

BRF BYGATAN



ÅRSSTÄMMA

2017-04-27

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Kallelse	3
Agenda.....	4
Årsredovisning.....	5
Förvaltningsberättelse 2016	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.....	12
Redovisningsprinciper	13
Noter	14
Revisionsberättelse	18
Rapport om årsredovisningen.....	18
Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar.....	19
Diagram, kostnader 2016	21
Budgetförslag	22
Styrelsens förslag och motioner enligt § 35	23
Proposition angående stadgeändringar	23
Motion angående belysning vid gångväg	25
Valberedningens förslag.....	26
Valberedningens förslag till styrelse.....	26
Valberedningens förslag till internrevisor	26
Styrelsens förslag till extern revisionsbyrå	26
Fullmakt.....	27

Kallelse

Härmed kallas medlemmarna i Brf. Bygatan enligt § 37 i föreningens stadgar till ordinarie årsstämma 27 april, kl. 18:30 i Tallbackaskolans aula.

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

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

Styrelsen

Agenda

Brf. Bygatan årsstämma 27 april 2017, 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 2016-01-01 – 2016-12-31.

Förvaltningsberättelse 2016

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 m² fördelat på 375 lägenheter, varav 346 lägenheter upplåtits med bostadsrätt och 29 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 2016-04-28. På stämman deltog 35 röstberättigade varav 3 fullmakter.

Styrelse

Styrelse 2016-01-01 – 2016-04-28

Mia Säll	ordförande
Roland Nilsson (tom 2016-02-09)	vice-ordförande
Henrik Larsson	sekreterare
Martin Grape	ledamot
Annika Nörgård	ledamot
Bo Lindström	ledamot
Erland Strömberg (tom 2016-02-05)	suppleant

Styrelse 2016-04-28 – 2016-12-31

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

Roland Nilsson avgick ur styrelsen under februari 2016 pga. utflyttning från Bygatan och Erland Strömberg avled under februari.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är: Mia Säll, Annika Nörgård, Bo Lindström samt Göran Jägerby.

Möten

Styrelsen har under året hållit 11 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 2015-12-31 506 personer och 2016-12-31 517 personer.

Överlåtelse

Av föreningens 375 lägenheter har under året 26 av bostadsrätterna överlåtits och 4 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 2016-12-31 en låneskuld på 173 625 000 kr, fördelat på 2 lån hos SBAB samt 6 hos Stadshypotek. Villkor för lånen står i not 13 i årsredovisningen.

Belåning och avgifter

År	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (kr)	19 494 213	19 594 501	19 564 925	19 046 714	19 085 184
Årets resultat (kr)	211 593	-457 802	-2 082 091	-874 820	-1 292 930
Lån* (kr)	173 625 000	185 875 000	189 625 000	190 000 000	195 000 000
Årsavgift för bostäder, kr/kvm**	565	565	565	550	550
Driftskostnad, kr/kvm****	308	256	257	294	280
Räntekostnad, kr/kvm	91	153	185	205	217
Lån, kr/kvm***	5 458	5 843	5 961	5 924	6 080
Soliditet	69 %	67 %	66 %	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 2016 varit oförändrade.

Hyrrorna för våra hyresrätter höjdes med 0,75 % den 2016-04-01. Hyran för våra hyreslägenheter är ca 1 058 kronor/kvadratmeter och år.

Förändringar av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	201 079 767	193 485 747	10 524 890	-20 743 234	-457 802
Reservering till fond 2015			1 968 783	-1 968 783	
Anspråktagande av fond 2015			-322 137	322 137	
Balanserad i ny räkning				-457 802	457 802
Upplåtelse lägenheter	1 855 821	9 439 179	0	0	
Årets resultat					211 593
Belopp vid årets slut	202 935 588	202 924 926	12 171 536	-22 847 682	211 593

Underhåll och investeringar

Våra relinade stammar/Proline

Föreningen och Proline har skrivit ett tilläggsavtal till det ursprungliga avtalet med innebörden att föreningen har en fast kostnad för åtgärdande av skador som uppstår mellan 2016-06-15 tom 2022-06-14. Enligt tilläggsavtalet har Proline kontrollerat våra avloppsstammar under våren 2016.

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.

El

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 2016, vi har avtal med Vattenfall som löper tom 2018-12-31.

Hissar

Vi har ett serviceavtal med Kone som gäller tom 2017-12-31.

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

Solna kommun har efter påstötning från föreningen genomfört reparationer på trappan vid grovsoprummet.

Förnygring av planteringar på våra gårdar har gjorts, i huvudsak mot gångvägen vid Byparken, och ett antal äppelträd i sämre skick har tagits bort från gårdarna. 

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat, kr	-22 847 682
Årets resultat, kr	<u>211 593</u>
	-22 636 089
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till underhållsfond enligt stadgarna.	1 968 783
I anspråkstagande av underhållsfond	-329 475
Balanserat resultat	<u>-24 275 397</u>
	-22 636 089

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

Bokslut

Resultaträkning

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	19 494 213	19 594 501
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-9 700 552	-8 546 838
Övriga externa kostnader	Not 3	-414 833	-320 528
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-313 156	-330 865
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 028 800	-6 028 867
Summa rörelsekostnader		-16 457 341	-15 227 098
Rörelseresultat		3 036 872	4 367 403
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	64 665	49 650
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-2 889 944	-4 874 855
Summa finansiella poster		-2 825 279	-4 825 205
Årets resultat		211 593	-457 802



Balansräkning

Balansräkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	552 418 832	558 447 632
		<u>552 418 832</u>	<u>558 447 632</u>
Summa anläggningstillgångar		552 418 832	558 447 632
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		25 066	8 779
Övriga fordringar	Not 8	8 145 446	7 774 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	778 512	914 738
		<u>8 949 025</u>	<u>8 697 646</u>
Kortfristiga placeringar	Not 10	10 000 000	0
Kassa och bank	Not 11	2 806 143	7 619 345
Summa omsättningstillgångar		<u>21 755 168</u>	<u>16 316 990</u>
Summa tillgångar		574 174 000	574 764 623

Balansräkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		405 860 514	394 565 514
Yttre underhållsfond		12 171 536	10 524 890
		418 032 050	405 090 404
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-22 847 682	-20 743 234
Årets resultat		211 593	-457 802
		-22 636 089	-21 201 036
Summa eget kapital		395 395 961	383 889 368
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	171 125 000	184 375 000
		171 125 000	184 375 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 500 000	1 500 000
Leverantörsskulder		1 874 325	1 796 675
Skatteskulder		518 705	506 470
Övriga skulder	Not 15	62 479	44 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 697 530	2 652 242
		7 653 039	6 500 255
Summa skulder		178 778 039	190 875 255
Summa eget kapital och skulder		574 174 000	574 764 623

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	211 593	-457 802
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 028 800	6 028 867
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 240 393	5 571 065
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	274 138	-425 391
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	152 784	469 915
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 667 315	5 615 589
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-12 250 000	-3 750 000
Inbetalda insatser	11 295 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-955 000	-3 750 000
Årets kassaflöde	5 712 315	1 865 589
Likvida medel vid årets början	14 970 839	13 105 250
Likvida medel vid årets slut	20 683 154	14 970 839

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

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.

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 ianspråktagande 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 1 268 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr. 

Noter

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	16 588 741	16 486 116
Hyror	2 763 140	3 004 937
Övriga intäkter	149 554	168 795
Bruttoomsättning	19 501 435	19 659 848
Avgifts- och hyresbortfall	-7 222	-45 885
Hyresförluster	0	-19 462
	19 494 213	19 594 501
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 500 648	1 498 866
Reparationer	1 673 021	1 055 432
El	1 627 859	1 218 650
Uppvärmning	1 698 373	1 771 693
Vatten	553 158	405 347
Sophämtning	453 852	450 136
Fastighetsförsäkring	279 864	229 910
Kabel-TV och bredband	477 572	499 229
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	263 220	256 375
Förvaltningsarvoden	740 869	691 847
Övriga driftkostnader	92 641	147 216
Planerat underhåll	339 475	322 137
	9 700 552	8 546 838
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	36 008	19 256
Administrationskostnader	98 329	164 961
Extern revision	30 438	28 675
Konsultkostnader	250 058	107 636
	414 833	320 528
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	230 870	226 800
Revisionsarvode	13 352	13 352
Löner och övriga ersättningar	0	3 750
Sociala avgifter	68 934	62 088
Övriga personalkostnader	0	24 875
	313 156	330 865
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 800	3 332
Ränteintäkter skattekonto	593	850
Ränteintäkter HSB bunden placering	9 243	0
Övriga ränteintäkter	52 029	45 468
	64 665	49 650
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 889 944	4 874 855
	2 889 944	4 874 855

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	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		592 480 392		592 480 392	
Ingående avskrivningar		-34 032 760		-28 003 893	
Årets avskrivningar		-6 028 800		-6 028 867	
Utgående ackumulerade avskrivningar		-40 061 560		-34 032 760	
Utgående redovisat värde		552 418 832		558 447 632	
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder		346 000 000		432 000 000	
Taxeringsvärde byggnad - lokaler		1 861 000		1 700 000	
Taxeringsvärde mark - bostäder		230 000 000		222 000 000	
Taxeringsvärde mark - lokaler		686 000		561 000	
Summa taxeringsvärde		578 547 000		656 261 000	
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		268 435		262 827	
Avräkningskonto HSB Stockholm		7 877 011		7 351 494	
Övriga fordringar		0		159 807	
		8 145 446		7 774 128	
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		412 565		471 738	
Upplupna intäkter		365 947		443 000	
		778 512		914 738	
Ovanstående poster består av förskottsbetalade kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm		10 000 000		0	
		10 000 000		0	
Not 11 Kassa och bank					
SBAB		2 806 085		7 619 287	
Swedbank		57		57	
		2 806 143		7 619 345	
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Medlemsinsatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Insatser				
Belopp vid årets ingång	201 079 767	193 485 747	10 524 890	-20 743 234	-457 802
Resultatdisposition			1 646 646	-2 104 448	457 802
Upplåtelse lägenheter	1 855 821	9 439 179	0	0	0
Årets resultat					211 593
Belopp vid årets slut	202 935 588	202 924 926	12 171 536	-22 847 682	211 593

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändrings dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	20026162	2,83%	2019-02-15	43 625 000	500 000
SBAB	20026618	1,85%	2021-12-13	25 000 000	0
Stadshypotek	104411	0,80%	2018-09-01	13 750 000	1 000 000
Stadshypotek	149725	1,04%	2020-03-01	19 625 000	500 000
Stadshypotek	149726	0,45%	2017-03-06	19 625 000	500 000
Stadshypotek	162218	1,00%	2017-05-16	12 000 000	0
Stadshypotek	190326	0,49%	2017-10-12	10 000 000	0
Stadshypotek	195995	0,49%	2017-11-22	30 000 000	0
				173 625 000	2 500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 171 125 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 161 125 000

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	2 500 000	1 500 000
	2 500 000	1 500 000

Not 15 Övriga skulder

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

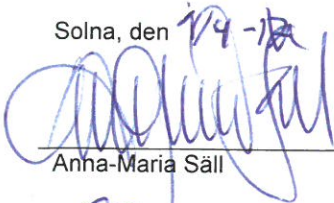
Upplupna räntekostnader	63 875	97 000
Förutbetalda hyror och avgifter	1 950 390	1 928 409
Övriga upplupna kostnader	683 265	626 833
	2 697 530	2 652 242

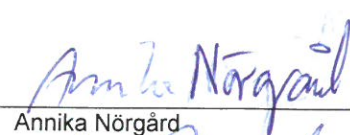
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

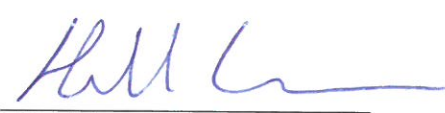
Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

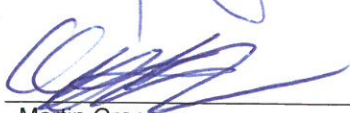
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

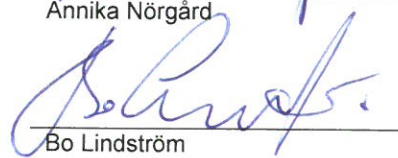
Solna, den 14-12


Anna-Maria Säll


Annika Nörgård

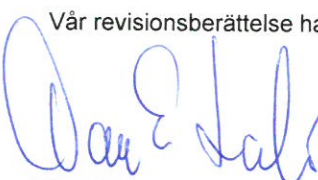

Henrik Larsson


Martin Grape


Bo Lindström


Henrik Bökman

Vår revisionsberättelse har 2017-04-04 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 2016.

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 2016 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 2016 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.

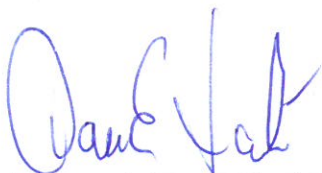
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

1 April 2017

2017-04-04



Dan Eric Landén

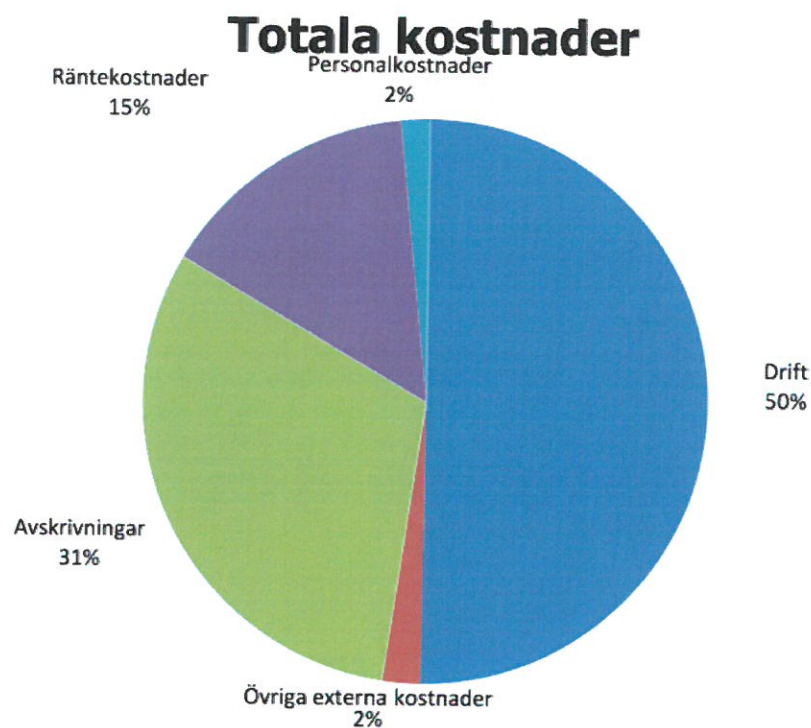
Förtroendevald revisor



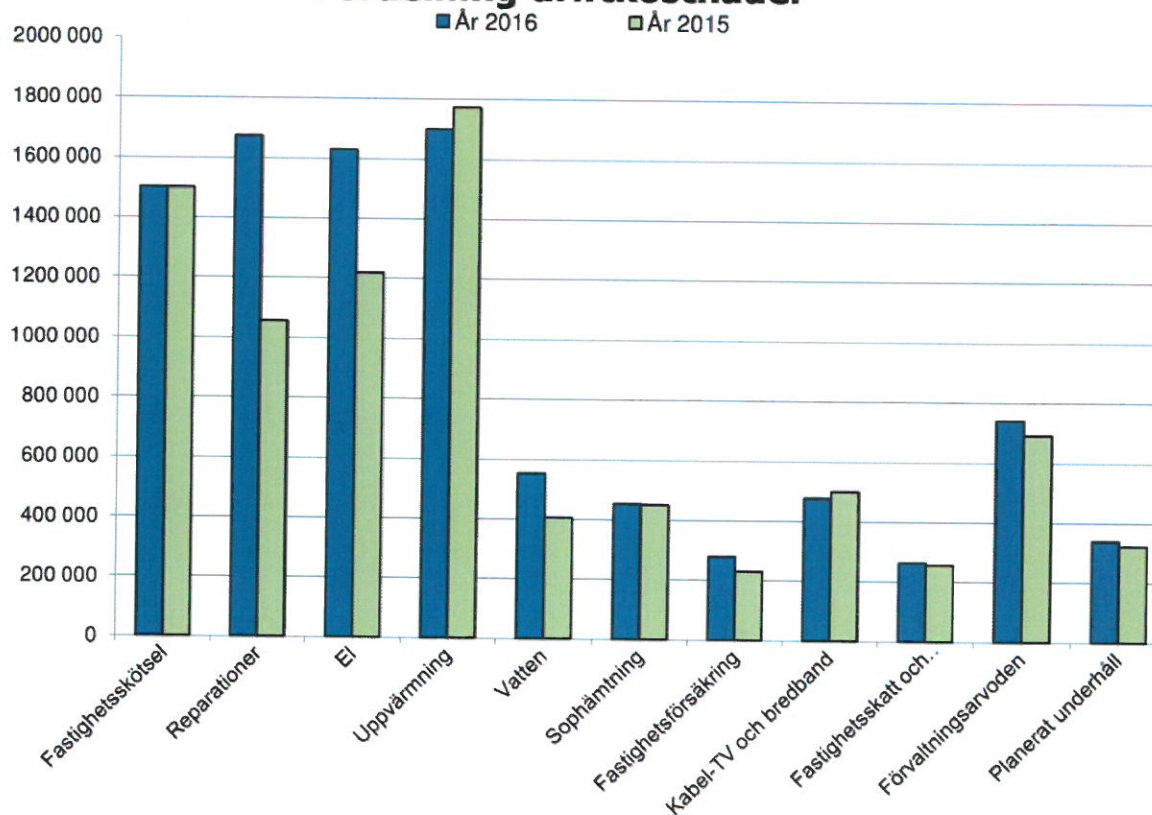
Joakim Häll

BoRevision AB

Diagram, kostnader 2016



Fördelning driftkostnader



Budgetförslag

Intäkter / Kostnader	Bokslut 2016	Budget 2017
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	19 494 213	19 490 300
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	-9 700 552	-11 771 000
Övriga externa kostnader	-414 833	-406 500
Planerat underhåll	0	0
Personalkostnader och arvoden	-313 156	-351 200
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-6 028 800	-6 028 800
Summa rörelsekostnader	-16 457 341	-18 557 500
Bruttoresultat	3 036 872	932 800
Jämförelsestörande poster	0	0
Rörelseresultat	3 036 872	932 800
Finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	64 665	50 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 889 944	-2 908 000
Summa finansiella poster	-2 825 279	-2 858 000
Resultat efter finansiella poster	211 593	-1 925 200
Inkomstskatt	0	0
Årets resultat	211 593	-1 925 200

Styrelsens förslag och motioner enligt § 35

Proposition angående stadgeändringar

Bakgrund

Uppdatering av föreningens stadgar i enlighet med förändringar i lagen om ekonomiska föreningar.

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 sammanbor 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 belysning vid gångväg

Denna asfalterade gångväg går utanför port 1 och förbi cykelstället och snett ner mot promenadvägen som skiljer Bygatan och Byparken och fortsätter fram till Huvudsta Centrum.

Gångvägen används flitigt av boende i hus A, och av någon anledning är den beckmörk under större delen av året. Man ser inte var man sätter fötterna, utan man hamnar lätt utanför den asfalterade gångvägen, vilket medför risk för skador.

Jag tycker att vi borde sätta upp en lampa på mitten av gångvägen, av den typ som finns utanför port 3 exempelvis. De är ca 1 m höga och som gröna stolpar med lyse. Det skulle lysa upp gångvägen och minimera skaderisker. Plus att det skulle minska obehaget att gå i mörkret med buskar på ena sidan och cykelställ på andra.

Det här är inte frågan om en liten stig som boende trampat upp, utan det är en asfalterad gångväg som det är meningen att man ska använda.

Vasiliki Vamvatsicos

Bygatan 3

Styrelsens svar

Styrelsen har begärt in en offert på att installera belysningsstolpar av den typ som sedan tidigare används på gårdarna längs den berörda gångvägen. Den inkomna offerten är på 65 000 kronor med reservation för extra kostnader vid exempelvis grävande av dike för elkabel. Då vi har berg som går i dagen intill gångvägen kan vi gissa på att den faktiska kostnaden kommer överstiga de offererade 65 000 kronorna.

Styrelsen har även provat stega upp den sträcka som vinnns genom att använda den idag upplysta gångvägen jämfört med att gå vägen genom den upplysta portalen och uppskattar den totala vinsten till ca 20 meter.

Gångvägen är även uppmärkt med att den inte underhålls vintertid, vilket gör att de snarast skall ses om en väg till gårdens uteplats som förlängts något för att minska slitaget på gräsmattorna från genande personer.

Baserat på de höga kostnaderna för att belysa gångvägen och den relativt korta väg som vinnns på att gå längs gångvägen jämfört med att gå via den upplysta portalen så kan inte styrelsen se att det är försvarbart att installera belysningen längs gångvägen.

Styrelsen rekommenderar därför stämman att avslå motionen.

Valberedningens förslag

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

Valberedningens förslag till styrelse

Ledamöter

Mia Säll	omval 2 år
Annika Nörgård	omval 2 år
Bo Lindström	omval 2 år
Henrik Larsson	kvarstår 1 år
Martin Grape	kvarstår 1 år
Henrik Bökman	kvarstår 1 år

Suppleanter

Jan Kruth	kvarstår 1 år
Göran Jägerby	omval 2 år

Valberedningens förslag till internrevisor

Ordinarie

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

Suppleant

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

Styrelsens förslag till extern revisionsbyrå

BoRevision i Sverige AB	omval 1 år
-------------------------	------------

Ordinarie Joakim Häll, suppleant Jörgen Götehed.

Fullmakt

Härmed intygas att:

.....		
Namn (textat)	Adress	Telefon

Äger rätt att som ombud enligt § 39 i föreningens stadgar företräda undertecknad vid föreningsstämma 2017-04-27 med Brf Bygatan, samtidigt intygas att ovan nämnd person uppfyller kraven på ombud enligt § 39 i föreningens stadgar.

Ombudets laga åtgärder godkännes.

Solna den 2017

.....	
Namnteckning	Namnförtydligande

.....		
Adress	Lägenhetsnummer	Telefon