

Årsredovisning 2024 - 2025

Brf Byamännen 2

769616-5187



Välkommen till årsredovisningen för Brf Byamännen 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-17 och nuvarande stadgar registrerades 2025-02-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastighetsfakta

Föreningen förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Värdeår	Adress	Ort
Byamännen 2	1954	Bergrådsvägen 4, 8-48	Stockholm
Byamännen 4	1994	Bergrådsvägen 8, Viskagränd 8	Stockholm

Föreningen förvärvade fastigheterna från SVENSKA BOSTÄDER AB 2010.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun som tidigast kan sägas upp av bostadsrättsförening för upphörande 1 april 2071. Avgälden gäller oförändrat t.o.m. 31 december 2032. Ev. omförhandling av avgäld påkallas senast ett år före avgäldsperiodens slut.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Medlemmarna tecknar egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg hos valfritt försäkringsbolag.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1954.

På föreningens fastigheter finns uppförda byggnader med 162 lägenheter (6 hyreslägenheter och 156 bostadsrätter) och fem lokaler (varav en föreningslokal). Byggnaderna består av tre grupper med tre innergårdar på fastigheten Byamännen 2 samt en miljöbyggnad på fastigheten Byamännen 4.

Dessutom tillkommer 10 st garageplatser samt 18 st p-platser utomhus.

Bostadsyta	Lokalyta	Garage-yta	Totalyta
8 948	267	165	9 380

Styrelsens sammansättning

Göran Johansson	Ordförande
Daniel Erik Niklas Engström	Styrelseledamot
Erik Harald Åkesson	Styrelseledamot
Johanna Mörtberg	Styrelseledamot
Nils-Erik Evers	Styrelseledamot
Simon Trana	Styrelseledamot
Elsbeth Sikström	Suppleant
Sara Sundberg Samani	Suppleant

Valberedning

Irene Stenius
Angelica Brolin

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Carina Toresson Revisor Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda styrelsemöten.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Taken lagas löpande när och där det behövs. Regelbunden inspektion och rensning av avloppssystemet samt brunnar. Föreningens värmesystem behöver fortsätta att utredas för att optimera systemet och minska föreningens värmekostnader. Värmekulverten mellan husen måste bytas.

Energiutredning som utfördes under 2021 har bidragit till minskad energiförbrukning. Föreningens inomhusbelysning är närvarostyrd LED-belysning och all utomhusbelysning styrs av solens upp- och nedgång. Tvättmaskinerna är kopplade till varmvatten/fjärrvärme vilket minskar elförbrukningen.

Insamling av matavfall sker på samtliga tre gårdar.

Utförda underhåll

- Byte återstående el i fastigheterna. 2016-2018
- Byte av de bägge undercentralerna till fjärrvärmen. 2017
- Nya stamventiler till värmestigare i källarplan samt byte av de kallvattensrör som inte bytts tidigare. 2017
- Fem lokaler, totalt 736 kvm ombyggt till 17 lägenheter. 2013-2017
- Inspektion och rensning av fastighets avloppssystem. 2019
- Föreningens sju skyddsrum är besiktigade, underhållna och godkända av MSB. 2019
- Två lokaler, totalt 274 kvm ombyggt till sex lägenheter. 2020-2022
- Relining av liggande avloppsrör i fastigheten. 2022
- Två hyreslägenheter har renoverats och därefter upplåtits som bostadsrätter. 2023-2024
- Övernattningsrummet har renoverats och är idag en mindre lägenhet med pentry. 2024
- Föreningslokalen har fått förbättrad ljudisolering, persienner och gardiner mm. 2023-2024
- Radonmätning med bra resultat har genomförts 2023-2024
- Ny styrenhet i en av undercentralerna har installerats samt temperaturgivare installerade i samtliga lägenheter. 2023-2024
- Utemiljön har renoverats, nyplantering. 2023-2024

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB (f d Brf Ekonomen AB)
Fastighetsskötsel	Jensen Drift och Underhåll AB
Gård och snöröjning	Jensen Drift och Underhåll AB
Trappstädning	Skurgubben Städservice AB
Bredband	Bredband 2
Kabel-tv	Tele 2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört en rad åtgärder i syfte att stärka föreningens ekonomi och gjort en rad allmänna förbättringar för våra medlemmar.

- Amorterat 6 miljoner kronor.
- Sålts vår laddboxanläggning till företaget Aneo. Det gav oss en bra intäkt och affären säkerställer att anläggningen kommer att uppgaderas efter behov, utan kostnader för oss.
- Förbättrat styrningen av värmen i fastigheten, i syfte att sänka kostnaderna för uppvärmning.
- Hyrt ut en lokal till en företagare i föreningen.
- Radonmätningar har genomförts i föreningens alla lokaler och resultaten håller sig inom rekommenderade gränsvärden.

Förändringar i avtal

Under hösten 2025 blev föreningens ekonomiska förvaltare BRf Ekonomen AB uppköpta av Nabo Group AB som nu tagit över uppdraget att sköta den ekonomiska förvaltningen.

Övriga uppgifter

Vi har gjort en rad förbättringar i utemiljön. Några exempel:

- Planterat kryddor och rabarber.
- Delat ut jord och gödsel till de som vill odla.
- Slipat om bord.
- Installerat lampor och ljusslingor på alla gårdar.
- Planterat buskar och ett tillfälligt staket för att förhindra förbipasserande på gräsmatta.
- Tagit bort en sandlåda.
- Tagit bort plattor vid rutschkanan och ersatt med flis.
- Etablerat en mindre vildäng på gård 3.
- Köpt nya grillar till gårdarna.
- Planterat en ny björk.

Vi har iordningställt ett pingisrum, förbättrat förvaringsmöjligheterna i våra cykelrum, rensat bort övergivna cyklar samt bytt några armaturer utomhus.

Vidare har vi under året även:

- Skapat ny hemsida i samverkan med Nabo.
- Beslutat om ny försäkringsmäklare, vilket ger oss lägre kostnader.
- Inspekterat samtliga hyresrätter.
- Genomfört en extra föreningsstämma för att fastställa ändring av stadgar samt bjudit alla i föreningen på adventskaffe.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 210 st. Tillkommande medlemmar under året var 30 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 228 medlemmar i föreningen.

Det har under året skett 1 upplåtelse samt 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	8 159 410	7 910 276	7 593 244	7 685 000
Resultat efter fin. poster	-2 802 579	-3 364 151	-2 687 399	-2 271 000
Soliditet (%)	89	86	81	77
Årsavgifter, kr / kvm bostadsrätter	835	825	805	805
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,5	85	87	-
Skuldsättning / kvm bostadsrätt, kr	1 896	2 624	3 562	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 747	2 501	3 307	4 228
Sparande / kvm totalyta, kr	122	160	-300	-254
Energikostnad / kvm totalyta, kr	278	297	243	244
Räntekänslighet (%)	2,3	3,21	4,57	6,0

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.
Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Förändringar i eget kapital

	2024-08-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-08-31
Insatser	102 301 712	-	650 803	102 952 515
Upplåtelseavgifter	61 155 320	-	2 199 197	63 354 517
Fond, yttre underhåll	4 791 318	-	-403 528	4 387 790
Balanserat resultat	-20 231 960	-3 364 151	403 528	-23 192 583
Årets resultat	-3 364 151	3 364 151	-2 802 579	-2 802 579
Eget kapital	144 652 239	0	47 421	144 699 660

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-23 192 583
Årets resultat	-2 802 579
Totalt	-25 995 162
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	700 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-79 064
Balanseras i ny räkning	-26 616 098
	-25 995 162

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 159 410	7 911 706
Övriga rörelseintäkter	3	179 834	286 683
Summa rörelseintäkter		8 339 244	8 198 389
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 115 800	-7 308 896
Övriga externa kostnader	9	-1 002 451	-499 651
Personalkostnader	10	-208 602	-201 046
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 555 500	-3 440 492
Summa rörelsekostnader		-10 882 353	-11 450 085
RÖRELSERESULTAT		-2 543 109	-3 251 696
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		203 372	86 947
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-462 843	-199 402
Summa finansiella poster		-259 471	-112 455
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 802 580	-3 364 151
ÅRETS RESULTAT		-2 802 580	-3 364 151

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-08-31	2024-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	158 150 352	161 705 852
Summa materiella anläggningstillgångar		158 150 352	161 705 852
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		158 150 352	161 705 852
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		48 759	103 684
Övriga fordringar	13	2 235 268	228 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	447 914	471 139
Summa kortfristiga fordringar		2 731 941	803 291
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 926 860	6 171 628
Summa kassa och bank		1 926 860	6 171 628
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 658 801	6 974 920
SUMMA TILLGÅNGAR		162 809 152	168 680 771

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		166 307 032	163 457 032
Fond för yttre underhåll		4 387 790	4 791 318
Summa bundet eget kapital		170 694 822	168 248 350
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-23 192 583	-20 231 960
Årets resultat		-2 802 579	-3 364 151
Summa ansamlad förlust		-25 995 162	-23 596 111
SUMMA EGET KAPITAL		144 699 660	144 652 239
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	16 383 682	22 383 682
Summa långfristiga skulder		16 383 682	22 383 682
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		428 350	483 160
Skatteskulder		32 093	21 694
Övriga kortfristiga skulder		39 691	5 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 225 677	1 134 260
Summa kortfristiga skulder		1 725 811	1 644 850
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		162 809 152	168 680 771

Kassaflödesanalys

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 543 109	-3 251 696
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 555 500	3 440 492
	1 012 391	188 796
Erhållen ränta	271 365	86 947
Erlagd ränta	-432 020	-199 402
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	851 736	76 341
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	206 900	-53 918
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	50 138	-194 033
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 108 774	-171 610
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	219 022
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	219 022
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 850 000	5 865 510
Amortering av lån	-6 000 000	-8 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 150 000	-2 134 490
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 041 226	-2 087 078
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 171 628	8 258 706
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 130 403	6 171 628

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Byamännen 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,1 - 7,7 %
Fastighetsförbättringar	2 - 10 %

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	7 214 072	6 967 077
Hysesintäkter, bostäder	487 703	550 705
Hysesintäkter, lokaler	82 910	28 630
Hysesintäkter, p-platser	187 680	271 694
Kabel-TV/Bredband	2 205	0
Övriga intäkter	34 275	45 874
Serviceavgifter	0	5 625
Gemensamhetslokal	12 750	0
Övernattnings-/gästlägenhet	92 650	0
Pantförskrivningsavgift	5 730	0
Överlåtelseavgift	13 970	0
Andrahandsuthyrning	25 466	42 101
Summa	8 159 410	7 911 706

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Öres- och kronutjämning	45	-26
Övriga intäkter	768	47 132
Ersättn.fr.försäkr.bolag	25 882	239 576
Försäljning laddboxar	145 000	0
Övriga rörelseintäkter	8 139	0
Summa	179 834	286 683

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel	256 282	213 382
Besiktning och service	132 758	86 576
Städning	276 616	272 207
Underhållsplan	3 438	0
Trädgårdsarbete	413 309	290 638
Snöskottning	80 220	134 584
Övrigt	16 266	0
Summa	1 178 888	997 387

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	15 484	29 473
Underhåll	0	16 503
Bostäder	212 945	3 209
Bostäder VVS	3 923	0
Tvättstuga	28 432	20 019
Trapphus/port/entr	6 904	50 605
Källarutrymmen	0	13 758
Soprum/miljöanläggning	1 308	0
Dörrar och lås/porttele	71 285	22 208
Övernattn./gästlägenhet	0	1 181
Övriga gemensamma utrymmen	34 421	0
VA	41 153	178 389
Värme	83 853	0
Ventilation	10 133	0
El	69 827	115 209
Tak	5 490	0
Fönster	0	7 700
Gård/markytor	0	6 001
Försäkringsärende/vattenskada	0	483 727
Summa	585 159	947 982

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Bostäder	0	354 449
Lokaler	0	62 674
Trapphus/port/entré	0	104 918
Dörrar och lås/porttele	51 370	0
Övernattn./gästlägenhet	0	53 595
Övriga gemensamma utrymmen	0	168 682
Fönster	0	18 693
Balkonger	27 694	0
Gård/markytor	0	340 517
Summa	79 064	1 103 528

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	216 758	217 338
Uppvärmning	1 938 781	1 984 801
Vatten	456 078	453 729
Sophämtning	160 270	161 581
Summa	2 771 887	2 817 449

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	150 515	146 436
Tomträttsavgälder	683 282	643 000
Kabel-TV	160 014	170 632
Bredband	212 713	203 432
Fastighetsskatt	294 278	279 050
Summa	1 500 802	1 442 550

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Övriga förvaltningskostnader	231 323	292 956
Förbrukningsmaterial	28 804	73 771
Juridiska kostnader	7 163	13 250
Revisionsarvoden	67 624	0
Ekonomisk förvaltning	140 537	119 674
Konsultkostnader	27 000	0
Flyttersättning	500 000	0
Summa	1 002 451	499 651

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	170 900	143 500
Övriga arvoden	1 000	14 000
Övriga personalkostnader	1 760	0
Sociala avgifter	34 942	43 546
Summa	208 602	201 046

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	457 206	199 402
Övriga räntekostnader	5 637	0
Summa	462 843	199 402

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-08-31	2024-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	190 582 937	190 801 958
Årets inköp	0	-219 023
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	190 582 937	190 582 937
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-28 877 085	-25 436 592
Årets avskrivning	-3 555 500	-3 440 492
Utgående ackumulerad avskrivning	-32 432 585	-28 877 085
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	158 150 352	161 705 852
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	106 119 000	106 119 000
Taxeringsvärde mark	71 380 000	71 380 000
Summa	177 499 000	177 499 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	31 725	9 446
Övriga fordringar	0	219 023
Klientmedelskonto Nabo	2 203 543	0
Summa	2 235 268	228 469

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 223	357 964
Försäkringspremier	41 451	0
Kabel-TV	14 606	0
Tomträtt	232 368	0
Bredband	31 774	0
Förvaltning	48 310	0
Inkomsträntor	45 182	113 175
Summa	447 914	471 139

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-08-31	SKULD 2025-08-31	SKULD 2024-08-31
Stadshypotek ab	2027-06-01	2,74 %	6 000 000	9 000 000
Stadshypotek ab	2028-09-30	2,59 %	10 383 682	13 383 682
Summa			16 383 682	22 383 682
Varav kortfristig del			0	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 383 682 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-08-31	2024-08-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	326 717	436 334
Städning	22 489	0
El	16 343	0
Uppvärmning	68 764	0
Utgiftsräntor	45 545	14 722
Vatten	80 287	0
Förutbetalda avgifter/hyror	665 532	683 204
Summa	1 225 677	1 134 260

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	30 100 000	30 100 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 19 december. Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Daniel Erik Niklas Engström
Styrelseledamot

Erik Harald Åkesson
Styrelseledamot

Göran Johansson
Ordförande

Johanna Mörtberg
Styrelseledamot

Nils-Erik Evers
Styrelseledamot

Simon Trana
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carina Toresson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.12.2025 16:07

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 22.12.2025 16:35

DOCUMENT ID:

Hk7FNBywQZx

ENVELOPE ID:

H1LKVBjv7We-Hk7FNBywQZx

DOCUMENT NAME:

Brf Byamännen 2, 769616-5187 - Årsredovisning 2025.pdf

20 pages

SHA-512:

2cbf1d6ae2e880f776b8be2ba280f7a1599b29f4de62069
f42ba6962af7e2d92f3c01ef32207f601dd728176f25be2
40eb7652a2388efb2737b1114062d8c7eb

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHANNA MÖRTBERG info@johannamortberg.se	 Signed Authenticated	22.12.2025 17:07 22.12.2025 17:05	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.97.83
2. Karl Olof Göran Johansso n dansholmen@gmail.com	 Signed Authenticated	22.12.2025 17:11 22.12.2025 17:07	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.229.25
3. NILS-ERIK EVERS nilserik.evers@gmail.com	 Signed Authenticated	22.12.2025 17:35 22.12.2025 17:34	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.228.255
4. Daniel Erik Niklas Engströ m dengstroem@gmail.com	 Signed Authenticated	22.12.2025 17:41 22.12.2025 17:34	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.47.189
5. Erik Harald Åkesson eakesson@gmail.com	 Signed Authenticated	22.12.2025 19:50 22.12.2025 19:49	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.65
6. SIMON TRANA simontranan@gmail.com	 Signed Authenticated	22.12.2025 21:35 22.12.2025 17:15	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.1
7. Carina Eva Marie Toresso n carina@toressonrevision. se	 Signed Authenticated	23.12.2025 16:07 23.12.2025 16:07	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.229

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Byamännen 2 för räkenskapsåret 1 september 2024 – 31 augusti 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Byamännen 2 för räkenskapsåret 1 september 2024 – 31 augusti 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.12.2025 16:08

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 22.12.2025 16:35

DOCUMENT ID:

rkZY4B1PQZg

ENVELOPE ID:

H1FVBJPmWL-rkZY4B1PQZg

DOCUMENT NAME:

RB BRF Byama?nnen 2 2024-2025.pdf

2 pages

SHA-512:

af5b0471395e00caa8699a1d207d96e25eb0195d97cc9f
9f0f7fa67aad46d433ec57e5330e7ef9df98d8fceb19ad84
3d7a7993a3a7cd94c4883a2781d0ae2a19

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	23.12.2025 16:08	eID	Swedish BankID
carina@toressonrevision.se	Authenticated	23.12.2025 16:07	Low	IP: 94.191.137.229

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed