

BRF BYGATAN



ÅRSSTÄMMA

2018-04-24

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Kallelse	3
Agenda.....	4
Årsredovisning.....	5
Förvaltningsberättelse 2017	5
Fastigheter	5
Föreningsfrågor	5
Styrelse	5
Ekonomi	6
Underhåll och investeringar	7
Väsentliga händelser under året	7
Förslag till resultatdisposition.....	8
Bokslut	9
Resultaträkning	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Redovisningsprinciper	12
Noter	13
Revisionsberättelse	16
Rapport om årsredovisningen.....	16
Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar.....	17
Budget.....	19
Styrelsens förslag och motioner enligt § 35	20
Proposition angående stadgeändringar	20
Motion angående lusthuset vid hus E	22
Motion angående husnummer mot cykelväg vid Byparken.	22
Motion om kameror i miljöhusen på Bygatan	23
Motion om skyltning av Bygatan.	24
Valberedningens förslag.....	25
Valberedningens förslag till styrelse.....	25
Valberedningens förslag till internrevisor	25
Styrelsens förslag till extern revisor	25
Fullmakt.....	26

Kallelse

Härmed kallas medlemmarna i Brf. Bygatan enligt § 37 i föreningens stadgar till ordinarie årsstämma 24 april, kl. 18:30 på Byparken fritidsgård.

Passa på att växla några ord med dina grannar från föreningen över lite fika som serveras på Byparken från kl. 18:15.

Vänligen registrera er vid ankomsten till Byparken och presentera eventuell fullmakt till registratorn.

Styrelsen

Agenda

Brf. Bygatan årsstämma 24 april 2018, kl. 18:30

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
5. Fastställande av röstlängd.
6. Godkännande av dagordningen.
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
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 revisorssuppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Beslut om innevarande års driftsbudget, underhåll och investeringar.
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 35
20. Stämmans avslutande

Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bygatan i Solna (716419–5328) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Förvaltningsberättelse 2017

Fastigheter

Föreningen har sitt säte i Stockholm och äger fastigheterna Spenaten 1 som består av sex (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 31 814 m² fördelat på 375 lägenheter, varav 349 lägenheter upplåtits med bostadsrätt och 26 lägenheter med hyresrätt. De 375 lägenheterna är fördelade på 20st 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 fullvärdesförsäkrade 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 2017-04-27. På stämman deltog 29 röstberättigade varav 3 fullmakter.

Styrelse

Styrelse 2017-01-01 – 2017-04-27

Mia Säll	ordförande
Martin Grape	vice-ordförande
Henrik Larsson	sekreterare
Henrik Bökman	ledamot
Annika Nörgård	ledamot
Bo Lindström	ledamot
Göran Jägerby	suppleant
Jan Kruth	suppleant

Styrelse 2017-04-27 – 2017-12-31

Mia Säll	ordförande
Martin Grape	vice-ordförande
Henrik Larsson	sekreterare
Henrik Bökman	ledamot
Annika Nörgård	ledamot
Bo Lindström	ledamot
Göran Jägerby	suppleant
Jan Kruth	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är: Martin Grape, Henrik Larsson, Henrik Bökman och Jan Kruth.

Möten

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden. Utöver dessa möten har styrelsen deltagit i ett flertal möten med externa parter, i tillägg till interna projektmöten.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen har varit Per Knutsson (sammankallande), Gunni Odin, Yvonne Ohnslätt och Marek Zurawski.

Medlemmar

Medlemsantalet var 2016-12-31 517 personer och 2017-12-31 527 personer.

Överlåtelse

Av föreningens 375 lägenheter har under året 26 av bostadsrätterna överlåtits och 3 av hyresrätterna har omvandlats till bostadsrätt.

Ekonomi

Brf Bygatan är ett privatbostadsföretag och följer reglerna för sådana.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och redovisning har under året skötts av HSB Stockholm. HSB Stockholm har även skött den tekniska förvaltningen och underhåll. I avtalet med HSB har vi även en personlig förvaltare. Våra gårdar sköts av Green Landscaping.

Bank och skulder

Föreningens bankförbindelser är Swedbank, SBAB och Stadshypotek. Vi har per 2017-12-31 en låneskuld på 160 750 000 kr, fördelat på 2 lån hos SBAB samt 5 hos Stadshypotek. Villkor för lånen står i not 13 i årsredovisningen.

Belåning och avgifter

År	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (kr)	19 441 797	19 494 213	19 594 501	19 564 925	19 046 714
Årets resultat (kr)	-413 254	211 593	-457 802	-2 082 091	-874 820
Lån* (kr)	160 750 000	173 625 000	185 875 000	189 625 000	190 000 000
Årsavgift för bostäder, kr/kvm**	565	565	565	565	550
Driftskostnad, kr/kvm****	292	308	256	257	294
Räntekostnad, kr/kvm	72	91	153	185	205
Lån, kr/kvm***	5 012	5 458	5 843	5 961	5 924
Soliditet	71 %	69 %	67 %	66 %	66 %
* Lån per sista december	** Avgift per sista december		*** Beräknat på lån per sista december		
			**** Driftskostnader exklusive planerat underhåll.		

Avgifterna för bostadsrätter har under 2017 varit oförändrade.

Hyrorna för våra hyresrätter höjdes med 0,7 % den 2017-01-01. Hyran för våra hyreslägenheter är ca 1 065 kronor/kvadratmeter och år.

Förändringar av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	202 935 588	202 924 926	12 171 536	-22 847 682	211 593
Reservering till fond 2016			1 968 783	-1 968 783	
lanspråktagande av fond 2016			- 329 475	329 475	
Balanserad i ny räkning				211 593	-211 593
Upplåtelse lägenheter	1 128 857	7 426 143	0	0	
Årets resultat					-413 254
Belopp vid årets slut	204 064 445	210 351 069	13 810 844	-24 275 397	-413 254

Underhåll och investeringar

Våra relinade stammar/Proline

Föreningen har ett fortsatt samarbete med Proline för att ha bästa möjliga kontroll på våra stammar.

Miljöhus och sophantering

Föreningen har avtal för återvinning och sophantering med Hans Andersson recycling och SUEZ recycling (tidigare Sita). SUEZ recycling hanterar hushållssopor samt el-avfallet från vårt grovsoprum, resterande återvinning hanteras av Hans Andersson recycling.

EI

Elavläsning görs av Infometric och elförbrukningen aviseras via avgifts- och hyresaviser från HSB.

Elavläsning sker perioderna; dec - feb, mars – maj, juni - aug samt sep - nov.

Elpriset har varit 130 öre/kWh totalt under 2017, vi har avtal med Vattenfall som löper tom 2018-12-31.

Hissar

Vi har ett serviceavtal med Kone som gäller tom 2018-12-31.

Gårdarna mm.

Föreningens gårdar underhålls löpande av Green Landscaping AB, utöver det löpande underhållet så har styrelsen och Green en god dialog om vilka punktsatser som behöver göras under året.

Parkering

Parkeringsbevakning av föreningens gårdar sköts av Parkman.

Väsentliga händelser under året

Föreningen har förnyat och förstärkt staketet mot Byparken för att skydda buskar och häckar. Vi har reklamerat tidigare målning av soffor och bord på våra uteplatser, målningen görs om våren 2018 utan kostnad för föreningen.

Ett antal mindre träd mot parkeringen har fällts för att undvika risk för skador på bilar.

Dessutom har även ett träd vid nerfarten mot hus B fällts för att ljusa upp gårdarna och ge de kvarvarande träden mer utrymme.

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat, kr	-24 275 397
Årets resultat, kr	<u>-413 254</u>
	-24 688 651
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till underhållsfond enligt stadgarna.	3 725 000
I anspråkstagande av underhållsfond	-1 449 742
Balanserat resultat	<u>-26 963 909</u>
	-24 688 651

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

Bokslut

Resultaträkning

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	19 441 797	19 494 213
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-10 811 708	-9 700 552
Övriga externa kostnader	Not 3	-425 061	-414 833
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-310 020	-313 156
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 028 800	-6 028 800
Summa rörelsekostnader		-17 575 590	-16 457 341
Rörelseresultat		1 866 207	3 036 872
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	78 970	64 665
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-2 358 431	-2 889 944
Summa finansiella poster		-2 279 461	-2 825 279
Årets resultat		-413 254	211 593

nr

Balansräkning

Balansräkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	545 792 421	552 418 832
		545 792 421	552 418 832
Summa anläggningstillgångar		545 792 421	552 418 832
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		29 134	25 066
Övriga fordringar	Not 8	10 975 373	8 145 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	807 099	778 512
		11 811 605	8 949 025
Kortfristiga placeringar	Not 10	5 000 000	10 000 000
Kassa och bank	Not 11	6 266 552	2 806 143
Summa omsättningstillgångar		23 078 157	21 755 168
Summa tillgångar		568 870 578	574 174 000
Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	Not 12		
Medlemsinsatser		414 415 514	405 860 514
Yttre underhållsfond		13 810 844	12 171 536
		428 226 358	418 032 050
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-24 275 397	-22 847 682
Årets resultat		-413 254	211 593
		-24 688 651	-22 636 089
Summa eget kapital		403 537 707	395 395 961
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	156 750 000	171 125 000
		156 750 000	171 125 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 000 000	2 500 000
Leverantörsskulder		926 455	1 874 325
Skatteskulder		781 815	518 705
Övriga skulder	Not 15	44 868	62 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 829 733	2 697 530
		8 582 871	7 653 039
Summa skulder		165 332 871	178 778 039
Summa eget kapital och skulder		568 870 578	574 174 000

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-413 254	211 593
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 028 800	6 028 800
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 615 546	6 240 393
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 233	274 138
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-570 168	152 784
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 006 145	6 667 315
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	597 611	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	597 611	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-12 875 000	-12 250 000
Inbetalda insatser	8 555 000	11 295 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 320 000	-955 000
Årets kassaflöde	1 283 756	5 712 315
Likvida medel vid årets början	20 683 154	14 970 839
Likvida medel vid årets slut	21 966 910	20 683 154

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

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 färdigställandetiden.

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 ianspråkstagande 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 1 315 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.

Noter

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	16 689 588	16 588 741
Hyrer	2 625 468	2 763 140
Övriga intäkter	129 055	149 554
Bruttoomsättning	19 444 111	19 501 435
Avgifts- och hyresbortfall	-2 314	-7 222
	19 441 797	19 494 213
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 517 472	1 500 648
Reparationer	1 385 278	1 673 021
El	1 299 210	1 627 859
Uppvärmning	1 964 524	1 698 373
Vatten	564 066	553 158
Sophämtning	457 637	453 852
Fastighetsförsäkring	306 359	279 864
Kabel-TV och bredband	478 323	477 572
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	518 595	263 220
Förvaltningsarvoden	783 723	740 869
Övriga driftkostnader	86 779	92 641
Planerat underhåll	1 449 742	339 475
	10 811 708	9 700 552
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	25 997	36 008
Administrationskostnader	210 500	98 329
Extern revision	29 725	30 438
Konsultkostnader	158 839	250 058
	425 061	414 833
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	227 500	230 870
Revisionsarvode	13 394	13 352
Sociala avgifter	69 126	68 934
	310 020	313 156
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	29 352	2 800
Ränteintäkter skattekonto	116	593
Ränteintäkter HSB bunden placering	48 715	9 243
Övriga ränteintäkter	787	52 029
	78 970	64 665
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 314 414	2 889 944
Övriga räntekostnader	1 272	0
	2 315 686	2 889 944

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	558 441 542	558 441 542			
Ingående anskaffningsvärde mark	34 038 850	34 038 850			
Årets investeringar	-597 611	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	591 882 781	592 480 392			
Utgående ackumulerade avskrivningar					
Ingående avskrivningar	-40 061 560	-34 032 760			
Årets avskrivningar	-6 028 800	-6 028 800			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 090 360	-40 061 560			
Utgående redovisat värde	545 792 421	552 418 832			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	346 000 000	346 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 861 000	1 861 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	230 000 000	230 000 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	686 000	686 000			
Summa taxeringsvärde	578 547 000	578 547 000			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	275 014	268 435			
Avräkningskonto HSB Stockholm	10 700 359	7 877 011			
	10 975 373	8 145 446			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	387 330	412 565			
Upplupna intäkter	419 769	365 947			
	807 099	778 512			
Ovanstående poster består av förskottsbetalade kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	10 000 000			
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	5 000 000	0			
	5 000 000	10 000 000			
Not 11 Kassa och bank					
SBAB	6 266 494	2 806 085			
Swedbank	57	57			
	6 266 552	2 806 143			
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
	Insatser	Uppl. avgifter	fond	resultat	
Belopp vid årets ingång	202 935 588	202 924 926	12 171 536	-22 847 682	211 593
Resultatdisposition			1 639 308	-1 427 715	-211 593
Upplåtelse lägenheter	1 128 857	7 426 143			
Årets resultat					-413 254
Belopp vid årets slut	204 064 445	210 351 069	13 810 844	-24 275 397	-413 254

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	20026162	2,83%	2019-02-15	43 125 000	500 000
SBAB	20026618	1,85%	2021-12-13	25 000 000	0
Stadshypotek	104411	0,80%	2018-09-01	12 750 000	1 000 000
Stadshypotek	149725	1,04%	2020-03-01	19 125 000	500 000
Stadshypotek	213950	0,45%	2018-03-06	18 750 000	1 000 000
Stadshypotek	226869	0,49%	2018-05-16	12 000 000	0
Stadshypotek	262360	0,47%	2018-11-22	30 000 000	1 000 000
				160 750 000	4 000 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 156 750 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 140 750 000

Ställda säkerheter

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

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	4 000 000	2 500 000
	4 000 000	2 500 000

Not 15 Övriga skulder

Depositioner	44 868	44 868
Inre fond	0	0
Källskatt	0	17 611
	44 868	62 479

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

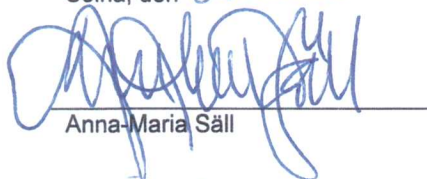
Upplupna räntekostnader	42 745	63 875
Förutbetalda hyror och avgifter	1 870 859	1 950 390
Övriga upplupna kostnader	916 129	683 265
	2 829 733	2 697 530

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

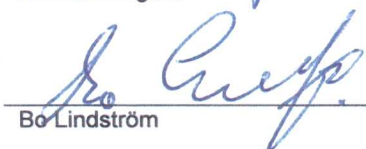
Solna, den 22 mars 2018


Anna-Maria Säll


Annika Nörgård

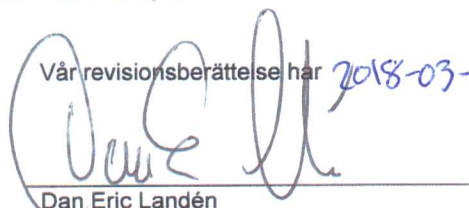

Henrik Larsson


Martin Grape

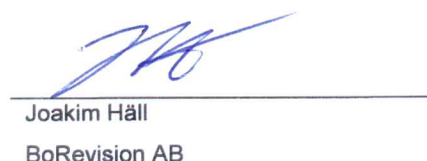

Bo Lindström


Henrik Bökman

Vår revisionsberättelse har 2018-03-28 lämnats beträffande denna årsredovisning.


Dan Eric Landén

Av föreningen vald revisor


Joakim Häll
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bygatan, org.nr. 716419–5328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bygatan för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 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 på fel, 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 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 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 år 2017 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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.

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:

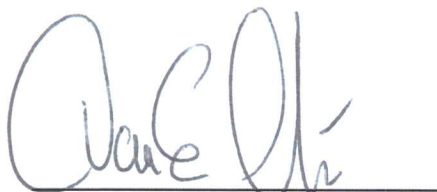
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, den 28 mars 2018



Dan Eric Landén

Förtroendevald revisor



Joakim Häll

BoRevision AB

Budget

18.12.31

INBETALNINGAR

Årsavgifter	16,898,310
Hyrer	2,595,000
Ränteintäkter, placeringar	30,000
Ränteintäkter, avräkning	3,000
Ränteintäkter, externa placeringar	0
Ränteintäkter, övriga ränteintäkter	0
Räntebidrag	0
Övrigt	134,000
Nya lån	0

Summa inbetalningar 19,660,310

UTBETALNINGAR

Drift	-9,999,025
Planerat underhåll	-4,316,000
Fastighetsskatt	-526,000
Uttag inre fond	0
Räntekostnader, fastighetslån	-2,356,000
Räntekostnader, avräkningskonto	0
Räntekostnader, övrigt	0
Amortering	-4,000,000
Nyinvesteringar	0
Föreningens inkomstskatt	0

Summa utbetalningar -21,197,025

Ingående likvida medel 17,000,000

Förändring likvida medel -1,536,715

Summa likvida medel 15,463,285

Styrelsens förslag och motioner enligt § 35

Proposition angående stadgeändringar

Bakgrund

Uppdatering av föreningens stadgar i enlighet med förändringar i lagen om ekonomiska föreningar. Stadgeändringen togs ursprungligen på årsstämman 2017 och skall nu godkännas för sin andra läsning så att våra stadgar speglar de lagar som föreningen redan måste följa.

Struken text tas bort, kursiverad text innebär ändringar/tillägg av test. § 38 införs i stadgarna och efterföljande paragrafer § 38 till § 40 omnumreras därmed till. § 39 till § 41.

Stadgeändringsförslag

§ 17

Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning). *Medlemsförteckningen skall innehålla uppgifter om när medlemmar inträder eller utträder ur föreningen. Bostadsrättsföreningen är personuppgiftsansvarig för medlemsförteckningen.*

§ 28

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1/1 - 31/12. Senast ~~fyra~~ sex veckor före ordinarie årsstämma varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 31

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast tre veckor före den ordinarie årsstämman. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna ~~en vecka~~ *minst två veckor* före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

§ 36

På ordinarie årsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
5. Fastställande av röstlängd.
6. *Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman*
7. Godkännande av dagordningen.
8. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
10. Föredragning av revisorns berättelse.
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.

12. Beslut om resultatdisposition.
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
15. Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleant
18. Val av valberedning
19. Beslut om innevarande års driftsbudget, underhåll och investeringar.
20. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 35
21. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt 1 - 7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman. Beslut får vid extra föreningsstämma inte fattas i andra ärenden än de som angetts i kallelsen.

Som stämмоordförande får väljas person som inte är medlem i föreningen.

Som justeringsman får endast väljas person som är medlem i föreningen.

§ 37

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 35 skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och ~~en vecka två veckor~~ före extra föreningsstämma, dock tidigast ~~fyra~~ sex veckor före stämman.

Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

§ 38

Vid föreningsstämma har endast medlemmar, ombud, biträden samt stämmofunktionärer rätt att delta. Om annan än de nämnda ska få närvara krävs att samtliga närvarande medlemmar samtycker till detta.

~~§ 38~~ § 39

~~§ 39~~ § 40

Medlem får utöva sin rösträtt genom valfritt ombud. ~~Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanber med medlemmen samt dennes juridiska ombud får vara ombud.~~ Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakt gäller högst tre månader från utfärdandet. Blankett för fullmakt skall delas ut med kallelsen till föreningsstämma.

~~§ 40~~ § 41

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett valfritt biträde. ~~Endast medlemmens make, sambo, eller annan närstående eller annan medlem eller juridiskt ombud får vara biträde.~~

Styrelsens förslag

Styrelsen föreslår stämman att godkänna ändringarna av stadgarna.

Motion angående lusthuset vid hus E

Då lusthuset vid hus E nästan endast används av personer som lämnar skräp och fimpar efter sig i lusthuset och omgivande gräsmattor och ett flertal av de som använder lusthuset inte verkar vara boende på Bygatan så föreslår vi att föreningen låter ta bort lusthuset för att minska nedskräpningen och få bort de störande personerna från våra gårdar.

Vi föreslår därför att stämman beslutar att ta bort lusthuset.

Björn Rydius med fler i hus E

Styrelsens svar

Klagomål på nedskräpning samt störande beteenden runt lusthuset har inkommit till styrelsen under en längre tid och vi har trots upprepade försök att prata med personer som använder lusthuset inte fått till någon förbättring i situationen.

Styrelsen rekommenderar därför stämman att bifalla motionen.

Motion angående husnummer mot cykelväg vid Byparken.

Jag skulle tycka att det var praktiskt att visa portnummer från den sidan av våra hus som är gång-och cykelväg. Det är lättare att beskriva för nya gäster hur man går från tunnelbanan den sträckan. Nu får vi tala om vilket hus i ordningen som det gäller.

En enkel skylt på en av stolparna vid varje ingång till de olika husen skulle förenkla.

Hjördis Höglund
Bygatan 5

Styrelsens svar

Sedan ett antal år tillbaka så finns husnummer uppsatta på själva huskropparna även mot gång och cykelvägen. Dock kan dessa nummer vara svåra att se och läsa vid vissa förhållanden, ex mörker eller dåligt väder, vilket skulle förenklas av skyltar ute vid portalerna mot gångvägen.

Dock så behöver det ses över vad som är bästa lösningen för hur skyltar skall utformas för placering där. Om skyltar skall sättas upp så behöver det göras på ett sätt så att de inte skymms av växter och att de är lätta att se oavsett från vilket håll efter gångvägen någon kommer och gärna så att de är läsbara även i mörker.

Styrelsen rekommenderar därför stämman att ge styrelsen i uppdrag att se över möjligheten att placera skyltar med husnummer i anslutning till portalerna.

Motion om kameror i miljöhusen på Bygatan

Situationen i miljöhusen och sopsorteringen är usel och oduglig på Bygatan.

Under mina 16 år på Bygatan ordningen på Bygatan miljöhusen och sopsortering har blivit bara sämre och sämre. I varje Byblad ser vi tilltal till ordning i miljöhusen.

Men ingen förbättring händer, vi ser fortfarande oordning och röra. Kartonger inte rivas sönder så att det ryms i kärlen, folk lägger plast i kompostkärlen, ingen riktigt sortering, kompostkärlenslocket lämnas öppet, soppor hamnar på golven i miljöhusen, se bilden som ett exempel och mycket mer.

Allt detta kostar föreningen, och därmed oss Bygatan boende i slutändan, dessutom en hel del pengar ökade kostnader för sophantering.

Tyvärr den enda lösningen som jag ser är att sätta kameror och den som inte kan hålla ordning får betala extra kostnader själv.

Jag har hört att några säger att vi inte får sätta kameror, men om alla Bygatan boende röstar på förslaget så ser jag inga problem med detta lösningen.

Namir Lidian

Bygatan 37

Styrelsens svar

Styrelsen håller med i den generella beskrivningen av problemen i miljöhusen, vi har många gånger påpekat just dessa problem. Vi är dock också medvetna om att problem med miljöhus och tvättstugor förekommer i alla föreningar och vi uppfattar inte det som problemet är större på Bygatan än i andra föreningar.

När de gäller kameraövervakning så kan vi se ett antal problem.

Tillstånd krävs för kameraövervakning och där måste vinsten av övervakningen överstiga intrånget i de boendes integritet, vilket kan vara diskutabelt då det inte handlar om skadegörelse eller personsäkerhet.

På grund av att miljöhusen är fristående så måste antagligen både kameror och lagringsutrustning finnas i alla miljöhus, vilket ger ökad kostnad och svårigheter i hur inspelat material skall gå att få tillgång till samt hur det skall hållas säkert. Alternativ så skall någon sorts trådlös lösning sättas upp vilket medför andra kostnader och gör det svårt att garantera driftsäkerheten på systemet.

Slutgiltigt så uppstår problemet med att identifiera personer på bilderna. Föreningen har idag över 500 medlemmar, vilket innebär att det totalt bor närmare det dubbla antalet personer på Bygatan. Det är förmodligen få av oss som med säkerhet kan identifiera alla boende med namn och lägenhetsnummer från ett foto i ett soprum.

Styrelse rekommenderar därför stämman att avslå motionen.

Motion om skyltning av Bygatan.

Dagens skyltning av Bygatan är väldigt undermålig. Nya skyltar av Bygatan bör därför ses över.

Problemet och nuvarande Bygatan skyltning situation:

Den befintlig skylt till Bygatan som är satt på Storgatan är väldigt liten och kan knappt ses dessutom är den bakvänd. Ytterligare, om föraren har "tur" och svängt från Storgatan via parkeringen, så vet föraren inte om man ska svänga till höger eller vänster i parkeringen (för att sedan komma på Bygatan) för att det finns ingen skylt som visar vägen vidare till Bygatan.

De flesta svänger tyvärr fel, alltså till höger på grund av att de ser en liten avfart som är nära Huvudsta Centrum och tror att de kan köra vidare till Bygatan den vägen.

Dessvärre många som fortsätter köra förbi Storgatan 74B, och sedan svänger på gånggatan vilket är mycket farligt för barn och andra gående och pinsamt för Bygatans boende.

Jag tror att många har sett taxi-, post- och andra bilar som kör på gånggatan.

En annan viktig sak är att infarten till parkeringen från Storgatan vid korsningen med trafikljusen inte alls är skyltad.

Det inte är alla bilar som har GPS/navigator, och även om navigatören finns, är det ibland fortfarande svårt att hitta rätt väg till Bygatan för att man måste köra genom parkeringen, vilket är mycket förvirrande.

Anledning till behov av nya skyltar:

Det största problemet när en räddningstjänstbil inte kan hitta och komma fram till Bygatan vilket kan vara livshotande.

Jag har sett en ambulans som letade efter Bygatan på parkeringen och även sett en brandbil som körde förbi Bygatan på Storgatan när det var en brand på Bygatan, vilket resulterade i 4 minuter extra tid för att svänga tillbaka och hitta Bygatan (4 minuter är för mycket för en brand). Försättningsvis kan det också vara en polisbil, Kommunal räddningstjänst, hemtjänst, Securitas, taxi, posten, gäster till Bygatan o.s.v.

Förslaget till lösningen är:

1. Sätt större och tydliga skyltar till Bygatan istället för de små och som är bakvända.
2. Sätt en skylt på Storgatan vid infarten till parkeringen som är närmast till A-huset.
3. Sätt en skylt i parkeringen mellan hus D och E som visar vart ska man ta vägen när man har svängt in på parkeringen.

Namir Lidian

Bygatan 37

Styrelsens svar

Vi håller med om problemen som motionen tar upp. Dock så är det inte Brf Bygatan som ansvarar för de gatunamnskyltar som motionen efterfrågar och inte heller vi som äger marken där skyltarna skulle ställas. Styrelsen har skickat en skrivelse baserad på motionen till Solna kommun och begärt att de skall åtgärda skyltningen, men vi kan inte ta på oss att sätta upp skyltar då detta är kommunens mark och gatukontorets ansvarsområde.

Styrelse rekommenderar därför stämman att avslå motionen.

Valberedningens förslag

Valberedningen har utgjorts av Per Knutsson (sammankallande), Ulf Petersson, Barbara Säbom, Gunni Odin och Yvonne Ohnslätt.

Per Knutsson, Ulf Petersson, Barbara Säbom och Gunni Odin står till föreningens förfogande om stämman önskar att de skall fortsätta i valberedningen.

Valberedningens förslag till styrelse

Ledamöter

Mia Säll	kvarstår 1 år
Annika Nörgård	kvarstår 1 år
Bo Lindström	kvarstår 1 år
Henrik Bökman	omval 2 år
Josefina Bäckström	nyval 2 år
David von Martens	nyval 2 år

Suppleanter

Henrik Larsson	nyval 1 år
Lennart Ringblom	nyval 2 år

Valberedningens förslag till internrevisor

Ordinarie

Dan-Eric Landén	omval 1 år
-----------------	------------

Suppleant

Mats Birkestad	omval 1 år
----------------	------------

Styrelsens förslag till extern revisor

Ordinarie

Joakim Häll, BoRevision i Sverige AB	omval 1 år
--------------------------------------	------------

Suppleant

Jörgen Götehed, BoRevision i Sverige 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 2018-04-24 med Brf Bygatan, samtidigt intygas att ovan nämnd person uppfyller kraven på ombud enligt § 39 i föreningens stadgar.

Ombudets laga åtgärder godkännes.

Solna den 2018

.....

Namnteckning

.....

Namnförtydligande

.....

Adress

.....

Lägenhetsnummer

.....

Telefon