

Årsredovisning

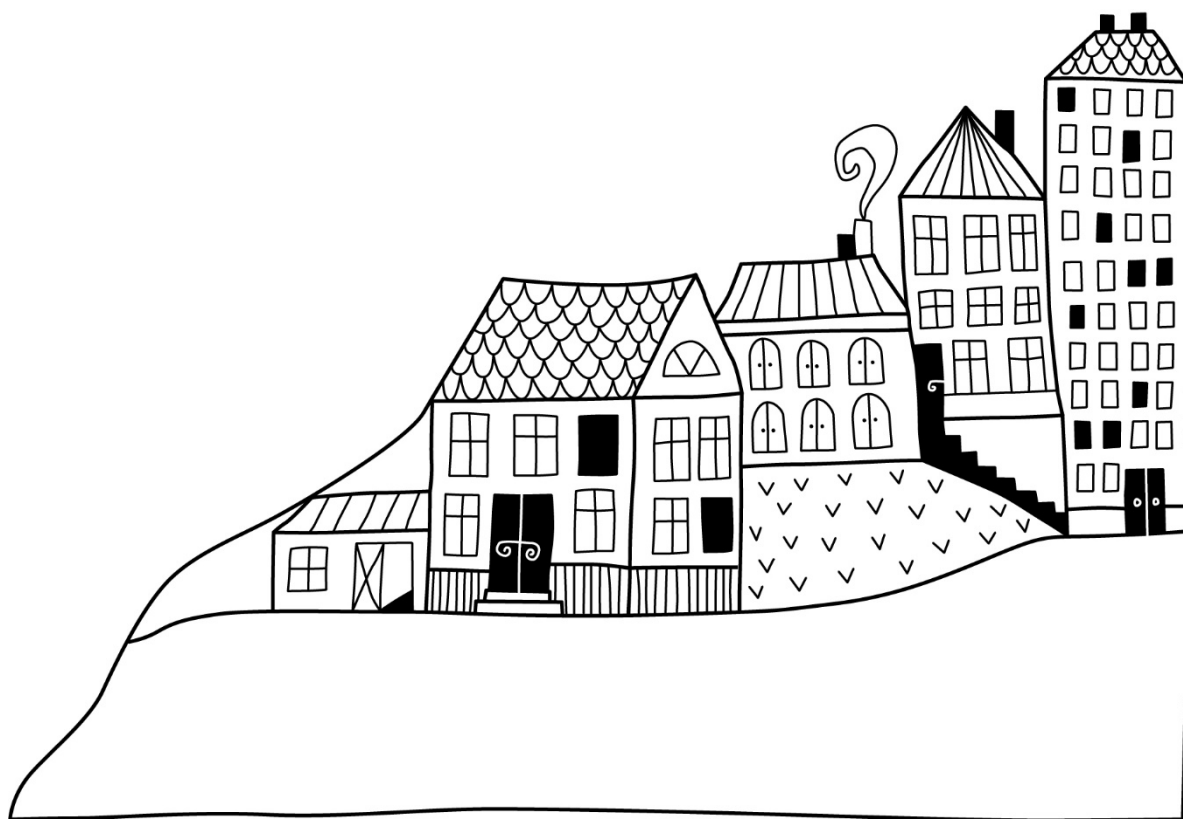
2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Byalaget 16
Org nr: 769621-2260



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Byalaget 16 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets negativa resultat är bättre än föregående år främst genom ökade intäkter och att kostnader för underhåll, övriga kostnader och räntekostnader har minskat. Kostnader för reparationer har ökat under verksamhetsåret på grund av en vattenskada i en lägenhet.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 42% till 23%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 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 179% till 489%.

I resultatet ingår avskrivningar med 701 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 155 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
8	11	38	6	63

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Carport
4	4	26	22

Total tomtarea	9 011 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 946 m ²
Bostäder hyresrätt	107 m ²
Total bostadsarea	4 053 m ²
Lokaler hyresrätt	308 m ²
Årets taxeringsvärde	43 075 000 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 442 tkr och planerat underhåll för 98 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållsplanen uppdateras 2024. Reservering till underhållsfonden för verksamhetsåret har gjorts med 968 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installation värmeväxlare	2023
Markytor utemiljö	2023
Målning trapphus	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler	6 544
Installation, vaccumavgasare	43 190
Fönsterbyte relax	17 150
Markytor, innergård	31 250

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Ventilation	2025

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
Petter Mahrs	Ledamot	2025
Fredrik Persson	Ledamot	2025
Magnus Sandström	Ledamot Riksbyggen	utses

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Löfvenberg	Suppleant	2026
Peter Borg	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Caroline Andersen, BoRevision Revisionsbyrå	Revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson, BoRevision Revisionsbyrå	2025

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 79 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 81 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7% från och med 2025-02-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 641 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 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

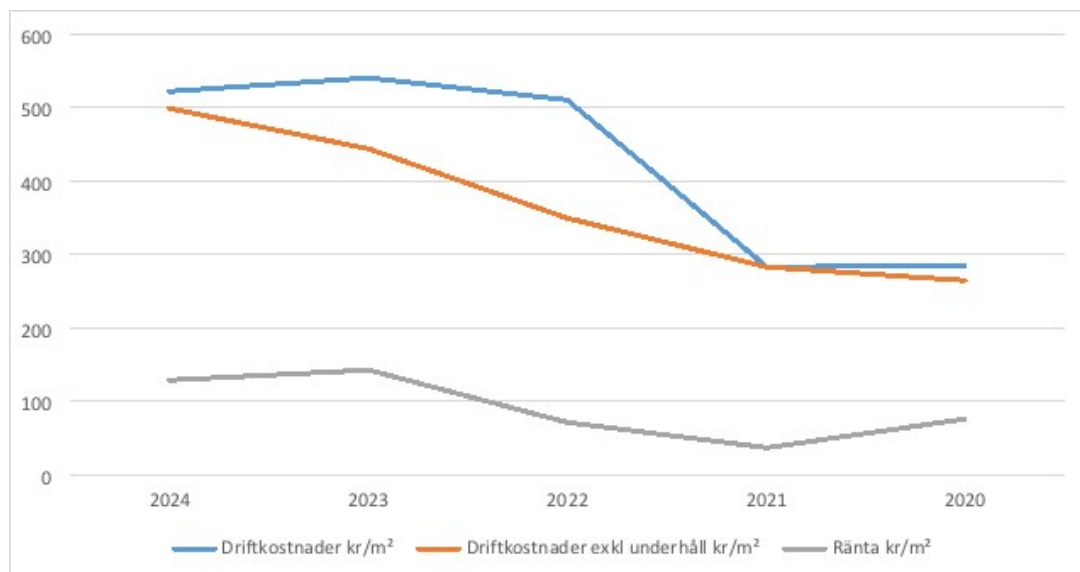
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr**	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 188	2 909	2 670	2 702	2 648
Rörelsens intäkter	3 326	2 913	2 687	2 737	2 918
Resultat efter finansiella poster*	-546	-1 240	-1 076	398	407
Årets resultat	-546	-1 240	-1 076	398	407
Resultat exkl avskrivningar	155	-547	-383	912	922
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-813	-2 341	-988	307	587
Balansomslutning	63 205	66 870	64 342	50 353	48 291
Årets kassaflöde	-3 482	3 175	3 184	207	-221
Soliditet %*	65	61	53	60	62
Likviditet %	23	42	30	30	8
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	81	83	79	75	68
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	685	611	535	521	504
Driftkostnader kr/kvm	521	539	509	282	284
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	499	444	350	282	263
Energikostnad kr/kvm*	208	204	183	183	172
Underhållsfond kr/kvm	663	469	164	189	54
Reservering till underhållsfond kr/kvm	216	400	135	135	75
Sparande kr/kvm*	57	-27	74	204	227
Ränta kr/kvm	128	141	71	36	76
Skuldsättning kr/kvm*	4 790	5 578	6 656	3 840	3 944
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 440	6 336	7 560	4 361	4 480
Räntekänslighet %*	7,9	10,4	14,1	8,4	8,9

* obligatoriska nyckeltal

**Garageyta har ej inkluderats i nyckeltal i årsredovisningar från tidigare år vilket kan innebära skillnader i nyckeltal beräknat på total yta.



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:

Föreningen redovisar en förlust för verksamhetsåret på grund av ökade kostnader för reparationer, bland annat en vattenskada i en lägenhet och ökade kostnader för uppvärmning och avfallshantering. Styrelsen har i samband med budgetarbetet för 2025 beslutat om att höja årsavgiften med 7% från och med 2025-02-01 för att öka intäkterna.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	31 395 970	13 446 905	2 103 905	-4 889 367	-1 240 128
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 240 128	1 240 128
Reservering underhållsfond			968 000	-968 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-98 134	98 134	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	266 700	673 300			
Årets resultat					-545 501
Vid årets slut	31 662 670	14 120 205	2 973 771	-6 999 361	-545 501

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 129 496
Årets resultat	-545 501
Årets fondreservering enligt stadgarna	-968 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	98 134
Summa	-7 544 862

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 7 544 862**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 188 113	2 909 272
Övriga rörelseintäkter	Not 3	137 787	3 925
Summa rörelseintäkter		3 325 900	2 913 197
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 336 299	-2 416 904
Övriga externa kostnader	Not 5	-190 146	-367 889
Personalkostnader	Not 6	-71 326	-57 977
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-700 671	-693 503
Summa rörelsekostnader		-3 298 442	-3 536 273
Rörelseresultat		27 459	-623 077
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	10 934
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 892	4 718
Räntekostnader och liknande resultatposter		-574 851	-632 704
Summa finansiella poster		-572 959	-617 052
Resultat efter finansiella poster		-545 501	-1 240 128
Årets resultat		-545 501	-1 240 128

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	57 496 545	57 884 498
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	908 961	791 634
Summa materiella anläggningstillgångar		58 405 505	58 676 132
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		81 000	81 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		81 000	81 000
Summa anläggningstillgångar		58 486 505	58 757 132
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		28 178	28 943
Övriga fordringar		159 039	73 371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	187 535	185 436
Summa kortfristiga fordringar		374 752	287 750
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	4 343 351	7 824 874
Summa kassa och bank		4 343 351	7 824 874
Summa omsättningstillgångar		4 718 103	8 112 624
Summa tillgångar		63 204 608	66 869 756

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 782 875	44 842 875
Fond för yttre underhåll		2 973 771	2 103 905
Summa bundet eget kapital		48 756 646	46 946 780
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 999 362	-4 889 367
Årets resultat		-545 501	-1 240 128
Summa fritt eget kapital		-7 544 862	-6 129 496
Summa eget kapital		41 211 784	40 817 284
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 316 750	6 821 373
Summa långfristiga skulder		1 316 750	6 821 373
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	20 149 869	18 178 898
Leverantörsskulder		83 248	187 251
Skatteskulder		22 579	11 505
Övriga skulder		4495	568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	415 884	852 877
Summa kortfristiga skulder		20 676 075	19 231 098
Summa eget kapital och skulder		63 204 608	66 869 756

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	31 727	-623 077
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	696 402	693 503
Utdelningar		9 314
	728 129	79 741
Erhållen ränta	1 892	6 338
Erlagd ränta	-631 375	-616 011
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	98 646	-529 932
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-77 195	-46 417
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-479 278	503 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-457 827	-72 632
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-256 089	0
Investeringar i inventarier	-173 955	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-430 044	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-3 533 652	-4 832 524
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	940 000	8 080 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 593 652	3 247 476
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-3 481 523	3 174 844
Likvida medel vid årets början	7 824 874	4 650 029
Likvida medel vid årets slut	4 343 351	7 824 874
Kassa och Bank BR	4 343 351	7 824 874

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

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 intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	50-100
Installationer	Linjär	15-30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	2 531 281	2 283 149
Hyrer, bostäder	180 824	105 886
Hyrer, lokaler	216 044	236 956
Hyrer, garage	16 200	14 934
Hyrer, p-platser	172 638	160 500
Hyrer, övriga	7 200	7 200
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-71 148	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-83 804	-54 404
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 293	0
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-1 100	-1 200
Bränsleavgifter, bostäder	996	996
Elavgifter	100 212	76 520
Kabel-tv-avgifter	70 162	49 757
Övriga ersättningar	51 903	28 989
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-11
Summa nettoomsättning	3 188 113	2 909 272

*I årsavgifter ingår kostnad för kall- och varmvatten och värme.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	938	3 925
Försäkringsersättningar	136 849	0
Summa övriga rörelseintäkter	137 787	3 925

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-98 134	-426 425
Reparationer	-441 537	-204 521
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-117 440	-100 556
Försäkringspremier	-61 600	-56 754
Kabel- och digital-TV	-154 423	-140 539
Återbäring från Riksbyggen	500	4 000
Serviceavtal	-4 645	-16 720
Obligatoriska besiktningar	-1 878	-1 925
Övriga utgifter, köpta tjänster	-3 011	-2 158
Snö- och halkbekämpning	-84 750	-99 561
Drift och förbrukning, övrigt	-51 008	-76 537
Förbrukningsinventarier	-21 647	-2 169
Vatten	-182 705	-196 277
Fastighetsel	-237 949	-279 194
Uppvärmning	-511 055	-440 562
Sophantering och återvinning	-109 245	-95 793
Förvaltningsarvode drift	-255 773	-281 215
Summa driftskostnader	-2 336 299	-2 416 904

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-128 161	-125 146
IT-kostnader	-4 848	-3 994
Arvode, yrkesrevisorer	-527	-18 906
Övriga förvaltningskostnader	-45 826	-15 743
Kreditupplysningar	-214	-420
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	-1 575
Medlems- och föreningsavgifter	-4 741	-4 742
Bankkostnader	-5 829	-197 364
Summa övriga externa kostnader	-190 146	-367 889

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-56 000	-31 500
Sammanträdesarvoden	-2 250	-8 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-7 500
Sociala kostnader	-13 076	-10 227
Summa personalkostnader	-71 326	-57 977

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-247 668	-247 668
Avskrivningar standardförbättringar	-396 374	-392 106
Avskrivning Installationer	-56 628	-53 729
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-700 671	-693 503

Not 8 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	29 121 604	29 121 604
Mark	8 698 661	8 698 661
Standardförbättringar	26 002 408	26 002 408
	63 822 673	63 822 673
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	256 089	0
	256 089	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	64 078 762	63 822 673
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 866 938	-2 619 270
Standardförbättringar	-3 071 236	-2 679 130
	-5 938 174	-5 298 400
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-247 668	-247 668
Årets avskrivning standardförbättringar	-396 374	-392 106
	-644 042	-639 774
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 582 217	-5 938 174
Restvärde enligt plan vid årets slut	57 496 545	57 884 498
Varav		
Byggnader	26 006 998	26 254 666
Mark	8 698 661	8 698 661
Standardförbättringar	22 790 886	22 931 171

Taxeringsvärden

Bostäder	41 600 000	41 600 000
Lokaler	1 475 000	1 475 000

Totalt taxeringsvärde

	43 075 000	43 075 000
<i>varav byggnader</i>	<i>32 079 000</i>	<i>32 079 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 996 000</i>	<i>10 996 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	913 929	913 929
	913 929	913 929
Årets anskaffningar		
Installationer, laddstolpar	173 955	0
	173 955	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 087 883	913 929
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-122 295	-68 566
	-122 295	-68 566
Årets avskrivningar		
Installationer	-56 628	-53 729
	-56 628	-53 729
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-178 923	-122 295
	-178 923	-122 295
Restvärde enligt plan vid årets slut	908 961	791 634

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	59 557	56 185
Förutbetalt förvaltningsarvode	89 314	90 715
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 261	38 536
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	404	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	187 535	185 436

Not 11 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	5 375	5 277
PlusGiro	16 293	8 593
Transaktionskonto	4 321 683	7 811 004
Summa kassa och bank	4 343 351	7 824 874

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	21 466 619	25 000 271
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-27 000	-179 512
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 122 869	-17 999 386
Långfristig skuld vid årets slut	1 316 750	6 821 373

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	3,71%	2027-12-15	4 364 000,00	0,00	3 020 250,00	1 343 750,00
NORDEA	3,13%	2025-03-17	4 364 000,00	0,00	0,00	4 364 000,00
NORDEA	0,92%	2025-06-18	7 000 885,00	0,00	179 512,00	6 821 373,00
NORDEA	3,08%	2025-06-19	7 000 886,00	0,00	224 390,00	6 776 496,00
NORDEA	3,59%	2025-07-04	2 270 500,00	0,00	109 500,00	2 161 000,00
Summa			25 000 271,00	0,00	3 533 652,00	21 466 619,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 27 000kr av det lån som förfaller 2år efter balansdagen varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av upptagna lån så kommer föreningen amortera ytterligare 468 425kr. Av den långfristiga skulden så förfaller 1 343 750kr till betalning ca 2år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 4 364 000kr; 6 821 373kr; 6 776 496 kr och 2 161 000kr från Nordea 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	60 590	117 114
Upplupna driftskostnader	26 445	24 594
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	19 033	342 014
Upplupna elkostnader	22 314	31 356
Upplupna värmekostnader	56 761	61 180
Upplupna kostnader för renhållning	4 028	2 542
Upplupna revisionsarvoden	0	13 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	217 712	260 578
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	415 884	852 877

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	30 301 000	30 301 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Digital signering – se bilaga

Ort och datum

Göran Persson

Katrin Olsson

Petter Mahrs

Fredrik Persson

Magnus Sandström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Digital signering – se bilaga

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB

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

Verifikat

Transaktion 09222115557546150827

Dokument

Årsredovisning 2024 Brf Byalaget 16
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-05-07 15:42:55 CEST (+0200) av Sofie Rundqvist (SR)
Färdigställt 2025-05-12 20:13:57 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 2025-05-07 16:48:33 CEST (+0200)

Fredrik Persson (FP)
perssonf@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Fredrik Persson"
Signerade 2025-05-09 15:20:03 CEST (+0200)

Katrin Olsson (KO)
jamtland70@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lena Katrin Olsson"
Signerade 2025-05-07 15:49:48 CEST (+0200)

Petter Mahrs (PM)
petter.mahrs@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Petter Mahrs"
Signerade 2025-05-09 13:41:20 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546150827

Magnus Sandström (MS)

magnus.sandstrom@riksbyggen.se



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

Signerade 2025-05-07 15:52:42 CEST (+0200)

Caroline Andersen (CA)

caroline.andersen@borevision.se



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

Signerade 2025-05-12 20:13:57 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 Brf Byalaget 16, org.nr. 769621-2260

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Byalaget 16 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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 Brf Byalaget 16 för räkenskapsåret 2024 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 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

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

Transaktion 09222115557546151831

Dokument

2024 RB Byalaget 16

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-05-07 15:43:52 CEST (+0200) av Sofie Rundqvist (SR)

Färdigställt 2025-05-12 20:13:35 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 2025-05-12 20:13:35 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>

