

ÅRSREDOVISNING

Brf Byamännen 2

769616-5187

Räkenskapsåret

2023-09-01 – 2024-08-31



brfekonomen
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING



Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen	2
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15
Underskrifter	20

Termer i årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen är en detaljerad beskrivning av föreningen och verksamhetsåret. Där framgår vad som skett och vad som planeras framöver och annan viktig information för intressenter. Det ska också framgå om föreningen är äkta eller oäkta.

Resultaträkning är en sammanställning av föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret och visar periodens resultat (vinst eller förlust).

Balansräkning är en sammanställning av föreningens tillgångar, eget kapital och skulder och visar föreningens finansiella ställning vid räkenskapsårets utgång.

Driftkostnader är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftkostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

Underhållskostnader är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Noter är en förklaring och förtydligande av de siffror som finns i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelse är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Byamännen 2, 769616-5187, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse eller avtal om nyttjanderätt får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen bildades 2007. Ekonomisk plan har registrerats. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-03-15.

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

Fastighetsfakta

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår försäkring mot ohyra och styrelseansvarsförsäkring.

Medlemmarna tecknar egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg hos valfritt försäkringsbolag.

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.

Tomträtt

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.

Byggnad och ytor

På föreningens fastigheter finns uppförda byggnader med 162 lägenheter 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.

Bostadsyta	Lokalyta	Total yta	Markareal
8 947 m ²	240 m ²	11 171 m ²	12 560 m ²



Lägenhetsfördelning:

Föreningen upplåter 155 lägenheter med bostadsrätt och sju lägenheter med hyresrätt.

1 rok	1 ½ rok	2 rok	2 ½ rok	3 rok	3 ½ rok	4 rok	4 ½ rok
21 st	17 st	57 st	18 st	36 st	1st	11 st	1 st

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Förråd
5 st	10 st	18 st	14 st

Gästlägenhet/Föreningslokal

Föreningen disponerar 150 kvm som föreningslokal och uthyrningsrum.

Lokaler

Verksamhet	Yta	Löptid t o m
14 stycken förråd	29,3 kvm	
kontor	22 kvm	
IT-nod	6 kvm	

Underhåll och miljö

Underhållsfond

Avsättning för verksamhetsåret 2023/2024 sker med 700 tkr (fg. år 700 tkr).

Viktiga underhållsarbeten mm. Utförda av Svenska Bostäder före föreningens övertagande av fastigheten

- Yttertaken renoverade med ny underlagspapp och nya betongplattor	Okänt årtal
- Byte av rör för tappvatten och avlopp samt el i lägenheterna på Bergråds- vägen 10-12 samt 16-48	2000-2006
- Flera balkonger renoverades	2000-2010
- Indragning av fibernät för bredband i fastigheten. Maximal hastighet 1000Mbit/s.	2009

Viktiga underhållsarbeten mm. Utförda efter föreningens övertagande av fastigheten

- Byte av vattenrör och avloppstammar samt el på Bergsrådsvägen 8 och 14.	2013
- Nya tvättmaskiner, torktumlare och torkaggregat. Nya torkskåp 2013.	2013
- Installation av portlås och passersystem samt bokningssystem för tvättstuga.	2013-2014
- Avtal om bredband med gruppanslutning 1000 Mbit/s till samtliga bostadsrätter.	2015
- Fönster och fasadrenovering.	2015-2017
- Montering av nyttillverkade balkonger på lägenheter som saknade balkonger samt nya balkongräcken på originalbalkongerna.	2016-2017



- 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
- Nytt avtal med ComHem. I nya avtalet ingår ComHems tv-abonnemang TV Bas med för närvarande 21 kanaler till samtliga lägenheter.	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, nyplanteringar av buskar, förbättrad belysning, nya grillar.	2023-2024

Verksamhetsårets underhåll och reparationer

Föreningen har under verksamhetsåret utfört underhåll och reparationer för sammanlagt 2 105 510 kr (föregående år 892 904 kr) varav renoveringar/underhåll för 1 103 528 kr (föregående år 0 kr)

Planerat underhåll

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.

Föreningen följer en underhållsplan som är upprättad 2022 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterade 2023 och styrelsen bedömer att innehållet i underhållsplanen är aktuellt.

Miljö

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.



Förvaltning

Utöver nedan angivna avtal finns avtal för tex el, värme och avfallshantering.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Ecotal samt Brf Ekonomen i Stockholm AB från 24-05-01
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 (f d ComHem)

Bostadsrättsföreningen är medlem i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Föreningen hade 223 stycken (föregående år 198 stycken) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2024-08-31.

Under året har 16 stycken (föregående år 14 stycken) överlåtelse skett samt en upplåtelse av tidigare hyresrätt (föregående år 4 stycken).

Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar.
Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

Stämma

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt äger en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter med lägst en eller högst tre suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 29 februari 2024 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning;

Göran Johansson	Styrelseordförande
Daniel Engström	Ledamot
Nils-Erik Ewers	Ledamot
Johanna Mörtberg	Ledamot
Simon Trana	Ledamot
Erik Åkesson	Ledamot
Elisabeth Sikström	Suppleant
Sara Sundberg Samani	Suppleant

Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 12 st.



Firmateckning

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

Revisorer

Carina Toresson

Extern revisor

Valberedning

Aki Boyea

Nadine Aschenbach

Händelser under året

Temperaturgivare är installerade i samtliga lägenheter. Ny styrenhet i en av undercentralerna är installerad.

Radonmätning har genomförts med godkänt resultat.

Föreningslokalen har renoverats, fått förbättrad ljudisolering, persienner och gardiner.

Övernattningsrummet har byggts om så att det i dag har standarden av en liten lägenhet.

Utemiljön har renoverats, buskar har planterats som störningsskydd. Två träd har tagits ned av säkerhetsskäl.

Belysning på tredje gården har förbättrats.

Soprum har renoverats.

Ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningen tar ut en årsavgift för att kunna betala sina löpande räkningar och göra en avsättning för framtida underhållskostnader. Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för avskrivningen.

Av inbetalningarna för de nya bostadsrätter som inbetalts under de två senaste verksamhetsåren har under det här verksamhetsåret 8,0 Mkr (föregående år 5,0 Mkr) använts för att amortera av på fastighetslånen.

Föreningens kostnader har ökat under räkenskapsåret 2023/2024 till följd av inflation och högre räntor. Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2024/2025 har styrelsen beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade. Avgifterna höjdes senast 2024-03-01 med 2,44%.

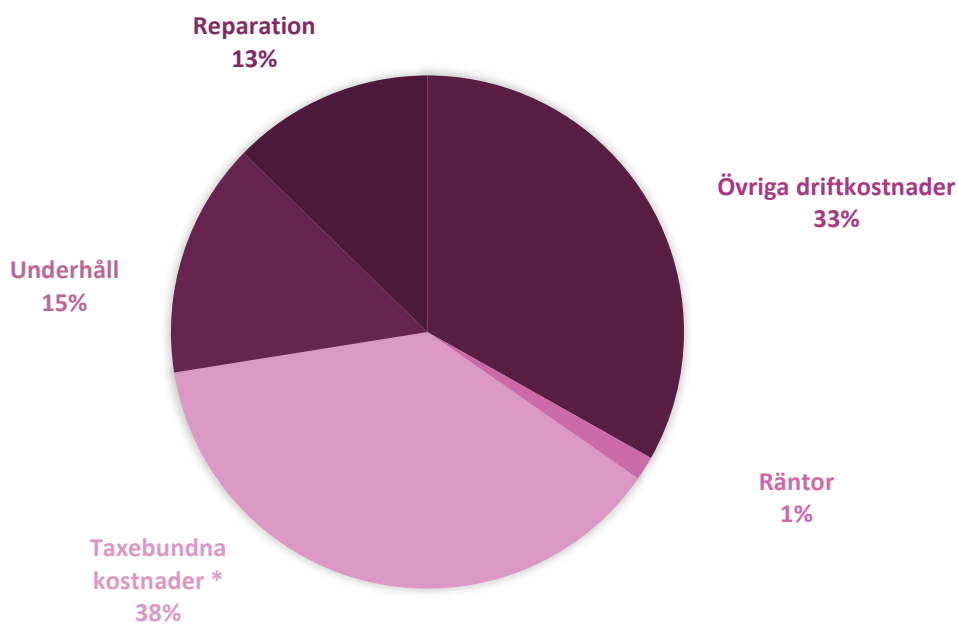
Årsavgifterna 2024-08-31 uppgår i genomsnitt till 825 kr/m² (föregående år 805 kr/m²) och hyrorna 1 386 kr/m².

Det kommer att vara viktigt att fortsatt följa kostnadsutveckling och förväntat underhållsbehov. Styrelsen räknar med att årsavgifterna framgent kommer att höjas åtminstone i linje med inflationen. Styrelsen har delvis kompenserat ökade kostnader med ökade hyresintäkter då självkostnadsprincipen inte omfattar uthyrning, utan tvärtom ska ge föreningen ett överskott.

Föreningen har en stark kassa men styrelsen har valt att inte göra några ytterligare amorteringar under året då kassan kommer att behövas för att finansiera underhållsprojekt under de närmaste åren.



UTGIFTSFÖRDELNING



* El, värme, vatten och avfallshantering

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Nyckeltal, allmänna råd BFNAR 2023:1

	2309-2408	2209-2308	2109-2208	2009-2108
Sparande till framtida underhåll, kr/m ²	160	84	99	171
Årsavgifter, kr/m ² bostadsrätter	825	805	805	805
Årshyra, kr/m ² hyresrätter	1 360	-	-	-
Årsavgifternas andel av de totala intäkterna, %	85,0	87,0	-	-
Energikostnad, kr/m ²	297	243	244	228
Skuldsättning, kr/m ² bostadsrätt	2 624	3 562	-	-
Skuldsättning, kr/m ²	2 501	3 307	4 228	4 303
Räntekänslighet, %	3,21	4,57	6,0	6,3
Nettoomsättning, tkr	7 910	7 593	7 685	7 501
Resultat efter finansiella poster	-3 364	-2 687	-2 271	-1 334
Soliditet %	86	81	77	73

Kr/m² avser total yta (bostadsrätter och hyresrätter).

Yta bostadsrätter	Yta hyresrätt	Total yta
8 584 m ²	363 m ²	8 947 m ²

Sparande till framtida underhåll kr/m²

Justerat resultat dividerat med summan av ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.
Justerat resultat beräknas: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll.

Årsavgift kr/m² bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt. Exklusive intäkten för uppmätta förbrukningar.

Årshyra, kr/m² hyresrätt

Årsavgifter dividerat med ytan upplåten med hyresrätt. Exklusive intäkten för uppmätta förbrukningar.

Årsavgifternas andel av totala intäkter, %

Årsavgifterna divideras med de totala intäkterna.

Energikostnad kr/m²

Kostnad för uppvärmning, el och vatten dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt. Exklusive uppmätta förbrukningar.

Skuldsättning kr/m² bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning kr/m²

Räntebärande skulder dividerat med summan av ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

Räntekänslighet, %

1 % av räntebärande skulder dividerat med årets årsavgifter.
Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna.

Nettoomsättning

Årsavgifter samt övriga hyresintäkter inkl uppmätta förbrukningar.

Soliditet i %

Eget kapital dividerat med totala tillgångar.

Upplysning om förlust

Brf Byamännen 2 har under verksamhetsåret gjort en förlust om 3 664 tkr (föregående verksamhetsår 2 687 tkr). Föreningen har en god likviditet 6 171 tkr, och kommer att kunna bekosta kommande underhåll enligt den existerande underhållsplanen. Föreningen har ytterligare hyresrätter som under de kommande åren kan komma att säljas som bostadsrätter.



Förändringar i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Belopp vid årets början	100 939 506	56 652 016	4 091 318	-19 531 960
Årets inbetalningar	1 362 206	4 503 304		
Avsättning till yttre underhållsfond			700 000	-700 000
Årets resultat				-3 364 059
Belopp vid årets slut	102 301 712	61 155 320	4 791 318	-23 596 019

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-20 231 960
Årets resultat	-3 364 059
Totalt	-23 596 019
disponeras för	
avsättning till yttre underhållsfond	700 000
uttag från yttre underhållsfond	-1 103 528
balanseras i ny räkning	-23 192 491
Summa	-23 596 019

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 910 276	7 593 244
Övriga rörelseintäkter		288 112	90 040
Summa rörelseintäkter		8 198 388	7 683 284
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-6 237 587	-5 994 073
Underhåll	4	-1 103 528	-
Övriga externa kostnader	6	-467 431	-681 646
Personalkostnader	7	-201 046	-190 427
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-3 440 492	-3 463 198
Summa rörelsekostnader		-11 450 084	-10 329 344
Rörelseresultat		-3 251 696	-2 646 060
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		86 947	88 521
Räntekostnader och liknande resultatposter		-199 402	-129 860
Summa finansiella poster		-112 455	-41 339
Resultat efter finansiella poster		-3 364 151	-2 687 399
Årets resultat		-3 364 151	-2 687 399

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	161 705 851	165 365 366
Summa materiella anläggningstillgångar		161 705 851	165 365 366
Summa anläggningstillgångar		161 705 851	165 365 366
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		103 684	181 108
Övriga fordringar		228 469	19 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		471 139	548 309
Summa kortfristiga fordringar		803 292	749 373
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 171 628	8 258 706
Summa kassa och bank		6 171 628	8 258 706
Summa omsättningstillgångar		6 974 920	9 008 079
SUMMA TILLGÅNGAR		168 680 771	174 373 445

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		102 301 712	100 939 506
Upplåtelseavgifter		61 155 320	56 652 016
Fond för yttre underhåll		4 791 318	4 091 318
Summa bundet eget kapital		168 248 350	161 682 840
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-20 231 960	-16 844 560
Årets resultat		-3 364 059	-2 687 399
Summa ansamlad förlust		-23 596 019	-19 531 959
Summa eget kapital		144 652 331	142 150 881
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	8, 10	22 383 682	22 383 682
Summa långfristiga skulder		22 383 682	22 383 682
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	8, 10	-	8 000 000
Förskott från kunder		4 986	-
Leverantörsskulder		483 160	752 513
Skatteskulder		21 694	15 050
Övriga kortfristiga skulder		750	290 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 134 168	781 319
Summa kortfristiga skulder		1 644 758	9 838 882
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		168 680 771	174 373 445

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 251 696	-2 646 060
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	3 440 492	3 463 198
	188 796	817 138
Erhållen ränta	86 947	88 521
Erlagd ränta	-199 402	-129 860
Kassaflöde från den löpande verksamheten	76 341	775 799
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-53 918	-441 554
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-194 033	-306 378
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	-171 610	27 867
Investeringsverksamheten		
Förändring av medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	5 865 510	9 551 386
Förvärv och omklassificering av materiella anläggningstillgångar	219 022	-6 715 766
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 084 532	2 835 620
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-8 000 000	-8 454 804
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 000 000	-8 454 804
Årets kassaflöde	-2 087 078	-5 591 317
Likvida medel vid årets början	8 258 706	13 850 023
Likvida medel vid årets slut	6 171 628	8 258 706

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1
Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3) kompletterade med BFAR 2023:1.
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.

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess att arbetena färdigställts.

Avskrivningar

Ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara mellan 15 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan och uppgår i genomsnitt till 1,38 % per år.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme och grund	150 år
Byggnad ombyggnad	35-50 år
Inventarier	10-20 år



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 genomöverföring mellan fritt och bundet eget kapital

Skatter

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fastighetsskatt och kommunal lägenhetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften för 2024 högst 1 630 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1,0 % av lokalens taxeringsvärde.



Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Årsavgifter	6 967 077	6 641 791
Hyror	850 937	861 467
Övriga intäkter	92 263	89 986
Summa	7 910 276	7 593 244

Not 3 Driftkostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Fastighetsskötsel/teknisk förvaltning	213 382	132 813
Städning	272 207	276 627
Markskötsel	306 922	266 147
Snöröjning	134 584	173 856
El	217 338	255 090
Fjärrvärme	1 984 801	1 660 388
Vatten och avlopp	453 729	322 618
Avfall inkl. grovsopsor	161 581	100 101
Fastighetsförsäkring	146 436	127 947
Tomträttsavgälder	643 000	580 017
Kabel-TV	170 632	162 115
Bredband	203 432	212 029
Fastighetsskatt/-avgift	279 050	272 408
Reparationer	947 982	892 904
Övriga driftkostnader	102 511	559 014
Summa	6 237 587	5 994 074

Not 4 Underhåll

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Renovering av nya bostadsrättslägenheter	354 449	-
Ombyggnad och renovering av gemensamma lokaler	222 277	-
Renovering och underhåll av markytor	316 114	-
Ombyggnad och renovering av lokal	62 674	-
Övrigt underhåll	148 014	-
Summa	1 103 528	0

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Styrelsearvoden	157 500	144 900
Sociala avgifter	43 546	45 527
Summa	201 046	190 427

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Byggnader	3 440 492	3 463 198
Summa	3 440 492	3 463 198

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31- 2024-08-31	2022-12-31- 2023-08-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	190 801 958	184 086 192
-Inköp	-219 023	6 715 766
Vid årets slut	190 582 935	190 801 958
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-25 436 592	-21 973 394
-Årets avskrivning	-3 440 492	-3 463 198
Vid årets slut	-28 877 084	-25 436 592
Redovisat värde vid årets slut	161 705 851	165 365 366
<i>Taxeringsvärde</i>		
Bostäder	106 119 000	106 119 000
Lokaler	71 380 000	71 380 000
Summa taxeringsvärde	177 499 000	177 499 000



Not 8 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

			2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
<i>Långgivare</i>	<i>Ränta 31 dec</i>	<i>Villkorsändring</i>		
SBAB			-	8 000 000
Handelsbanken	2,59%	2028-09-30	13 383 682	13 383 682
Handelsbanken	0,72%	2025-06-01	9 000 000	9 000 000
			22 383 682	30 383 682
varav kortfristig del av långfristig skuld				-
Redovisat värde vid årets slut			22 383 682	30 383 682

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Not 9 Övriga skulder

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Inbetald handpenning för upplåtelse av lgh 881	-	290 000
Övriga kortfristiga skulder	750	-
Redovisat värde vid årets slut	750	290 000

Not 10 Ställda säkerheter för skulder

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Fastighetsinteckningar	30 100 000	56 000 000
	30 100 000	56 000 000

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.



Underskrifter

Bagarmossen 2025-

Göran Johansson
Ordförande

Daniel Engström

Simon Trana

Nils Erik Ewers

Johanna Mörtberg

Erik Åkesson

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-

Carina Toresson
Extern revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

This documents contains 20 pages before this page
Dokumentet inneholder 20 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 20 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 20 sider før denne side

Detta dokument innehåller 20 sidor före denna sida

SIMON TRANA

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Byamännen2

167c8556-8eac-4c94-ab2c-8aac93162b5c - 2025-01-31 11:24:01 UTC +02:00

BankID / Freja eID - dff4d6a0-45a0-4eed-a917-26cc4ac75ad7 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Karl Olof Göran Johansson

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Byamännen 2

055b4381-b6e5-4e75-a429-28acb5f002c1 - 2025-01-31 12:01:53 UTC +02:00

BankID / Freja eID - d06e9b6b-0287-49f2-bff2-331125436403 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

NILS-ERIK EVERS

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Byamännen2

b4262210-ae16-45f2-9fee-5b70222bb614 - 2025-01-31 12:13:35 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 03267fbd-e432-4f99-8cc1-4f7dd9fc3f32 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

JOHANNA MÖRTBERG

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Byamännen 2

bb56656d-732c-4cdd-8de9-fa70b408ceee - 2025-01-31 13:09:20 UTC +02:00

BankID / Freja eID - a94ecf07-4cca-47a6-b904-cbb59ababdde - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Daniel Erik Niklas Engström

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Byamännen 2

6518e215-7784-4594-9c8a-77473b8abecf - 2025-02-01 10:49:42 UTC +02:00

BankID / Freja eID - f513f48e-89d2-4506-8a93-0496d7262db8 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Erik Harald Åkesson

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Byamännen 2

a28d9273-5dc4-4a96-9da0-b43c22b590f7 - 2025-02-03 09:20:56 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 0318c7ba-864a-4b86-8df6-6acc3ed2e634 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Carina Eva Marie Toresson

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Toresson Revision AB

73f86625-db71-4fb3-910b-07cb763d114f - 2025-02-03 12:58:35 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 0cc2d5e7-c700-4673-9435-2eb378d7a824 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmittekningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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 2023 – 31 augusti 2024.

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 2024 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 2023 – 31 augusti 2024 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

Carina Eva Marie Toresson

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Toresson Revision AB

7fc3e773-4d5b-4c91-9bc8-d3321ddd6042 - 2025-02-03 16:00:04 UTC +02:00

BankID / Freja eID - cae9b0f0-a84e-43f5-a73d-dfc7556916e4 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende