

# Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bygatan i Solna (716419-5328) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

## Förvaltningsberättelse 2014

### Fastigheter

Föreningen 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 m<sup>2</sup> fördelat på 375 lägenheter, varav 342 lägenheter upplåtits med bostadsrätt och 33 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 m<sup>2</sup>. Tre (3) av dessa är uthyrda till näringsidkare och en (1) utnyttjas av bostadsrättsföreningen som föreningslokal.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. Försäkringen är uppdaterad att omfatta den utbyggda fastigheten. I försäkringen ingår även en ansvarförsäkring för styrelsen upp till 2 Mkr.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2014-04-10. På stämman deltog 63 röstberättigade varav 15 fullmakter.

### Styrelse

#### Styrelse 2014-01-01 – 2014-04-10

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| Mia Säll       | ordförande      |
| Roland Nilsson | vice ordförande |
| Kim Hellström  | ledamot         |
| Martin Grape   | ledamot         |
| Annika Nörgård | ledamot         |
| Bo Lindström   | suppleant       |
| Elin Öman      | suppleant       |

#### Styrelse 2014-04-10 – 2014-12-31

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Mia Säll         | ordförande      |
| Roland Nilsson   | vice-ordförande |
| Kim Hellström    | sekreterare     |
| Martin Grape     | ledamot         |
| Annika Nörgård   | ledamot         |
| Bo Lindström     | ledamot         |
| Elin Öman        | suppleant       |
| Erland Strömberg | suppleant       |

På grund av bland annat arbete på annan ort har Kim Hellström inte aktivt deltagit i styrelsearbetet sedan 2014-06-01 och väljer att avgå från styrelsen i samband med årsstämman 2015-04-23.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är: Mia Säll, Annika Nörgård, Bo Lindström, Erland Strömberg.

### **Möten**

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden. Utöver dessa möten har styrelsen deltagit i ett flertal möten med externa parter, i tillägg till interna projektmöten.

### **Revisorer**

Revisor har varit Jörgen Götehed med Marcus Noreby som suppleant, båda BoRevision i Sverige AB och Dan-Eric Landén med Charlotta Lindahl Kraft som suppleant valda vid föreningsstämman.

### **Valberedning**

Valberedningen har varit Marek Zurawski, Per Knutsson (sammankallande), Magnus Pettersson och Gunni Odin.

### **Medlemmar**

Antalet medlemmar var 2013-12-31 510 och 2014-12-31 515 medlemmar.

### **Överlåtelse**

Av föreningens 375 lägenheter har under året 26 av de 342 bostadsrätterna överlåtits och ingen av de 33 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 2014-12-31 en låneskuld på 189 625 000 kr, fördelat på 5 lån hos SBAB samt ett hos Stadshypotek. Villkor för lånen står i not 12 i årsredovisningen.

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2014 vilket innebär att föreningen inte skapar ett överskott för avsättningen enligt § 45 i våra stadgar, vilket alltså är en mindre avvikelse från stadgarna. Av kassaflödesanalysen på sid 11 kan dock utläsas att föreningen innan avskrivningar har ett positivt kassaflöde på ca 3.6 miljoner kronor, verksamheten i sig själv gör alltså ett positivt resultat men vi når inte riktigt upp till att täcka våra avskrivningar.

Avskrivningarna har ökat kraftig p.g.a. nya krav som kommit under 2014 där progressiv avskrivning togs bort och vi hade inte budgeterat för det nya avskrivningstempot för föreningen.

## Belåning och avgifter

|                                  | 2014                         | 2013        | 2012                                   | 2011        | 2010        |
|----------------------------------|------------------------------|-------------|----------------------------------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                  | 19 564 925                   | 19 046 714  | 19 085 184                             | 18 708 521  | 18 468 089  |
| Årets resultat                   | -2 082 091                   | -874 820    | -1 292 930                             | 855 194     | 634 958     |
| Lån*                             | 189 625 000                  | 190 000 000 | 195 000 000                            | 200 000 000 | 205 000 000 |
| Årsavgift för bostäder, kr/kvm** | ca 565                       | ca 550      | ca 550                                 | ca 550      | ca 540      |
| Driftskostnad, kr/kvm            | 275                          | 308         | 295                                    | 271         | 305         |
| Räntekostnad, kr/kvm             | 185                          | 205         | 217                                    | 217         | 164         |
| Lån, kr/kvm***                   | 5960                         | 5963        | 6129                                   | 6278        | 6435        |
| Soliditet                        | 66 %                         | 66 %        | 66 %                                   | 65 %        |             |
| * Lån per sista december         | ** Avgift per sista december |             | *** Beräknat på lån per sista december |             |             |
|                                  |                              |             |                                        |             |             |

Avgifterna för bostadsrätter höjdes med ca 3 % 2014-01-01 till ca 565 kronor/kvm.

Hyrorna för våra hyresrätter höjdes med 1,47 % den 2014-04-01. Hyran för våra hyreslägenheter är ca 1 000 kronor/kvadratmeter och år.

## Underhåll och investeringar

### Fönsterprojektet/nya fönster

Föreningen har garanti på hela entreprenaden tom 2016-06-11

### Våra relinade stammar/Proline

Föreningen och Proline har skrivit ett tilläggsavtal till det ursprungliga avtalet med innebörden att föreningen har garanti för skador tom 2016-06-14 utan kostnad och en fast kostnad för åtgärdande av skador som uppstår mellan 2016-06-15 tom 2022-06-14. Enligt tilläggsavtalet har Proline kontrollerat våra avloppsstammar hösten 2014 och en besiktning skall även ske våren 2016. Några grenrör på köksledningar har haft mindre läckage vid besiktning 2014 och åtgärdats av Proline utan kostnad för föreningen.

### Vattenskador/Skador

En skada på värmerör rör i port 31.

### Miljöhus och sophantering

Ett avtal med en ny entreprenör, Hans Andersson recycling, för återvinning tecknades under hösten 2013 och började gälla från 2014-05-01. Det har inneburit en sänkning av föreningens kostnader för sophantering men än tillkommer onödiga kostnader p.g.a. att boende lämnar sopor på fel plats eller i fel kärl.

### EI

Elavläsning görs av Infometric och elförbrukningen kommer på 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 2014, vi har avtal med Vattenfall som löper tom 2018-12-31.

### Hissar

Vi har ett serviceavtal med Kone som gäller tom 2016-12-31. 

## Gårdarna mm.

En beskärning av träd och buskar på våra gårdar har gjorts under året. Nya cykelställ på gamla boulevanen mellan hus C och D. Förbättringar har utförts i cykelrummen i hus A, D, E och F.

## Portar

Ett system för portkoder har inhandlats och installerats under december 2014. Brytskydd monterades även på bakdörrarna för att förstärka dem.

## Parkering

Under hösten 2014 tecknades avtal med ny entreprenör för parkeringsbevakning på gårdarna, avtalet börjar gälla från 2015-03-01.

## Väsentliga händelser under året

Kodlås till portarna och ökning av vårt skalskydd.

Nya cykelparkeringar på gårdarna och nya upphängningsystem till cykelrummen för ökad kapacitet.

Nytt avtal för återvinning med Hans Andersson recycling.

Förlängning och uppsäkring av föreningens elkostnader via Vattenfall fram t.om 2018.

## Förslag till resultatdisposition

|                                                                 |                    |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat, kr                                         | -17 503 748        |
| Årets resultat, kr                                              | -2 082 091         |
|                                                                 | <u>-19 585 839</u> |
| Styrelsen föreslår följande disposition:                        |                    |
| Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad, kr | -811 388           |
| Överföring till Fond för yttre underhåll enligt stadgarna, kr   | 1 968 783          |
| Balanserat resultat, kr                                         | <u>-20 743 234</u> |
|                                                                 | -19 585 839        |

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

# Bokslut

## Resultaträkning

| Resultaträkning                                   |       | 2014-01-01<br>2014-12-31 | 2013-01-01<br>2013-12-31 |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 19 564 925               | 19 046 714               |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 2 | -8 252 438               | -9 428 338               |
| Övriga externa kostnader                          | Not 3 | -468 108                 | -331 768                 |
| Planerat underhåll                                |       | -811 388                 | -791 630                 |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 4 | -296 800                 | -331 071                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -6 028 868               | -2 506 746               |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -15 857 602              | -13 389 553              |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>3 707 323</b>         | <b>5 657 161</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                          |                          |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 5 | 96 495                   | 160 755                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 6 | -5 885 909               | -6 692 736               |
| Summa finansiella poster                          |       | -5 789 414               | -6 531 981               |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>-2 082 091</b>        | <b>-874 820</b>          |

## Balansräkning

| Balansräkning                                |        | 2014-12-31         | 2013-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                           | Not 7  | 564 476 499        | 570 505 367        |
|                                              |        | 564 476 499        | 570 505 367        |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 564 476 499        | 570 505 367        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                    |                    |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     |        | 11 037             | 21 872             |
| Övriga fordringar                            | Not 8  | 7 553 515          | 4 002 366          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9  | 886 787            | 899 288            |
|                                              |        | 8 451 340          | 4 923 527          |
| Kassa och bank                               | Not 10 | 5 574 671          | 5 485 846          |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 14 026 011         | 10 409 373         |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b>578 502 510</b> | <b>580 914 740</b> |

| Balansräkning                                |        | 2014-12-31         | 2013-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |        |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          | Not 11 |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 394 565 514        | 394 565 514        |
| Yttre underhållsfond                         |        | 9 367 495          | 8 190 342          |
|                                              |        | 403 933 009        | 402 755 856        |
| <i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>   |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -17 503 748        | -15 451 775        |
| Årets resultat                               |        | -2 082 091         | -874 820           |
|                                              |        | -19 585 839        | -16 326 595        |
| Summa eget kapital                           |        | 384 347 170        | 386 429 261        |
| <b>Skulder</b>                               |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 12 | 189 625 000        | 190 000 000        |
| Leverantörsskulder                           |        | 1 618 179          | 1 553 652          |
| Aktuell skatteskuld                          |        | 250 095            | 248 560            |
| Övriga skulder                               | Not 13 | 54 358             | 53 265             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 2 607 708          | 2 630 002          |
| Summa skulder                                |        | 194 155 340        | 194 485 479        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>578 502 510</b> | <b>580 914 740</b> |

### Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

|                                                                |  |                    |                    |
|----------------------------------------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>                                      |  |                    |                    |
| Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut |  | 225 000 000        | 225 000 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                |  | <b>225 000 000</b> | <b>225 000 000</b> |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                                     |  | Inga               | Inga               |

## Kassaflödesanalys

| Kassaflödesanalys                                        | 2014-01-01<br>2014-12-31 | 2013-01-01<br>2013-12-31 |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                          |                          |
| Resultat efter finansiella poster                        | -2 082 091               | -874 820                 |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                          |                          |
| Avskrivningar                                            | 6 028 868                | 2 506 746                |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 3 946 777                | 1 631 926                |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | 10 192                   | 123 762                  |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | 44 861                   | -776 381                 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 4 001 830                | 979 307                  |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter                              | 0                        | -310 938                 |
| Investeringar i maskiner/inventarier                     | 0                        | -10 029                  |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | 0                        | -320 967                 |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder        | -375 000                 | -5 000 000               |
| Inbetalda insatser                                       | 0                        | 4 220 000                |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | -375 000                 | -780 000                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>3 626 830</b>         | <b>-121 660</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>9 478 420</b>         | <b>9 600 080</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>13 105 250</b>        | <b>9 478 420</b>         |

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

## Redovisningsprinciper

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 årsredovisning för mindre företag/ekonomiska föreningar (K2). År 2014 är det första året som föreningen följer BFNAR 2009:1 vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa 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 %.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman

#### Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efteravräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

## Noter

| Noter                                                   | 2014-01-01<br>2014-12-31 | 2013-01-01<br>2013-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>                            |                          |                          |
| Årsavgifter                                             | 16 443 844               | 15 962 999               |
| Hyror                                                   | 2 895 234                | 2 897 580                |
| Övriga intäkter                                         | 226 230                  | 205 838                  |
| Bruttoomsättning                                        | 19 565 308               | 19 066 417               |
| Avgifts- och hyresbortfall                              | 0                        | -15 019                  |
| Hyresförluster                                          | -383                     | -4 684                   |
|                                                         | <b>19 564 925</b>        | <b>19 046 714</b>        |
| <b>Not 2 Driftskostnader</b>                            |                          |                          |
| Fastighetsskötsel och lokalvård                         | 1 435 743                | 1 949 016                |
| Reparationer                                            | 891 771                  | 1 283 349                |
| El                                                      | 1 285 815                | 1 423 754                |
| Uppvärmning                                             | 1 781 549                | 1 885 315                |
| Vatten                                                  | 583 569                  | 483 093                  |
| Sophämtning                                             | 489 977                  | 656 683                  |
| Fastighetsförsäkring                                    | 218 963                  | 208 221                  |
| Kabel-TV och bredband                                   | 561 308                  | 556 775                  |
| Fastighetsskatt                                         | 250 610                  | 249 485                  |
| Förvaltningsarvoden                                     | 658 849                  | 643 195                  |
| Övriga driftskostnader                                  | 94 284                   | 89 451                   |
|                                                         | <b>8 252 438</b>         | <b>9 428 338</b>         |
| <b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>                   |                          |                          |
| Bevakningskostnader                                     | 0                        | 10 609                   |
| Hyror och arrenden                                      | 0                        | 95                       |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp                   | 31 760                   | 18 572                   |
| Administrationskostnader                                | 75 573                   | 119 839                  |
| Extern revision                                         | 28 138                   | 28 113                   |
| Konsultkostnader                                        | 332 637                  | 154 540                  |
|                                                         | <b>468 108</b>           | <b>331 768</b>           |
| <b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>              |                          |                          |
| Arvode styrelse                                         | 220 300                  | 221 200                  |
| Revisionsarvode                                         | 13 352                   | 14 536                   |
| Sociala avgifter                                        | 63 148                   | 68 935                   |
| Övriga personalkostnader                                | 0                        | 26 400                   |
|                                                         | <b>296 800</b>           | <b>331 071</b>           |
| <b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                          |                          |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm             | 6 321                    | 6 156                    |
| Ränteintäkter skattekonto                               | 260                      | 0                        |
| Övriga ränteintäkter                                    | 89 914                   | 154 599                  |
|                                                         | <b>96 495</b>            | <b>160 755</b>           |
| <b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                          |                          |
| Räntekostnader långfristiga skulder                     | 5 885 190                | 6 692 736                |
| Övriga räntekostnader                                   | 719                      | 0                        |
|                                                         | <b>5 885 909</b>         | <b>6 692 736</b>         |

| Noter | 2014-01-01<br>2014-12-31 | 2013-01-01<br>2013-12-31 |
|-------|--------------------------|--------------------------|
|-------|--------------------------|--------------------------|

#### Not 7 Byggnader och mark

##### Akkumulerade anskaffningsvärden

|                                                 |                    |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Anskaffningsvärde byggnader                     | 558 441 542        | 558 130 604        |
| Anskaffningsvärde mark                          | 34 038 850         | 34 038 850         |
| Årets investeringar                             | 0                  | 310 938            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>592 480 392</b> | <b>592 480 392</b> |

|                                            |                    |                    |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar                     | -21 975 025        | -19 481 889        |
| Årets avskrivningar                        | -6 028 868         | -2 493 136         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b> | <b>-28 003 893</b> | <b>-21 975 025</b> |

|                               |                    |                    |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Utgående bokfört värde</b> | <b>564 476 499</b> | <b>570 505 367</b> |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|

##### Taxeringsvärde

|                                   |             |             |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 432 000 000 | 432 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler  | 1 700 000   | 1 700 000   |

|                                |             |             |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 222 000 000 | 222 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler  | 561 000     | 561 000     |

|                             |                    |                    |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Summa taxeringsvärde</b> | <b>656 261 000</b> | <b>656 261 000</b> |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|

#### Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

|                               |                  |                  |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                   | 10 977           | 9 792            |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | 7 530 579        | 3 992 574        |
| Övriga fordringar             | 11 959           | 0                |
| <b></b>                       | <b>7 553 515</b> | <b>4 002 366</b> |

#### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                        |                |                |
|------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader | 410 723        | 406 693        |
| Upplupna intäkter      | 476 064        | 492 595        |
| <b></b>                | <b>886 787</b> | <b>899 288</b> |

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

#### Not 10 Kassa och bank

|          |                  |                  |
|----------|------------------|------------------|
| SBAB     | 5 574 613        | 5 485 789        |
| Swedbank | 57               | 57               |
| <b></b>  | <b>5 574 671</b> | <b>5 485 846</b> |

#### Not 11 Förändring av eget kapital

|                              | Medlemsinsatser<br>Insatser | Uppl avgifter      | Yttre uh<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|------------------------------|-----------------------------|--------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång      | 201 079 767                 | 193 485 747        | 8 190 342        | -15 451 775            | -874 820          |
| Resultatdisposition          |                             |                    | 1 177 153        | -2 051 973             | 874 820           |
| Årets resultat               |                             |                    |                  |                        | -2 082 091        |
| <b>Belopp vid årets slut</b> | <b>201 079 767</b>          | <b>193 485 747</b> | <b>9 367 495</b> | <b>-17 503 748</b>     | <b>-2 082 091</b> |

Noter

2014-01-01      2013-01-01  
2014-12-31      2013-12-31

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta  | Ränteändr<br>dag | Belopp             | Nästa års<br>amortering |
|--------------|------------|--------|------------------|--------------------|-------------------------|
| SBAB         | 20025921   | 3,55 % | 2016-03-04       | 45 000 000         | 0                       |
| SBAB         | 20026162   | 2,83 % | 2019-02-15       | 44 625 000         | 500 000                 |
| SBAB         | 20026618   | 1,85 % | 2021-12-13       | 25 000 000         | 0                       |
| SBAB         | 22421484   | 3,57 % | 2015-08-20       | 45 000 000         | 0                       |
| SBAB         | 24262820   | 2,92 % | 2016-10-12       | 10 000 000         | 0                       |
| Stadshypotek | 4502       | 1,13 % | 2015-02-16       | 20 000 000         | 0                       |
|              |            |        |                  | <b>189 625 000</b> | <b>500 000</b>          |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 189 125 000  
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 184 125 000

**Not 13 Övriga skulder**

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Depositioner                | 53 265        | 53 265        |
| Övriga kortfristiga skulder | 1 093         | 0             |
|                             | <b>54 358</b> | <b>53 265</b> |

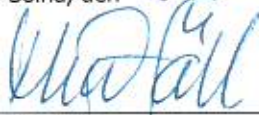
**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader         | 90 700           | 165 600          |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 1 846 333        | 1 703 324        |
| Övriga upplupna kostnader       | 670 675          | 761 078          |
|                                 | <b>2 607 708</b> | <b>2 630 002</b> |

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

Solna, den

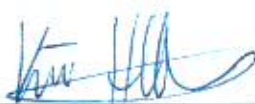
2015-03-15



Mia Säll



Roland Nilsson



Kim Hellström



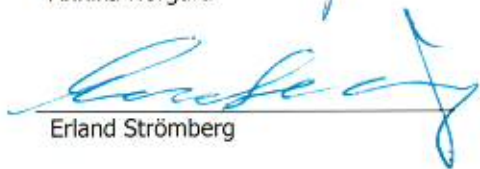
Annika Nörgård



Martin Grape



Bo Lindström



Erland Strömberg

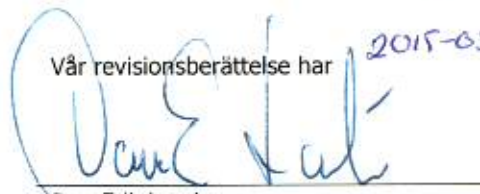


Elin Öman

Vår revisionsberättelse har

2015-03-18

lämnats beträffande denna årsredovisning.



Dan Erik Landen



Jörgen Götehed

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB

# Revisionsberättelse

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bygatan för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i års-redovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bygatan för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

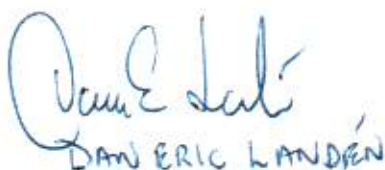
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### Uttalanden

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

Stockholm, den 18/3 2015



DAN ERIC LANDÉN

Av föreningen vald revisor



Jörgen Götehed

BoRevision AB