
	142 659 000	142 659 000

Not 7 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	86 604	86 604
	86 604	86 604

Not 8 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
SHB	151 906	124 128
SBAB	9 800 515	12 262 808
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	669 526	1 705 479
	10 621 947	14 092 415

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-08-31</i>	<i>Amortering /Upplåning</i>	<i>2019-08-31</i>
SBAB	2020-09-21	1,24%	13 383 682		13 477 587
SBAB	2021-05-20	1,49%	14 000 000		14 000 000
SBAB	2023-10-11	0,85%	8 000 000		14 000 000
SBAB	2022-09-08	1,49%	8 625 031		8 700 542
			44 008 713		50 178 129
Kortfristig del av långfristig skuld			-106 388		-6 169 403
			43 902 325		44 008 726

Beräknad lägsta 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

	2020-08-31	2019-08-31
Förskott lgh 857 och lokalförsäljning, samt hyresinbetalningar	470 319	76 214
	470 319	76 214

Övriga noter

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Ecotal AB tog över ekonomisk förvaltning från 2020-09-01.
- Jensen drift och underhåll AB tog över fastighetsförvaltning och skötsel från 2020-09-01.
- Krav på överlåtelsebesiktning från Jensen drift och underhåll innan överlåtelser godkänns.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet, till exempel har förseningar uppstått på pågående projekt. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Andra ställda säkerheter	56 000 000	56 000 000
Summa ställda säkerheter	56 000 000	56 000 000

Underskrifter

Stockholm 27/1 2021

Yvonne Fors

Daniel Moregård

Arwid Thornström

Anneli Modén

Malin Ekwall

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/1 2021

KPMG

Katrine Elbra
Godkänd revisor

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 2019-09-01—2020-08-31.

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 2020 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, förfälskning, 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 2019-09-01—2020-08-31 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 revisionsssed 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 2021-01-

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Karin Rosell
Förtroendevald revisor

Bilaga från Fastighetsägarna – Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till resultatdisposition, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens nyckeltal i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster. Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.
- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en eller flera revisorer som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.