

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Byamännen 2

769616-5187

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Byamännen 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Noter	10- 12
- Underskrifter	13

Styrelsen för BRF Byamännen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 – 2021-08-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter	Funktion	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Frida Bengtsson	Ordförande	Stämman	2022
Anneli Modén	Ledamot	Stämman	2022
Samuel Nordlund	Ledamot	Stämman	2022
Arwid Thornström	Ledamot	Stämman	2022

Styrelsesuppleanter

Martin Liljeqvist	Styrelsesuppleant	Stämman	2022
Filip Waenerlund	Styrelsesuppleant	Stämman	2022

Revisorer

KPMG	Godkänd revisor	Stämman	2022
------	-----------------	---------	------

Valberedning

Nils-Erik Evers		Fortsättningsstämman	2022
Nadine Aschenbach		Fortsättningsstämman	2022
Angelica Brolin		Fortsättningsstämman	2022

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
21	16	54	18	34	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

Jensen Drift och Underhåll AB och Ecotal AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknade avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Fastighetsägarna.

Underhåll och miljö

Underhållsfond

Avsättning för verksamhetsåret 2020/2021 sker med 700 tkr.

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

- Yttertaken renoverade med ny underlagspapp och nya betongpannor - ökänt 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 fjärrvärmens
- 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
- Inspektion och rensning av fastighetens avloppssystem under hösten 2019.
- 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 samt underhåll, reparation och kontroll av fastighetens ventilationssystem (OVK).
- Relining av rör under fastigheten
- Tvättstugan har renoverats och nya maskiner installerats för att öka kapaciteten
- Nya och större brunnar har gjutits utanför cykelrummen
- Resterande dörrar till cykelförråd har bytts till metall
- Renoveringen av gårdarna har påbörjats. Detta inkluderar avrinning och ny asfalt
- Föreningens nyckelsystem går igenom ihop med förvaltare, Bergs Lås och Swedeseur

Verksamhetsårets underhåll och reparationer

Föreningen har under verksamhetsåret utfört underhåll och reparationer för 808 434 kr.

Planerat underhåll i föreningen inom de närmaste åren

Översyn och underhåll/reparation av portar samt trappuppgångar. Regelbunden inspektion och rensning av avloppssystemet samt brunnar. Föreningens värmesystem behöver utredas för att hitta en bättre och billigare lösning än dagens.

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 genomfört en föreningsstämma genom poströstning den 18 februari 2021, vidare genomfördes en fortsättningsstämma den 15 september för att avhandla kvarvarande punkter från poströstningen på denna deltog 37 medlemmar. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

Ekonomi

Föreningen har en mycket god likviditet och ingen ytterligare upplåning har behövts för att påbörja relineringen av avloppstammar och renoveringen av tvättstugan. Inga nya lån kommer behövas för att genomföra nuvarande underhållsplan och reparationer. Under året har föreningen även amorterat ca 5 mkr på sina lån. Med minst ytterligare två upplåtelser varje verksamhetsår räknar vi med att årligen kunna amortera ett liknande belopp.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under året har 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 styck) samt två upplåtelser (föregående år två styck). Av föreningens samtliga 156 lägenheter är 140 upplåtna med bostadsrätt och 16 med hyresrätt. Ytterligare en hyresrätt 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) uthyrd 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
Jensen Drift och Underhåll AB	Fastighetsförvaltning	
Ecotal AB	Ekonomisk förvaltning	
Protector	Fastighetsförsäkring	t.o.m. 2021-09-30
ComHem AB	Kabel-TV,	avtal till 2022-01-31
Ellevio	Elnät	
Stockholm Exergi	Fjärrvärme	
Fortum	Elavtal	
Handelsbanken	Löpande banktjänster	
KPMG	Revision	
Stockholm Vatten	Sophämtning, vatten och avlopp	
Stockholms stadsnät	Gruppanslutning, bredband via fiber,	avtal till 2025-09-30
Skurgubben	Städning	
Swedsecur	Lås- och passersystem	
Bergs Lås	Lås- och passersystem	

Hänt i föreningen under verksamhetsåret

- Upplåtelse av två bostäder, ytterligare en hyresrätt sades upp under verksamhetsåret och upplåtes som bostadsrätt kommande verksamhetsår.
- Ombyggnad av lokaler till lägenheter på Bergsrådsvägen 16-18 och Bergsrådsvägen 36
- 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 förvaltnings tecknat med Ecotal AB från 2020-09-01.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2009-2108	1909-2008	1809-1908	1709-1808
Nettoomsättning	7 501	7 561	7 554	7 484
Resultat efter finansiella poster	-1 334	-3 203	-2 061	-1 789
Soliditet %	73	72	70	66
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	805	805	805	781
Kapitalkostnader/kvm totalyta (kr)	52	66	73	75
El- & Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	201	194	189	181
Lån/kvm bostadsyta (kr)	4 485	5 071	5 782	6 376
Räntekänslighet %	6,3	7,1	8,4	9,6

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Insatser & u- pplåtelseavg- ifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	127 976 175	3 613 878	-9 559 145	-3 203 077	118 827 831
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning		-922 560	-2 280 517	3 203 077	0
Förändring medlemsinsatser	5 480 011				5 480 011
Årets resultat				-1 334 345	-1 334 345
Belopp vid årets utgång	133 456 186	2 691 318	-11 839 662	-1 334 345	122 973 497

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-11 839 662
Årets resultat	-1 334 345
<i>Summa</i>	<i>-13 174 007</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	700 000
Balanseras i ny räkning	-13 874 007
<i>Summa</i>	<i>-13 174 007</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 500 580	7 560 641
Övriga rörelseintäkter		27 530	19 778
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 528 110	7 580 419
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 910 586	-6 899 030
Övriga externa kostnader		-464 739	-352 317
Personalkostnader	4	-180 699	-133 562
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 878 778	-2 835 090
Summa rörelsekostnader		-8 434 802	-10 219 999
Rörelseresultat		-906 692	-2 639 580
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 784	36 513
Räntekostnader och liknande resultatposter		-471 437	-600 010
Summa finansiella poster		-427 653	-563 497
Resultat efter finansiella poster		-1 334 345	-3 203 077
Resultat före skatt		-1 334 345	-3 203 077
Årets resultat		-1 334 345	-3 203 077

BALANSRÄKNING

1

		2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	150 194 677	151 451 495
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	7 661 522	1 621 960
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>157 856 199</i>	<i>153 073 455</i>
Summa anläggningstillgångar		157 856 199	153 073 455
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 898	41 504
Övriga fordringar		–	454 454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		482 477	150 065
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>500 375</i>	<i>646 023</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		9 846 136	10 621 947
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>9 846 136</i>	<i>10 621 947</i>
Summa omsättningstillgångar		10 346 511	11 267 970
SUMMA TILLGÅNGAR		168 202 710	164 341 425

	2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	93 117 396	91 766 977
Upplåtelseavgifter	40 338 790	36 209 198
Fond för yttre underhåll	2 691 318	3 613 878
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>136 147 504</i>	<i>131 590 053</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-11 839 663	-9 559 145
Årets resultat	-1 334 345	-3 203 077
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-13 174 008</i>	<i>-12 762 222</i>
Summa eget kapital	122 973 496	118 827 831
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 30 383 682	43 902 325
Summa långfristiga skulder	30 383 682	43 902 325
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 8 543 289	106 388
Leverantörsskulder	637 629	141 933
Aktuella skatteskulder	31 097	51 340
Övriga skulder	8 4 876 194	470 319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	757 323	841 289
Summa kortfristiga skulder	14 845 532	1 611 269
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	168 202 710	164 341 425

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

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

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.

Nedanstående nyttjandeperioder används.

Typ	Nyttjandeperiod
Byggnad stomme	150
Byggnad ombyggnad	35-50
Maskiner och inventarier	10-20

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.

Covid-19

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det coronavirsuet 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 i bedöma omfattningen av den eventuella påverkan som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet för räkenskapsåret.

Not 2	Nettoomsättning	2020/2021	2019/2020
Årsavgifter		6 176 762	6 156 458
Hyror		1 206 096	1 311 460
Övriga intäkter		117 723	92 722
		7 500 581	7 560 640

Not 3	Driftskostnader	2020/2021	2019/2020
	Fastighetskötsel / teknisk förvaltning	141 607	452 227
	Städning	263 070	284 548
	Markskötsel	184 114	387 842
	El	175 533	143 756
	Värme	1 644 475	1 614 678
	Vatten och avlopp	244 066	244 305
	Avfall inkl. grovsopor	76 090	134 930
	Fastighetsförsäkring	116 462	124 634
	Tomträttsavgifter	509 067	509 650
	Kabel-tv	151 424	149 213
	Bredband	184 731	227 271
	Fastighetskatt/avgift	260 030	255 230
	Energideklaration	–	421 167
	Reparationer	808 434	529 278
	Underhåll	–	1 222 560
	Övriga driftskostnader	42 970	88 316
	Snöröjning	108 514	109 426
		4 910 587	6 899 031

Not 4	Personalkostnader och arvoden	2020/2021	2019/2020
	Styrelsearvoden	144 000	95 825
	Sociala kostnader	36 699	25 237
	Utbildning	0	12 500
		180 699	133 562

Not 5	Byggnader och mark	2021-08-31	2020-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	167 361 658	167 361 658
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m.	1 621 960	–
	Utgående anskaffningsvärden	168 983 618	167 361 658
	Ingående avskrivningar	-15 910 163	-13 075 073
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 878 778	-2 835 090
	Utgående avskrivningar	-18 788 941	-15 910 163
	Redovisat värde	150 194 677	151 451 495
	Taxeringsvärden byggnader	84 241 000	84 241 000
	Taxeringsvärden mark	58 418 000	58 418 000

Not 6	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiellaanläggningstillgångar	2021-08-31	2020-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 621 960	139 882
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	7 661 522	1 482 078
	Omklassificeringar m.m.	-1 621 960	0
	Utgående anskaffningsvärden	7 661 522	1 621 960
	Redovisat värde	7 661 522	1 621 960

Årets inköp avser relining av avloppstammar och renovering av tvättstugan

Not 7	Skulder till kreditinstitut				
Långgivare	Vilkorsändring	Ränta	2021-08-31	Amortering	2020-08-31
SBAB	2020-09-21	1,24%	0	-13 383 682	13 383 682
SBAB	2021-05-20	1,49%	0	-14 000 000	14 000 000
SBAB	2022-09-08	1,49%	8 543 289	-81 742	8 625 031
SBAB	2023-10-11	0,85%	8 000 000	0	8 000 000
Handelsbanken	2024-09-30	0,66%	13 383 682	13 383 682	0
Handelsbanken	2025-06-01	0,72%	9 000 000	9 000 000	0
Summa			38 926 971	-5 081 742	44 008 713

Beräknad lägsta amortering de närmaste 5 åren är 85 872 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 38,5 mkr.

Föreningens snittränta per 2021-08-31 är 0,89 %.

Låneskuld som förfaller inom ett år har redovisats bland kortfristiga skulder.

Not 8	Övriga skulder	2021-08-31	2020-08-31
	Förskott lgh 857 och lokalförsäljning, samt hyresinbetalningar	123 319	470 319
	Lokalförsäljning	4 752 875	0
		4 876 194	470 319

Not 9	Ställda säkerheter	2021-08-31	2020-08-31
	Fastighetsinteckningar	56 000 000	56 000 000
	Summa ställda säkerheter	56 000 000	56 000 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm / - 2022

DocuSigned by:
Frida Bengtsson
3333E3D2C6B747E...

Frida Bengtsson

DocuSigned by:
Arwid Thornström
11361A674E524EE...

Arwid Thornström

DocuSigned by:
Anneli Modén
720A0D46011C453...

Anneli Modén

DocuSigned by:
Samuel Nordlund
51CFD2A95039412...

Samuel Nordlund

Min revisionsberättelse har lämnats / - 2022

KMPG

DocuSigned by:
Katrine Elbra
6A6B49F301B04B3...

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 2020-09-01—2021-08-31.

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 2021 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 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 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.

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 misstag, 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 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.

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 2020-09-01—2021-08-31 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.

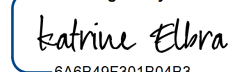
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Stockholm

KPMG AB

DocuSigned by:



6A6B49F301B04B3...

Katrine Elbra

Godkänd revisor