

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Byamännen 2

769616-5187

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Byamännen 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10- 12
- Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter	Funktion	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Frida Bengtsson	Ordförande	Stämman	2024
Anneli Modén	Ledamot	Stämman	2024
Fredrik Öberg	Ledamot	Stämman.	(avgått dec 1 pga. flytt)
Arwid Thornström	Ledamot	Stämman	2024
Angelica Brolin	Ledamot	Stämman	2025
Nils-Erik Evers	Ledamot	Stämman	2025
Göran Johansson	Ledamot	Stämman	2025
Daniel Engström	Ledamot	Stämman	2025

Styrelsesuppleanter

Karin Matz	Styrelsesuppleant	Stämman	2024
------------	-------------------	---------	------

Revisorer

Carina Toresson, Toresson Revision	Extern revisor	Stämman	2024
Camilla Lindstaf, Toresson Revision	Revisorssuppleant	Stämman	2024

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 162 lägenheter och 5 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	17	57	18	36	1	11	1

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Förråd
5	10	18	14

Total tomtarea:	12 560 m ²
Total bostadsarea:	8 947 m ²
Total lokalarea:	240 m ²
Taxeringsvärde:	177 499 000 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 2023/2022 sker med 700 tkr.

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

- Yttertaken renoverade med ny underlagspapp och nya betongpannor - okänt årtal.
- 2000-2006 byte av rör för tappvatten och avlopp samt el i lägenheterna på Bergsrådsvägen 10-12 samt 16-48.
- Flertalet balkonger renoverades mellan 2000-2010.
- 2009 indragning av fibernät för bredband i fastigheten. Maximal hastighet 1000 Mbit/s.

Viktiga underhållsarbeten mm. utförda efter föreningens övertagande av fastigheten:

- 2013 Byte av vattenrör och avloppsstammar samt el på Bergsrådsvägen 8 och 14.
- 2013 Nya tvättmaskiner, torktumlare och torkaggregat. Nya torkskåp 2017.
- 2013-14 Installation av portlås och passersystem samt bokningssystem för tvättstuga.
- 2015 Avtal om bredband med gruppanslutning 1000 Mbit/s till samtliga bostadsrätter.
- 2015-2017 Fönster- och fasadrenovering.
- 2016-2017 Montering av nytillverkade balkonger på lägenheter som saknade balkonger samt nya balkongräcken på originalbalkongerna.
- 2016-2018 Byte återstående el i fastigheterna.
- 2017 Byte av de bägge undercentralerna till fjärrvärmen
- 2017 Nya stamventiler till värmestigare i källarplan samt byte av de kallvattensrör som inte bytts tidigare.
- 2013-2017 Fem lokaler, totalt 736 m² ombyggt till 17 lägenheter.
- 2017 Nytt avtal för TV med ComHem. I det nya avtalet ingår ComHems TV-abonnemang TV Bas med för närvarande 21 kanaler till samtliga lägenheter.
- 2019 Inspektion och rensning av fastighetens avloppssystem
- Inspektion och rensning av fastighetens avloppssystem under hösten 2019.
- Föreningens sju skyddsrum är besiktigade, underhållna och godkända av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB).
- 2020-2022 Två lokaler, totalt 274 m² ombyggt till 6 lägenheter
- 2022 Relining av liggande avloppsstammar i fastigheten

Underhåll och reparationer utförda helt eller delvis under verksamhetsåret

- Fortsatt genomgång samt underhåll, reparation och kontroll av fastighetens ventilationssystem (OVK).
- Mätning av radon i fastigheten samt åtgärder där det behövts har fortgått
- Renoveringen av gårdarna har fortsatt. Detta inkluderar avrinning och ny asfalt samt nyplanteringar
- Taken har rengjorts från mossa och skräp och ytbehandlats
- Nya entréporter har installerats
- Ommålning av förenings trapphus
- Två tvättmaskiner har ersatts

Verksamhetsårets underhåll och reparationer

Föreningen har under verksamhetsåret utfört underhåll och reparationer för 892 904 kr.

Planerat underhåll i föreningen inom de närmaste åren

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

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 sker på samtliga tre gårdar.

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 med stöd av lag (2022:121) om tillfälligt undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor den 29 mars 2022. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

Ekonomi

Föreningen har en mycket god likviditet och ingen ytterligare upplåning kommer behövas för att genomföra nuvarande underhållsplan och reparationer. Precis efter räkenskapsåret slut har föreningen även amorterat 5 mkr på sina lån. Med minst ytterligare två upplåtelser av hyresrätter varje verksamhetsår räknar vi med att årligen kunna amortera ytterligare.

Avtal

Föreningen har under verksamhetsåret följande avtal:

Stockholms stad	Tomträttsavtal	t.o.m. 2032-12-31
Jensen Drift och Underhåll AB	Fastighetsförvaltning	
Ecotal AB	Ekonomisk förvaltning	
Folksam	Fastighetsförsäkring	t.o.m. 2024-10-01
Tele2 AB	Kabel-TV,	avtal till 2025-01-31
Ellevio	Elnät	
Stockholm Exergi	Fjärrvärme	
Fortum	Elavtal	
Handelsbanken	Löpande banktjänster	
Toresson revision	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	

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under året har 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 26 styck) samt fyra upplåtelser av tidigare hyresrätter (föregående år 3 styck). Av föreningens samtliga 162 lägenheter är 153 upplåtna med bostadsrätt (1 bostadsrätt inför försäljning) och 8 med hyresrätt. Av föreningens övriga lokaler är, en uthyrd till IT-nod (6 m²), två (totalt 70 m²) outhyrd samt två (totalt 14 m²) uthyrd till förråd. Föreningens disponerar 150 m² som föreningslokal och uthyrningsrum.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2209-2308	2109-2208	2009-2108	1909-2008
Nettoomsättning	7 593	7 685	7 501	7 561
Resultat efter finansiella poster	-2 687	-2 271	-1 334	-3 203
Soliditet %	81	77	73	72
Årsavgift/ bostadsrättsyta (kr)	805	805	805	805
Sparande / totalyta (kr)	84	99	171	-41
Energikostnad / totalyta (kr)	243	244	228	221
Skuldsättning / totalyta (kr)	3 307	4 228	4 303	4 864
Räntekänslighet %	4,57	6	6,30	7,14

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Insats / upp- låtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	148 040 136	3 391 318	-13 874 007	-2 270 553	135 286 894
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning		700 000	-2 970 553	2 270 553	0
Förändring medlemsinsatser	9 551 386				9 551 386
Årets resultat				-2 687 399	-2 687 399
Belopp vid årets utgång	157 591 522	4 091 318	-16 844 560	-2 687 399	142 150 881

RESULTATDISPOSITION*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-16 844 560
Årets resultat	-2 687 399
<i>Summa</i>	<i>-19 531 959</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	700 000
Balanseras i ny räkning	-20 231 959
<i>Summa</i>	<i>-19 531 959</i>

Brf Byamännen 2 har gjort en förlust under året om - 2 687 tkr. Förlusten innebär inte att ekonomin är dålig då resultatet exkl. avskrivningar är: 776 tkr. Vilket visar att föreningen har råd med sina löpande kostnader. Vidare har föreningen en god likviditet för kommande underhåll enligt existerande underhållsplan, dels att föreningen har ett banksaldo på 8 258 706 kr och att hyresrätter kommer att säljas som bostadsrätter under kommande räkenskapsår.

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

RESULTATRÄKNING

1

		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 593 244	7 684 815
Övriga rörelseintäkter		90 040	59 707
Summa rörelseintäkter		7 683 284	7 744 522
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 994 073	-5 643 511
Övriga externa kostnader		-681 646	-620 422
Personalkostnader	4	-190 427	-187 667
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 463 198	-3 184 453
Summa rörelsekostnader		-10 329 344	-9 636 053
Rörelseresultat		-2 646 060	-1 891 531
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		88 521	26 840
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 860	-405 862
Summa finansiella poster		-41 339	-379 022
Resultat efter finansiella poster		-2 687 399	-2 270 553
Resultat före skatt		-2 687 399	-2 270 553
Årets resultat		-2 687 399	-2 270 553

BALANSRÄKNING

1

2023-08-31

2022-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomträtt

5

165 365 366

162 112 798

Summa materiella anläggningstillgångar

165 365 366

162 112 798

Summa anläggningstillgångar

165 365 366

162 112 798

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

181 108

21 285

Övriga fordringar

19 956

–

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

548 309

286 535

Summa kortfristiga fordringar

749 373

307 820

Kassa och bank

Kassa och bank

8 258 706

13 850 024

Summa kassa och bank

8 258 706

13 850 024

Summa omsättningstillgångar

9 008 079

14 157 844

SUMMA TILLGÅNGAR

174 373 445

176 270 642

		2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		100 939 506	98 717 384
Upplåtelseavgifter		56 652 016	49 322 752
Fond för yttre underhåll		4 091 318	3 391 318
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>161 682 840</i>	<i>151 431 454</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 844 560	-13 874 007
Årets resultat		-2 687 399	-2 270 553
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-19 531 959</i>	<i>-16 144 560</i>
Summa eget kapital		142 150 881	135 286 894
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	22 383 682	30 383 682
Summa långfristiga skulder		22 383 682	30 383 682
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	8 000 000	8 454 804
Leverantörsskulder		752 513	1 057 027
Aktuella skatteskulder		15 050	3 712
Övriga skulder	7	290 000	258 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		781 319	826 221
Summa kortfristiga skulder		9 838 882	10 600 066
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		174 373 445	176 270 642

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 646 060	-1 891 531
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	3 463 198	3 184 453
Erhållen ränta	88 521	26 840
Erlagd ränta	-129 860	-405 862
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>775 799</i>	<i>913 900</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-441 554	192 555
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-306 378	-4 156 981
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27 867	-3 050 526
Investeringsverksamheten		
Förändring av medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	9 551 386	14 583 950
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 715 766	-7 441 052
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 835 620	7 142 898
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-8 454 804	-88 485
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 454 804	-88 485
Årets kassaflöde	-5 591 317	4 003 887
Likvida medel vid årets början	13 850 023	9 846 136
Likvida medel vid årets slut	8 258 706	13 850 023

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.

Not 2	Nettoomsättning	2022/2023	2021/2022
Årsavgifter		6 641 791	6 466 361
Hyror		861 467	1 110 100
Övriga intäkter		89 986	108 354
		7 593 244	7 684 815

Not 3	Driftskostnader	2022/2023	2021/2022
	Fastighetsskötsel / teknisk förvaltning	132 813	124 940
	Städning	276 627	306 500
	Marskötsel	266 147	122 500
	El	255 090	251 714
	Värme	1 660 388	1 715 434
	Vatten och avlopp	322 618	277 574
	Avfall inkl. grovsopor	100 101	80 587
	Fastighetsförsäkring	127 947	118 894
	Tomträttsavgälder	580 017	509 733
	Kabel-tv	162 115	152 821
	Bredband	212 029	208 163
	Fastighetsskatt/avgift	272 408	261 068
	Reparationer	892 904	1 140 924
	Övriga driftskostnader	559 014	256 107
	Snöröjning	173 856	116 553
		5 994 074	5 643 512

Not 4	Personalkostnader och arvoden	2022/2023	2021/2022
	Styrelsearvoden	144 900	142 800
	Sociala kostnader	45 527	44 867
		190 427	187 667

Not 5	Byggnader och tomträtt	2023-08-31	2022-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	184 086 192	168 983 618
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	6 715 766	7 441 052
	Omklassificeringar m.m.	–	7 661 522
	Utgående anskaffningsvärden	190 801 958	184 086 192
	Ingående avskrivningar	-21 973 394	-18 788 941
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-3 463 198	-3 184 453
	Utgående avskrivningar	-25 436 592	-21 973 394
	Redovisat värde	165 365 366	162 112 798
	Taxeringsvärden byggnader	106 119 000	106 119 000
	Taxeringsvärden mark	71 380 000	71 380 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Vilkorsändring	Ränta	2023-08-31	Amortering	2022-08-31
SBAB	2022-09-08	1,49%	0	-8 454 804	8 454 804
SBAB	2023-10-11	0,85%	8 000 000		8 000 000
Handelsbanken	2024-09-30	0,66%	13 383 682		13 383 682
Handelsbanken	2025-06-01	0,72%	9 000 000		9 000 000
Summa			30 383 682	-8 454 804	38 838 486

Beräknad lägsta amortering de närmaste 5 åren är 5 000 000 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 25,3 mkr. Detta är på grund av att föreningen har amorterat lånet från SBAB på 8 mkr med 5 mkr 2023-10-11.

Föreningens snittränta per 2023-08-31 är 0,72 %.

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

Not 7 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Lokalförsäljning	0	258 302
Inbetald handpenning för upplåtelse av lgh 881	290 000	–
	290 000	258 302

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	56 000 000	56 000 000
Summa ställda säkerheter	56 000 000	56 000 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Daniel Engström

Nils-Erik Evers

Göran Johansson

Karin Matz
Tjänstgörande suppleant

Frida Bengtsson

Anneli Modén

Arwid Thornström

Angelica Brolin

Min revisionsberättelse har lämnats

Carina Toresson
Extern Revisor