

BRF BYGATAN



ÅRSSTÄMMA
2020-04-22

Innehållsförteckning

Kallelse	3
Agenda	4
Årsredovisning	5
Förvaltningsberättelse 2019	5
Fastigheter	5
Föreningsfrågor	5
Styrelse	5
Ekonomi	6
Underhåll och investeringar	8
Väsentliga händelser under året	10
Förslag till resultatdisposition	11
Bokslut	12
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassfödesanalys	15
Redovisningsprinciper	16
Noter	17
Revisionsberättelse	21
Budgetförslag	23
Styrelsens förslag och motioner enligt § 35	24
Motion om att förbättra ventilationen i trapphusen	24
Motion om störande ljud från parkerade motorcyklar	24
Motion om A/C-anläggningar	25
Motion – renovering av portar / byte av entrédörrar	26
Valberedningens förslag	28
Valberedningens förslag till styrelse	28
Valberedningens förslag till internrevisor	28
Styrelsens förslag till extern revisionsbyrå	28
Fullmakt	29

Kallelse

Härmed kallas medlemmarna i Brf Bygatan enligt § 37 i föreningens stadgar till ordinarie årsstämma 22 april, kl.18:30 till Tallbackaskolans aulan.

Passa på att växla några ord med dina grannar från föreningen över lite fika som serveras från kl. 18:00

Vänligen registrera er vid ankomsten till Tallbackaskolan och presentera eventuell fullmakt till registratören.

Styrelsen 2020-03-27

Pga av coronaviruset och de åtgärder som regeringen beslutat ang folksamlingar måste vi be er anmäla om ni planerar att komma till stämman.

Följande uppgifter skall denna anmälan innehålla:

- Lägenhetsnummer
- För- och efternamn
- Mobilnummer
- Mejladress

Anmäl detta på styrelsen.bygatan@gmail.com

Har ni inte tillgång till mail ber vi er meddela styrelsen genom att lämna ett papper, med ovan nämnda uppgifter, i styrelselokalens brevlåda på Bygatan 37 portkod 2007.

Agenda

Brf. Bygatan årsstämma 22 april 2020, kl. 18:30

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisor suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Beslut om överlämning mellan sittande styrelse och nya styrelsen.
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Revidering av innevarande års driftsbudget, underhåll och investeringar
20. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt stadgarnas § 35

Stämmans avslutande

Övrigt

Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bygatan i Solna (716419-5328) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse 2019

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Spenaten 1 som består av (6) bostadshus i Solna kommun.

Fastigheterna byggdes 1968. I tillägg till bostadshusen består fastigheterna av fyra (4) miljöhus för källsortering och återvinning av hushållsavfall samt ett (1) hus för grovsopor.

Våningsplan 6 och 7, bestående av 82 lägenheter blev tillbyggd 2005-2006. Miljöhusen blev uppförda 2006-2007.

Den sammanlagda lägenhetsytan är 31 859 m² fördelat på 375 lägenheter, varav 353 lägenheter upplåtits med bostadsrätt och 22 lägenheter med hyresrätt. De 375 lägenheterna är fördelade på 20 st trapphus, vardera med hiss.

Föreningen har fyra (4) lokaler med en sammanlagd yta av 260 m². Tre (3) av dessa är uthyrda till näringsidkare och en (1) utnyttjas av bostadsrättsföreningen som föreningslokal.

Fastigheterna är fullvärdes försäkrade hos Brandkontoret. Försäkringen är uppdaterad att omfatta den utbyggda fastigheten. I försäkringen ingår även en ansvarsförsäkring för styrelsen upp till 2 Mkr.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-04-23 På stämman deltog 44 medlemmar. Noll (0) fullmakter hade lämnats av frånvarande medlemmar till närvarande.

Styrelse

Styrelse 2019-01-01 – 2019-04-24

Mia Säll
Henrik Bökman
Annika Nörgård
Bo Lindström
Josefina Bäckström
David von Martens

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Styrelse 2019-04-24 – 2019-12-31

Mia Säll	Ordförande
Henrik Bökman	Ledamot
Josefina Bäckström	Ledamot
David von Martens	Ledamot
Mia Odeh 2019-04-24 - 2019-08-20	Ledamot
Ulf Gunnarsson	Ledamot
Lena Rudolfsson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Josefina Bäckström, Henrik Bökman, David von Martens och Lena Rudolfsson.

Möten

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden. Utöver dessa möten har styrelsen deltagit i ett flertal möten med externa parter i tillägg till interna projekt.

Revisorer

Revisor har varit Joakim Häll med Jörgen Götehed sin suppleant, både BoRevision i Sverige AB och Dan-Eric Landen med Matts Birkestad som suppleant valda vid föreningsstämman.

Valberedningen

Valberedningen har varit Per Knutsson (sammankallade), Barbara Säbom, Ulf Peterson och Gunni Odin.

Medlemmar

Medlemsantalet var 531 personer 2018-12-31 och 532 personer 2019-12-31.

Överlåtelse

Av föreningens 375 lägenheter har under året 31 av bostadsrätterna överlåtits och 2 av hyresrätterna har omvandlats till bostadsrätt.

Lägenhet 311 (3:a) och lägenhet 3722 (2:a) som varit hyreslägenheter och har ombildats till bostadsrätter och föreningen har sålt lägenheten 311 för 3,28 miljoner kronor och lägenhet 3722 för 2,71 miljoner kronor.

Ekonomi

Brf Bygatan är ett privatbostadsföretag och följer reglerna för sådana.



Förvaltning/Drift

Teknisk och ekonomiska förvaltningen samt fastighetsskötsel har under året skötts av HSB Stockholm. Etcon har 2019 haft hand om vår drift och skötsel på våra värme- och ventilationssystem.

Från och med årsskiftet 2020 har vi en ny förvaltare av våra fastigheter och driftssystem, MH Drift. HSB sköter fortfarande den ekonomiska förvaltningen. Green Landscaping sköter våra gårdar och har hand om snöskottningen.

Bank och skulder

Föreningens bankförbindelser är Handelsbanken, Swedbank, SBAB och Stadshypotek. Vi har per 2019-12-31 en låneskuld på 150 000 000 kr fördelat på 8 olika lån, 1 hos SBAB och 7 lån till Stadshypotek. Villkor för de 8 olika lånen står i not 12 årsredovisningen.

Belåning och avgifter

År	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (kr)	19 713 882	19 547 549	19 441 7973	19 494 213	19 594 501
Årets resultat (kr)	- 438 838	-1 389 479	-413 254	211 593	-457 802
Lån* (kr)	150 000 000	156 750 000	160 750 0000	173 625 000	185 875 000
Årsavgift för bostäder, kr/kvm**	570	570	565	565	565
Driftskostnad, kr/kvm	331	322	292	308	256
Räntekostnad, kr/kvm	46	71	72	91	153
Lån, kr/kvm***	4 677	4 920	5 012	5 458	5843
Soliditet	73%	72%	71%	69%	67%

* Lån per sista december

** Avgift per sista december

*** Beräknat på lån per sista december

Avgifterna för bostadsrätterna har under 2019 varit oförändrade, ca 570 kronor / kvm.

Hyrorna för våra hyresrätter höjdes med 2,4 % den 2019-07-01.

Hyran för våra hyreslägenheter är ca 1 271 kronor/kvadratmeter och år.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	205 277 897	216 007 617	16 086 102	-26 963 909	-1 389 479
Reservering till fond 2019			3 721 000	-3 721 000	
I anspråkande av fond 2019			-1 235 407	1 235 407	
Balanserad i ny räkning				-1 389 479	1 389 479
Upplåtelse lägenheter	1 021 085	5 008 915			
Årets resultat					-438 838
Belopp vid årets slut	206 298 982	221 016 532	18 571 695	-30 838 981	-438 838

Underhåll och investeringar

Våra relinade stammar / Proline

Föreningen har ett fortsatt samarbete med Proline för att ha bästa möjliga kontroll på våra stammar, garantin på reliningen går ut 2022-06-04.

Miljöhus och sophantering

Föreningen har avtal för återvinning och sophantering med Veolia och Suez recycling (tidigare Sita).

Suez recycling hanterar hushållssopor, trasiga och defekta lampor och batterier från våra miljöhus samt större el-avfallet från vårt grovsoprum, resterande återvinning hanteras av Veolia.

El

Avläsning av elförbrukning görs av Infometric och elförbrukningen aviseras via avgifts- och hyresavier från HSB. Avläsning sker perioderna; dec - feb, mars – maj, juni - aug samt sep - nov. Elpriserna har stigit till 153 öre/kWh för 2019 jfr 2018 på grund av torka och dåligt med vind. Styrelsen kommer att se över el-debiteringen för 2020 under första halvåret 2020 både vad gäller fast och rörlig del.

Rörlig kostnad för el går via Energi Sverige och det fasta nätet ägs av Vattenfall. Vi har haft ett avtal med Energi Sverige AB sedan 2019-01-01.

Energideklaration

Energideklarationen utfördes under år 2019 med resultat klass D i samtliga hus. Som ett resultat kommer föreningen att uppdatera styr- och reglersystemet.

Hissarna

Vi har avtal med Mankan Hiss AB sedan 2019-01-01. Hissarna besiktigas vid årsskiftet 2019/2020 av HSAB. Det blev några anmärkningar av mindre karaktär, samt en anmärkning med ett ombesiktningskrav. Allt åtgärdades snabbt, och alla hissar är nu godkända.

Gårdarna

Föreningens gårdar underhålls löpande av Green Landscaping AB. Utöver det löpande underhållet så har styrelsen och Green en god dialog om vilka punktinsatser som behöver göras under året. Vi har under året låtit ta ner ett antal större träd vid pergolan på varje gård, och har istället planterat ett antal nya träd med ätbara frukter såsom äppel-, päron- samt plommonträd. Detta enligt tidigare stämmobeslut vid årsstämman 2019. Det har även planterats ett antal vinbärsbuskar. Vi hoppas nu att buskar och träd ska växa till sig så att vi i framtiden kan plocka både frukt och bär som vi alla kan njuta av.

Vi har även under året placerat ut 10st. odlingskragar på gården mellan hus A och B. Här kan man ha en liten odling av grönsaker eller för den som kanske bara gillar blommor. Detta efter önskemål från några boende, om det några som är intresserad så finns det mer information om odlingskragar på vår hemsida.



Parkering

Parkeringsbevakning av föreningens vägar och gårdar sköts av Parkman.

OVK - obligatorisk ventilationskontroll

En OVK-besiktning av våra fastigheter har utförts under året, och det blev många anmärkningar och nedslag, flertalet av dessa var av mindre karaktär.

Många nedslag berodde på felkopplade ventilationer som gjorts vid ombyggnader av lägenheter och då framför allt när man har renoverat / flyttat köket, men även en del andra ventilationsfel.

Arbetet med att åtgärda dessa brister pågår och vi räknar med att detta ska vara klart under våren 2020, så att vi sen kan få vår OVK helt godkänd.

Byte av värmepump i hus A

Vi har under året sett över värmepumpsanläggningarna i våra hus, som nu börjar komma lite till åldern, och börjar bli slitna samt att dom för lite oljud, som kan upplevas störande för dom boende

Vi kommer under våren att byta ut värmepumpar för hus A, och kommer under året diskutera om hur vi går vidare med övriga värmepumpar i dom andra husen.

Påbörjad undersökning av krypgrunder

Vi påbörjat en undersökning av våra krypgrunder under våra hus samt även kulvertgångar som går mellan våra hus där våra fjärrvärmerör är dragna. Husen har stått i ca 50 år och grunderna bör undersökas för att kontrollera status och om förbättringar bör göras.

Vi har låtit några olika entreprenörer titta på detta för att sen komma med status och förslag på olika typer av lösningar eller åtgärder. Inga beslut är ännu tagna i detta, men styrelsen kommer under året att ta beslut på detta.

Balkongbesiktning

Kontroll och statusbedömning av balkonger har utförts under året av HSB Konsult. Enligt rapporten så var dom i bra skick för sin ålder.

Taksäkerhet och taktvätt

Det pågår en statuskontroll av taksäkerheten. Beslut om taktvätt är taget under år 2019, offerter för arbetet tas in under år 2020.

Hyreslägenheterna

Vi har låtit göra en kontroll och statusbedömning på hyreslägenheter i våra hus. Av rapporten framgår att det finns ett underhållsbehov. Styrelsen kommer under året att bestämma om hur vi går vidare med eventuella renoveringar och andra åtgärder av hyreslägenheterna.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Hj".

Väsentliga händelser under året

Nytt avtal avseende fastighetsskötsel och teknisk förvaltning med MH Drift.

Vi har ett nytt avtal med Ownit om högre hastighet gällande vårt bredband 700-1000 Mbit/s.

En stor renovering av en hyreslägenhet pga vattenskada från stammar har utförts under året.

Vi har varit förskonade från bränder i våra fastigheter, men under året så har det hänt vid två tillfällen. Under hösten så hade vi en brand i vårt grovsoprum vilket medförde en totalrenovering. Vi räknar med att med att kunna öppna grovsoprummet i mars 2020. Vi har även haft en lägenhetsbrand på Bygatan, med omfattande skador och kraftig rökutveckling.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat, kr	-30 838 981
Årets resultat, kr	<u>- 438 838</u>
	-31 277 819

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond enligt stadgarna	3 850 000
I anspråkstagande av underhållsfond	- 1 076 132
Balanserat resultat	<u>-34 051 687</u>
	-31 277 819

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning. 

Bokslut

Resultaträkning

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	19 713 882	19 574 549
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-11 683 801	-12 017 394
Övriga externa kostnader	Not 3	-600 744	-336 485
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-432 659	-410 859
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 030 821	-6 030 821
Summa rörelsekostnader		-18 748 025	-18 795 559
Rörelseresultat		965 857	778 991
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	69 992	101 484
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 474 687	-2 269 954
Summa finansiella poster		-1 404 696	-2 168 470
Årets resultat		-438 838	-1 389 479

lv

Balansräkning

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	533 730 780	539 761 601
		533 730 780	539 761 601
Summa anläggningstillgångar		533 730 780	539 761 601
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		70 679	22 962
Övriga fordringar	Not 8	3 372 773	5 529 344
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	574 797	884 569
		4 018 249	6 436 875
Kortfristiga placeringar	Not 10	0	15 000 000
Kassa och bank	Not 11	32 084 167	11 083 936
Summa omsättningstillgångar		36 102 416	32 520 811
Summa tillgångar		569 833 196	572 282 412



Balansräkning
2019-12-31
2018-12-31
Eget kapital och skulder
Eget kapital
Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

427 315 514

421 285 514

Yttre underhållsfond

18 571 695

16 086 102

445 887 209

437 371 616

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-30 838 981

-26 963 909

Årets resultat

-438 838

-1 389 479

-31 277 819

-28 353 388

Summa eget kapital

414 609 390

409 018 228

Skulder
Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

145 500 000

152 750 000

145 500 000

152 750 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

4 500 000

4 000 000

Leverantörsskulder

950 645

1 123 026

Skatteskulder

1 073 950

1 045 440

Övriga skulder

Not 14

44 256

44 256

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

3 154 955

4 301 462

9 723 806

10 514 184

Summa skulder

155 223 806

163 264 184

Summa eget kapital och skulder
569 833 196
572 282 412

ny

Kassfödesanalys

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-438 838	-1 389 479
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 030 821	6 030 821
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 591 983	4 641 342
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	262 008	189 789
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 290 378	1 931 313
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 563 612	6 762 443
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-6 750 000	-4 000 000
Inbetalda insatser	6 030 000	6 870 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-720 000	2 870 000
Årets kassaflöde	3 843 612	9 632 443
Likvida medel vid årets början	31 599 354	21 966 910
Likvida medel vid årets slut	35 442 966	31 599 354

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

A

Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2). Belopp anges i kronor om inget annat anges. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,87 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställande. Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 2,21 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och i anspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

N

Noter

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	17 042 687	16 961 649
Hyrer	2 415 861	2 523 938
Övriga intäkter	299 561	111 364
Bruttoomsättning	19 758 109	19 596 951
Avgifts- och hyresbortfall	-31 145	-22 266
Hyresförluster	-13 082	-136
	19 713 882	19 574 549
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 895 797	1 522 311
Reparationer	1 557 206	2 347 271
El	1 956 153	1 659 075
Uppvärmning	1 939 785	2 125 774
Vatten	367 208	442 239
Sophämtning	546 549	538 998
Fastighetsförsäkring	312 600	309 735
Kabel-TV och bredband	498 624	477 836
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	547 105	526 845
Förvaltningsarvoden	890 729	782 223
Övriga driftkostnader	95 913	49 681
Planerat underhåll	1 076 132	1 235 407
	11 683 801	12 017 394
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyrer och arrenden	3 336	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	30 070	34 378
Administrationskostnader	265 006	176 728
Extern revision	41 750	40 875
Konsultkostnader	237 562	73 324
Medlemsavgifter	23 020	11 180
	600 744	336 485
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	304 400	305 162
Revisionsarvode	13 352	13 352
Övriga arvoden	15 000	0
Sociala avgifter	99 907	92 345
	432 659	410 859
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	5 467	3 454
Ränteintäkter HSB bunden placering	26 117	70 425
Övriga ränteintäkter	38 408	27 605
	69 992	101 484
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 467 319	2 269 610
Övriga räntekostnader	7 368	344
	1 474 687	2 269 954

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	557 843 931	557 843 931
Ingående anskaffningsvärde mark	34 038 850	34 038 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>591 882 781</u>	<u>591 882 781</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-52 121 181	-46 090 360
Årets avskrivningar	-6 030 821	-6 030 821
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-58 152 002</u>	<u>-52 121 181</u>
Utgående redovisat värde	533 730 780	539 761 601
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	542 000 000	346 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 013 000	1 861 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	373 000 000	230 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 060 000	686 000
Summa taxeringsvärde	<u>918 073 000</u>	<u>578 547 000</u>
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	13 974	13 926
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 358 799	5 515 418
	<u>3 372 773</u>	<u>5 529 344</u>
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	574 797	831 186
Upplupna intäkter	<u>0</u>	<u>53 383</u>
	574 797	884 569
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	0	3 000 000
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	<u>0</u>	<u>12 000 000</u>
	0	15 000 000
Not 11 Kassa och bank		
SBAB	11 121 943	11 083 879
Handelsbanken	20 962 166	0
Swedbank	<u>57</u>	<u>57</u>
	32 084 167	11 083 936

Noter	2019-12-31	2018-12-31
-------	------------	------------

Not 12	Skulder till kreditinstitut
--------	-----------------------------

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	20026618	1,85%	2021-12-13	25 000 000	0
Stadshypotek	149725	1,04%	2020-03-01	18 125 000	500 000
Stadshypotek	352131	1,18%	2024-01-30	19 625 000	500 000
Stadshypotek	352132	0,98%	2023-01-30	19 625 000	500 000
Stadshypotek	352145	0,73%	2022-03-01	17 125 000	500 000
Stadshypotek	368074	0,53%	2020-05-18	11 750 000	500 000
Stadshypotek	384067	0,50%	2020-09-02	10 750 000	1 000 000
Stadshypotek	397745	0,51%	2020-02-25	28 000 000	1 000 000
				150 000 000	4 500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 145 500 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 127 500 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 225 000 000 225 000 000

Not 13	Skulder till kreditinstitut
--------	-----------------------------

Låneinstitut	Lånenummer	Belopp	Nästa års amortering
Kortfristig del av långfristig skuld		4 500 000	4 000 000
		4 500 000	4 000 000

Not 14	Övriga skulder
--------	----------------

Depositioner	44 868	44 868
Inre fond	0	0
Källskatt	-612	-612
	44 256	44 256

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
--------	--

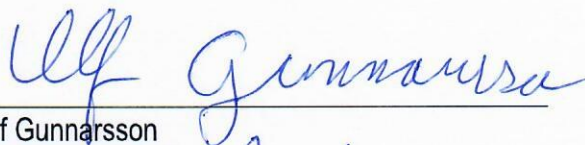
Upplupna räntekostnader	69 699	73 350
Förutbetalda hyror och avgifter	1 891 435	1 793 242
Övriga upplupna kostnader	1 193 821	2 434 870
	3 154 955	4 301 462

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

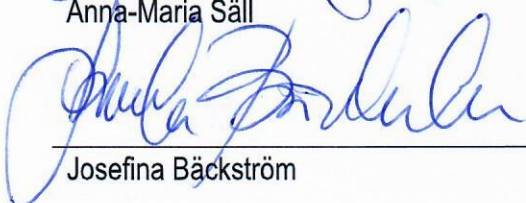
Solna, den 22/3-2020



Anna-Maria Säll



Ulf Gunnarsson



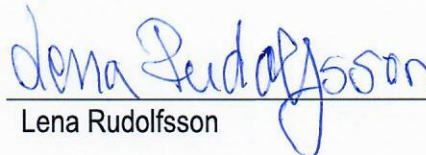
Josefine Bäckström



David von Martens

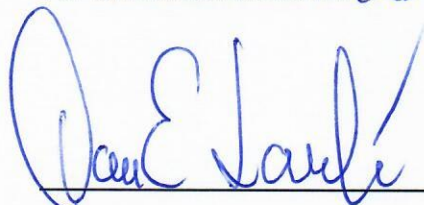


Henrik Bökman



Lena Rudolfsson

Vår revisionsberättelse har 2020-03-23 lämnats beträffande denna årsredovisning



Dan Eric Landén

Av föreningen vald revisor



Joakim Häll

BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bygatan, org.nr. 716419-5328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bygatan för räkenskapsåret 2019.

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 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 upplyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bygatan för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Grund för uttalanden**Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

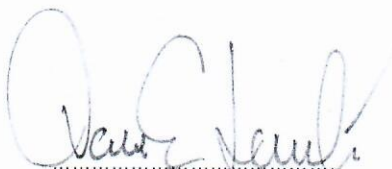
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 provar 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 den 23 / 3 --2020



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Dan-Eric Landen
Av föreningen vald revisor

Budgetförslag

Budget

2020.01.01 - 2020.12.31

Sammanställning

2475 Bostadsrättsföreningen Bygatan

Upprättad av:

	Bokslut 18.12.31	Budget 20.12.31
Intäkter		
Nettoomsättning	19 574 549	19 668 800
Fastighetskostnader		
Driftskostnader	-11 002 486	-12 277 443
Planerat underhåll	-1 235 407	-8 000 000
Fastighetsskatt	-526 845	-562 000
Avskrivningar	-6 030 821	-6 028 800
<i>Summa fastighetskostnader</i>	<i>-18 795 559</i>	<i>-26 868 243</i>
Rörelseresultat	778 991	-7 199 443
<i>Finansiella poster</i>		
Ränteintäkter	101 484	0
Räntekostnader	-2 269 954	-1 666 000
<i>Summa finansiella poster</i>	<i>-2 168 470</i>	<i>-1 666 000</i>
Resultat efter finansiella poster	-1 389 479	-8 865 443
Årets resultat	-1 389 479	-8 865 443
Återföring planerat underhåll		8 000 000
Återföring avskrivningar		6 028 800
Sparande		5 163 357
Sparande kronor per kvadratmeter		161
Sparande kronor per kvadratmeter vid 3 % snittränta		72

Styrelsens förslag och motioner enligt § 35

Motion om att förbättra ventilationen i trapphusen

Att det är dålig ventilation i trapphusen tror jag att många med mig har konstaterat men för oss som bor i trappuppgång nr. 27 blev det extra tydligt när det brann i en av lägenheterna. Det tog veckor innan lukten försvann. Saneringspersonalen anmärkte också på att ventilationen var dålig.

Margareta Edlund Sjöberg, Lägenhet 2751

Styrelsens rekommendation:

Styrelsen föreslår att motionen avslås då ventilationen är godkänd enligt senaste OVK i aktuell uppgång.

Motion om störande ljud från parkerade motorcyklar

Vi som bor på våning 1 (Pelicano Soeiro/Du Bois), port 27, skulle vilja att motorcyklarna (de som används regelbundet, mest på vår/sommar/höst) skulle parkeras på den stora parkeringen längs Storgatan där det finns en parkeringsplats avsedd endast för motorcyklar (och som alltid står tom).

Detta för att vi väldigt ofta störs av (en) motorcykel under vår, sommar och höst, som startas och stängs av nästan intill vårt vardagsrum och sovrum. Motorcykel står ofta på tomgång en stund och det låter väldigt mycket - detta sker väldigt tidigt på morgnarna och väldigt sent på kvällarna. Våra sovrum ligger precis mot den lilla motorcykelparkeringen och vi störs en hel del av ljudet och vibrationerna. Antigen kan motorcyklisterna starta och stänga av sina fordon längst upp på rampen eller så kan de parkera på den stora parkeringen.

Det här är vårt önskemål, så att vi i år kan njuta av ett större lugn här på Bygatan.

Barbara Pelicano Soeiro, lägenhet 2713

Styrelsens rekommendation:

Motionen avslås då styrelsen anser att denna typen av begränsningar av motorcykelparkeringarnas användning inte är genomförbar i praktiken. Styrelsen förstår dock problematiken och utreder bättre skyltning vid parkeringarna.

Motion om A/C-anläggningar

Sen 2016 har jag haft en viss grad av dialog med STYRELSEN angående att installera A/C i lägenheten för att göra lägenheten beboelig under de heta veckorna på somrarna. Jag bor längst upp i 37:an och har sol på taket från tidigt morgon till sen kväll och det gör lägenheten väldigt varm och het till den grad jag inte kan bo hemma. Min första mejl till styrelsen angående detta var 1 juni 2016 och jag är inte helt nöjd med hur dialogen varit. Styrelsen hänvisar till att ventilationen skulle störas ut och att det inte är tillåtet att borra upp hål för att dra rör till A/C i väggar.

Jag vill:

- 1.) att styrelsen tillsätter en arbetsgrupp som kan jobba med det här för att komma fram till en lösning som kan tillfredsställa oss BR-ägare.
- 2.) att styrelsen lägger upp all dokumentation om installation av A/C inte är möjligt/inte blir möjligt på bygatan.nu; enligt mejl från Henrik Bökman den 25 juli 2019 så skulle A/C störa ut ventilation och skapa problem för grannar och utrustning, Jag vill se all dokumentation som styrker det påståendet, från oberoende fackman. Även eventuella hänvisningar till ev. bostadsrättslag.
- 3.) att styrelsen redovisar all korrespondens styrelsen haft med t.ex. företag angående möjligheten till A/C i föreningen sen 2016.
- 4.) att styrelsen ser över möjligheten till att få borra upp ett hål i fasaden och installera A/C hemma hos sig för att göra hemmet beboeligt vid framtida värmeböljor.

Jag förslår att styrelsen arbetar för att nå till en lösning som möjliggör installation av A/C snarast för oss som behöver det.

MOTION till årsstämman den 22 april 2020 av Robert Näsman, lgh 3773

Styrelsens rekommendation:

Styrelsen föreslår att motionen som helhet avslås. Styrelsen avser istället att utreda hur stort intresset är för A/C-anläggningar är. Om intresset är tillräckligt stort tillsätts en arbetsgrupp för att utreda möjligheten att montera AC-anläggningar monterade mot balkonger förutsatt att medlemmar utanför styrelsen är intresserade av att driva arbetsgruppen. A/C-anläggningar på övriga väggar rekommenderas ej av estetiska skäl. Alla ingrepp i fasad innebär risker för en fastighet och A/C-anläggningars utseende, avrinning och placering behöver utredas.

Motion – renovering av portar / byte av entrédörrar

Entrédörrarna är oerhört slitna / dåligt fungerande lås / stänganordning och skulle brådska behöva bytas ut till förslagsvis portar i ek med mindre glasrutor i och långsgående handtag.

I entréplanet i portarna skulle stenläggningen på golv och väggar behövas skuras maskinellt och poleras – detta har aldrig skett i Bygatans historia.

Ljudisolerande plattor i tak med infällda spotlights skulle ge ett betydligt snyggare intryck och ffa leda till en dämpning av störande ljud och en bra belysning. Detta skulle man även kunna göra på varje våningsplan då ljud mycket lätt sprids mellan våningsplanen.

Postboxar installeras i entrén, vilket även har diskuterats tidigare. Det känns mycket modernare än dagens lösning då brevbärare / tidningsbud måste ta sig mellan samtliga våningsplan.

Dessutom skulle de lägenhetsinnehavare som vill, kunna byta ut sina dörrar till helslutna, alternativt plugga igen brevlådeinkastet, vilket skulle öka boendekvaliteten i form av minskade ljud / lukter från port och öka säkerheten.

Detta skulle inte bara ge fastigheterna ett lyft, utan också öka både trivsel och säkerhet.

Anna Landström och Thomas Alsénius, lägenhetsnr 2341

Styrelsens rekommendation:

Motionen avslås då styrelsen redan har med i underhållsplanen renovering av portar och entrédörrar, i det ingår att utreda möjligheten att ha postboxar. I övrigt tackar styrelsen för angivna förslag på förbättringar och tar med det i arbetsgruppen för portarna.

Motion – renovering/tillbyggnad av balkonger

Fastigheterna skulle få ett lyft av renoverade balkonger. Nuvarande slitna balkonger är i original från 1968 och har aldrig renoverats.

Förslag om att bygga nya balkonger och ev. i samband med detta göra dem djupare.

Lägenheterna på gavlarna har mindre balkonger än övriga lägenheter. I dessa lägenheter finns möjlighet att bygga en till balkong vid den "franska balkongen".

Nya balkonger skulle lyfta både fastigheterna och lägenheterna. Det känns nödvändigt att renovera balkongerna ur ett säkerhetsperspektiv, men också för att ge ett fint och enhetligt intryck samt öka boendekvalitén.

Detta skulle i slutändan öka värdet på lägenheterna. Finansiering av detta måste självfallet diskuteras vidare, beroende på vilket alternativ man skulle välja.

Anna Landström och Thomas Alsénius, lägenhetsnr 2341

Styrelsens rekommendation:

Motionen avslås av följande skäl: Det föreligger inte en säkerhetsrisk för balkongerna, en besiktning har genomförts under 2019 av stommen för balkongerna och stommen är i bra skick. Föreningen har flera större, kommande arbeten som har högre prioritet som byte av portar och renovering av trapphus, samt även det framtida stambytet.

Valberedningens förslag

Valberedningens förslag till styrelse

Ledamöter

Mia Säll

kvarstår 1 år

Ulf Gunnarsson

kvarstår 1 år

David von Martens

omval 1 år

Michael Fryland

nyval 2 år

Farzad Farajian

nyval 2 år

Pavel Tanasienko Musamba

nyval 2 år

Suppleant

Lena Rudolfsson

omval 1 år

Valberedningens förslag till internrevisor

Dan-Eric Landén

omval 1 år

Suppleant

Anders Högberg

nyval 1 år

Styrelsens förslag till extern revisionsbyrå

Ordinarie

Joakim Häll, BoRevision AB

omval 1 år

Suppleant

Jörgen Götehed, BoRevision AB

omval 1 år

Fullmakt

Härmed intygas att:

Namn (textat)

Adress

Telefon

Äger rätt att som ombud enligt § 39 i föreningens stadgar företräda undertecknad vid föreningsstämma 2020-04-22 till Brf Bygatan, samtidigt intygas att ovan nämnd person uppfyller kraven på ombud enligt § 39 i föreningens stadgar.

Ombudets laga åtgärder godkänns.

Solna den2020

Namnteckning

Namnförtydligande

Adress

Lägenhetsnummer

Telefon