

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Byalaget 16
Org nr: 769621–2260

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Byalaget 16 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Östersunds Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-03-16. Nuvarande stadgar registrerades 2024-09-26.

Årets negativa resultat förklaras huvudsakligen av högre avskrivningskostnader till följd av övergången från regelverket K2 till K3. De taxebundna kostnaderna, uppvärmning, vatten och avfall, har dessutom ökat något under året. Positivt är att föreningens räntekostnader minskat jämfört med tidigare år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 23% till 48%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 489% till 298%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 148 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 554 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Byalaget 16 i Östersunds Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 63 lägenheter (varav 2st är hyreslägenheter) samt 4 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1962. Fastighetens adress är Eriksbergsvägen 18A-C, Genvägen 15 A-E och Stenstigen 2 A-C i Östersund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
1 rum och kök	8	Antal lokaler	4
2 rum och kök	11	Antal garage	4
3 rum och kök	38	Antal p-platser	26
4 rum och kök	6		

Total tomtarea	9 011 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 946 m ²
Bostäder hyresrätt	107 m ²
Lokaler hyresrätt	308 m ²
Årets taxeringsvärde	48 686 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	43 075 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Jämtland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 191 tkr och planerat underhåll för 11 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning enligt K3-regelverket. Det innebär att byggnaden delas upp i olika komponenter, vilka skrivs av var för sig utifrån komponentens bedömda nyttjandeperiod. Syftet med denna metod är att ge en mer rättvisande bild av föreningens tillgångar och kostnader över tid, särskilt vid större underhållsåtgärder och investeringar. Komponentavskrivning möjliggör också en bättre planering av framtida underhåll och investeringar, vilket stärker föreningens långsiktiga ekonomiska planering.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdateras årligen.

Underhållsplanen används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Den används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 299 tkr per år (305 kr/m²). Av detta är 168 tkr/år att betrakta som planerat underhåll och 1136 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning trapphus	2022
Installation värmeväxlare	2023
Markytor utemiljö	2023–2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt, tak	10 585

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilation	2026	Planerat att påbörjas under 2026
Elsanering	2028	enligt underhållsplanen
Takreovering	2030	enligt underhållsplanen



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göran Persson	Ordförande	2026
Katrin Olsson	Sekreterare	2026
Karin Löfvenberg	Ledamot	2026
Fredrik Persson	Ledamot	2027
Magnus Sandström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Linn Båtelson	Suppleant	2027
Peter Borg	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Caroline Andersen, BoRevision Revisionsbyrå	Revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson, BoRevision Revisionsbyrå	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 81 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-02-01 då avgifterna höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6% från och med 2026-02-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 685 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

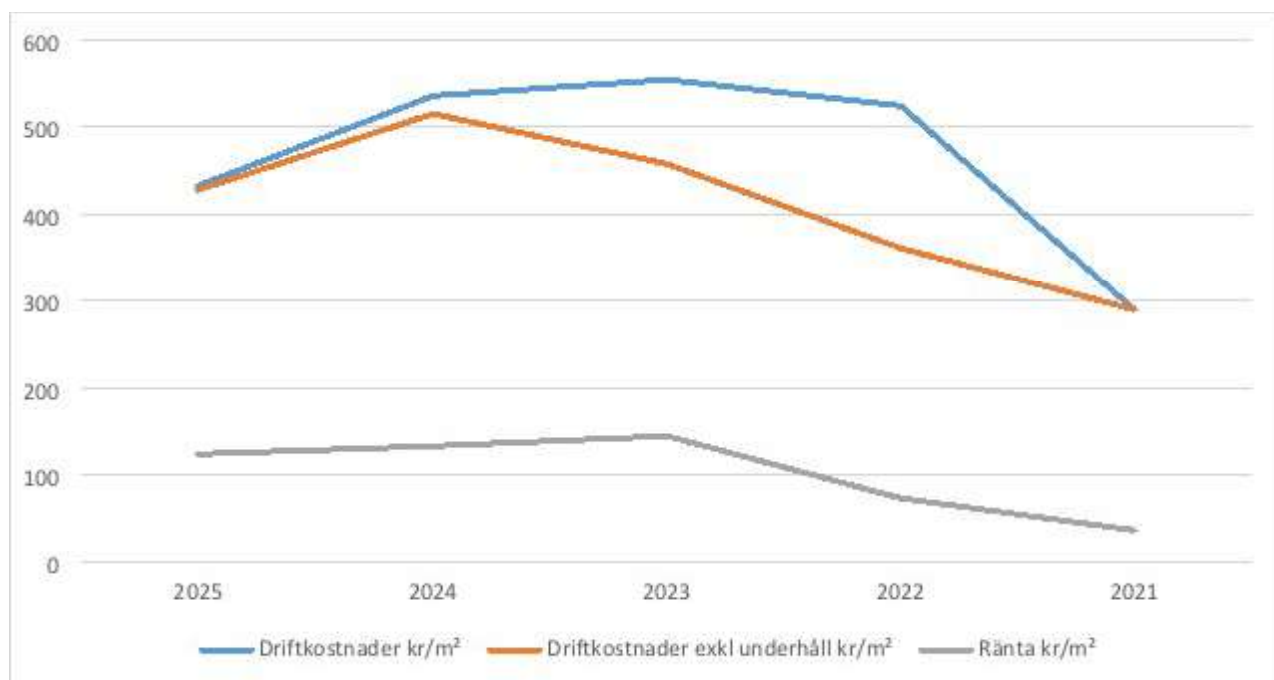
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 397	3 188	2 909	2 670	2 702
Resultat efter finansiella poster*	-594	-546	-1 240	-1 076	398
Årets resultat	-594	-546	-1 240	-1 076	398
Årets kassaflöde	-566	-3 482	3 175	3 184	207
Soliditet %*	66	65	61	53	60
Likviditet %	48	23	42	30	30
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	85	81	83	79	75
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	735	685	611	535	521
Driftkostnader kr/kvm	427	536	554	523	289
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	425	513	456	359	289
Energikostnad kr/kvm*	236	214	210	188	188
Underhållsfond kr/kvm	718	682	482	169	194
Reservering till underhållsfond kr/kvm	39	222	411	139	139
Sparande kr/kvm*	130	58	-28	76	209
Ränta kr/kvm	124	132	145	73	37
Skuldsättning kr/kvm*	4 560	4 922	5 733	6 841	3 946
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 040	5 440	6 336	7 560	4 361
Räntekänslighet %*	6,9	7,9	10,4	14,1	8,4

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets resultat uppgår till ett underskott, vilket i huvudsak förklaras av ökade avskrivningskostnader till följd av föreningens övergång till redovisningsregelverket K3 från och med räkenskapsåret 2025. Avskrivningarna påverkar endast det bokföringsmässiga resultatet och innebär ingen påverkan på föreningens likviditet.

Utöver detta har föreningen haft något högre driftskostnader jämfört med föregående år, bland annat avseende värme, vatten och avfall. Dessa kostnadsökningar är en bidragande orsak till årets negativa resultat.

Inför kommande år har styrelsen genom budgetarbetet beslutat att höja årsavgifterna med 6 procent för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi och möta de ökade driftskostnaderna.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	31 662 670	14 120 205	2 973 771	-6 999 362	-545 501
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-545 501	545 501
Reservering underhållsfond			168 000	-168 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-10 585	10 585	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					-593 577
Vid årets slut	31 662 670	14 120 205	3 131 186	-7 702 278	-593 577

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 544 862
Årets resultat	-593 577
Årets fondreservering enligt stadgarna	-168 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	10 585
Summa	-8 295 854

Styrelsen föreslår
följande
behandling av
den ansamlade
förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 8 295 854**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 397 335	3 188 113
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	137 787
Summa		3 397 635	3 325 900
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 854 290	-2 336 299
Övriga externa kostnader	Not 5	-436 186	-190 146
Personalkostnader	Not 6	-41 735	-71 326
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 147 989	-700 671
Summa rörelsekostnader		-3 480 200	-3 298 442
Rörelseresultat		-82 565	27 459
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		10 389	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 756	1 892
Räntekostnader och liknande resultatposter		-540 157	-574 851
Summa finansiella poster		-511 011	-572 959
Resultat efter finansiella poster		-593 577	-545 501
Årets resultat		-593 577	-545 501



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	56 581 294	57 496 545
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	586 223	908 961
Summa materiella anläggningstillgångar		57 167 516	58 405 505
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		81 000	81 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		81 000	81 000
Summa anläggningstillgångar		57 248 516	58 486 505
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	28 178
Övriga fordringar		170 772	159 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	214 659	187 535
Summa kortfristiga fordringar		385 431	374 752
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	3 777 374	4 343 351
Summa kassa och bank		3 777 374	4 343 351
Summa omsättningstillgångar		4 162 805	4 718 103
Summa tillgångar		61 411 321	63 204 608



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 782 875	45 782 875
Fond för yttre underhåll		3 131 186	2 973 771
Summa bundet eget kapital		48 914 061	48 756 646
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 702 277	-6 999 362
Årets resultat		-593 577	-545 501
Summa ansamlad förlust		-8 295 854	-7 544 862
Summa eget kapital		40 618 207	41 211 784
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	12 071 222	1 316 750
Summa långfristiga skulder		12 071 222	1 316 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	7 815 557	20 149 869
Leverantörsskulder		397 682	83 248
Skatteskulder		18 085	22 579
Övriga skulder		0	4495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	490 568	415 884
Summa kortfristiga skulder		8 721 892	20 676 075
Summa eget kapital och skulder		61 411 321	63 204 608



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-82 565	27 459
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 147 989	700 671
Utdelningar	10 389	
Förändring inkomstskatt	14 670	
	1 075 813	728 129
Erhållen ränta	5 351	1 892
Erlagd ränta	-565 411	-631 375
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	515 753	98 646
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	2 172	-77 195
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	405 937	-479 278
Kassaflöde från den löpande verksamheten	923 863	-457 827
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-256 089
Investeringar i inventarier	0	-173 955
Bidrag laddstolpar	90 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	90 000	-430 044
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 579 840	-3 533 652
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	940 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 579 840	-2 593 652
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-565 977	-3 481 523
Likvida medel vid årets början	4 343 351	7 824 874
Likvida medel vid årets slut	3 777 374	4 343 351
Kassa och Bank BR	3 777 374	4 343 351



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Vid övergången till K3 har bestämmelserna i kapitel 35 BFNAR 2012:1 tillämpats. Redovisningsprinciper för materiella anläggningstillgångar har ändrats i enlighet med K3 punkt 35.18 med övergångsdatum 1 januari 2025. Tillgångar har delats upp på olika komponenter och respektive komponent skrivs av separat över dess nyttjandeperiod. Då detta är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen. Bostadsrättsföreningen Byalaget 16 är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för år 2024-12-31 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet, den beräknas utifrån föreningens underhållsplan.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	20–150
Markinventarier	Linjär	5
Installationer	Linjär	15–30

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 704 105	2 531 281
Hyror, bostäder	187 099	180 824
Hyror, lokaler	197 212	216 044
Hyror, garage	16 200	16 200
Hyror, p-platser	186 588	172 638
Hyror, övriga	7 200	7 200
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	–74 316	–71 148
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	–62 604	–83 804
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	–10 704	–3 293
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	–800	–1 100
Bränsleavgifter, bostäder	996	996
Elavgifter	129 188	100 212
Digitala tjänster	70 680	70 162
Övriga ersättningar	46 502	51 903
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	–11	–1
Summa nettoomsättning	3 397 335	3 188 113

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	300	938
Försäkringsersättningar	0	136 849
Summa övriga rörelseintäkter	300	137 787

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-10 585	-98 134
Reparationer	-190 675	-441 537
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-104 802	-117 440
Försäkringspremier	-65 212	-61 600
Kabel- och digital-TV	-155 636	-154 423
Återbäring från Riksbyggen	1 500	500
Serviceavtal	-28 446	-4 645
Obligatoriska besiktningar	-8 505	-1 878
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-3 011
Snö- och halkbekämpning	-57 184	-84 750
Drift och förbrukning, övrigt	-3 598	-51 008
Förbrukningsinventarier	-8 671	-21 647
Vatten	-229 354	-182 705
Fastighetsel	-225 050	-237 949
Uppvärmning	-573 098	-511 055
Sophantering och återvinning	-117 793	-109 245
Förvaltningsarvode drift	-77 180	-255 773
Summa driftskostnader	-1 854 290	-2 336 299

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode	-347 564	-128 161
Lokalkostnader	-6 692	0
Annonsering och reklam	-2 184	0
IT-kostnader	-4 480	-4 848
Arvode, yrkesrevisor	-22 182	-527
Övriga förvaltningskostnader	-42 090	-45 826
Kreditupplysningar	-228	-214
Kontorsmateriel	-446	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 396	-4 741
Bankkostnader	-5 923	-5 829
Summa övriga externa kostnader	-436 186	-190 146

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-21 500	-56 000
Sammanträdesarvoden	-13 500	-2 250
Sociala kostnader	-6 735	-13 076
Summa personalkostnader	-41 735	-71 326

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 094 865	-247 668
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-396 374
Avskrivning Installationer	-53 125	-56 628
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 147 989	-700 671



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader *omklassificering 26 190 164 från standardförbättringar	55 311 768	29 121 604
Mark	8 698 661	8 698 661
Standardförbättringar	0	26 002 408
Markinventarier *omklassificering från standardförbättring	68 333	0
	64 078 762	63 822 673
Årets anskaffningar		
Byggnader *omklassificering från installationer	216 056	0
Standardförbättringar	0	256 089
	216 056	256 089
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	64 294 817	64 078 762
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader *omklassificering -3 399 277 från standardförbättringar	-6 513 883	-2 866 938
Standardförbättringar	0	-3 071 236
Markinventarier *omklassificering från standardförbättring	-68 333	0
	-6 582 216	-5 938 174
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 094 865	-247 668
Årets avskrivning standardförbättringar	0	-396 374
	-1 094 865	-644 042
Omklassificiering		
Omklassificering från installationer	-36 442	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 713 523	-6 582 216
Restvärde enligt plan vid årets slut	56 581 294	57 496 545
Varav		
Byggnader	47 882 633	26 006 998
Mark	8 698 661	8 698 661
Tillkommande utgifter	0	22 790 886
Markinventarier	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	47 600 000	41 600 000
Lokaler	1 086 000	1 475 000
Totalt taxeringsvärde	48 686 000	43 075 000
<i>varav byggnader</i>	<i>38 654 000</i>	<i>30 079 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 032 000</i>	<i>10 996 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	1 087 884	913 929
	1 087 884	913 929
Årets anskaffningar		
Installationer *bidrag laddstolpar	-90 000	173 955
	-90 000	173 955
Omklassificering		
IMD *omklassificering till byggnad	-216 056	0
	-216 056	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	781 828	1 087 884
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-178 923	-122 295
	-178 923	-122 295
Omklassificering		
IMD *Omklassificering till byggnad	36 442	0
	36 442	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-53 125	-56 628
	-53 125	-56 628
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-195 605	-178 923
	-195 605	-178 923
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-195 605	-178 923
Restvärde enligt plan vid årets slut	586 222	908 961
Varav		
Installationer, laddstolpar	586 222	908 961



Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	13 405	0
Förutbetalda försäkringspremier	62 210	59 557
Förutbetalt förvaltningsarvode	99 144	89 314
Förutbetald kabel-tv-avgift	39 493	38 261
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	408	404
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	214 659	187 535

Not 11 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	2 027 142	5 375
PlusGiro	5 993	16 293
Transaktionskonto	1 744 239	4 321 683
Summa kassa och bank	3 777 374	4 343 351

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	19 886 779	21 466 619
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-206 512	-27 000
Nästa års omförhandling av skulder till kreditinstitut	-7 609 045	-20 122 869
Långfristig skuld vid årets slut	12 071 222	1 316 750

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,36%	2026-07-06	2 161 000,00	0,00	1 148 938,00	1 012 062,00
NORDEA	2,53%	2026-06-18	6 821 373,00	0,00	224 390,00	6 596 983,00
NORDEA	3,00%	2027-03-17	4 364 000,00	0,00	0,00	4 364 000,00
NORDEA	3,71%	2027-12-15	1 343 750,00	0,00	27 000,00	1 316 750,00
NORDEA	2,81%	2028-06-21	6 776 496,00	0,00	179 512,00	6 596 984,00
Summa			21 466 619,00	0,00	1 579 840,00	19 886 779,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 206 512kr kr på den långfristiga delen av skulden varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 1 012 062kr och 6 596 983kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	35 336	60 590
Upplupna driftskostnader	18 707	26 445
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	618	19 033
Upplupna elkostnader	37 807	22 314
Upplupna värmekostnader	66 111	56 761
Upplupna kostnader för renhållning	0	4 028
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 233	9 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	309 757	217 712
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	490 568	415 884

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	30 301 000	30 301 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-31

Årsredovisningen undertecknas

Digital signering - se bilaga

Ort och datum

Göran Persson

Karin Olsson

Fredrik Persson

Karin Löfvenberg

Magnus Sandström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Digital signering - se bilaga

Caroline Andersen
Bo Revision i Sverige AB



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574466242

Dokument

Årsredovisning 2025 Brf Byalaget 16
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2026-04-02 11:17:25 CEST (+0200) av Sofie Rundqvist (SR)
Färdigställt 2026-04-15 11:48:10 CEST (+0200)

Initierare

Sofie Rundqvist (SR)
Riksbyggen
sofie.rundqvist@riksbyggen.se

Signerare

Göran Persson (GP)
goran.persson07@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GÖRAN PERSSON"
Signerade 2026-04-02 12:18:42 CEST (+0200)

Fredrik Persson (FP)
perssonf@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Fredrik Persson"
Signerade 2026-04-10 19:37:47 CEST (+0200)

Karin Löfvenberg (KL)
kajjra@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARIN LÖFVENBERG"
Signerade 2026-04-14 19:38:46 CEST (+0200)

Katrin Olsson (KO)
jamtland70@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lena Katrin Olsson"
Signerade 2026-04-02 15:27:57 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574466242

Magnus Sandström (MS)

magnus.sandstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
MAGNUS SANDSTRÖM"

Signerade 2026-04-10 13:07:35 CEST (+0200)

Caroline Andersen (CA)

caroline.andersen@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA CAROLINE ANDERSEN"

Signerade 2026-04-15 11:48:10 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Byalaget 16, org.nr. 769621-2260

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Byalaget 16 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Byalaget 16 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortllöpande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574467453

Dokument

2025 RB Byalaget 16

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-04-02 11:18:32 CEST (+0200) av Sofie

Rundqvist (SR)

Färdigställt 2026-04-15 11:46:50 CEST (+0200)

Initierare

Sofie Rundqvist (SR)

Riksbyggen

sofie.rundqvist@riksbyggen.se

Signerare

Caroline Andersen (CA)

caroline.andersen@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARIA CAROLINE ANDERSEN"

Signerade 2026-04-15 11:46:50 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



BRF Byalaget 16

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
BRF Byalaget 16 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

