

Årsredovisning 2025

Brf Cyklisten

769622-2053



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Cyklisten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-10-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Kvillebäcken 79:2	2013	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Fastigheten är försäkrad hos If. Gård och garage är försäkrad hos Trygg Hansa. Gård och garage är en gemensamhetsanläggning (GA) som föreningen äger tillsammans med grannföreningen Brf Silverlöken.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2013.

Föreningen har 75 bostadsrätter om totalt 4 431 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 281 kvm.

Styrelsens sammansättning

Åsa Thunström	Ordförande
Felix Lindeskog	Styrelseledamot
Jeff Asterfjord	Styrelseledamot
Lena Österlin	Styrelseledamot
Monica Fernold Örnmärk	Styrelseledamot

Valberedning

Stämman 2025 beslutade att inte utse en valberedning.

Firmateckning

Samtliga ordinarie ledamöter i styrelsen. Föreningens firma tecknas av minst två ordinarie tillsammans.

Revisorer

Mikael Thorell Revisor Trirev

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2025**
- Konvertering till LED belysning i garaget av befintliga armaturer.
 - Utbyte av gallerdurk i garaget.
 - Rengöring av tak och rensning av hängrännor.
 - Justering och byte av marksten på gården och vid entréer.

Planerade underhåll

- 2026**
- Målning av ventilationshuv på förrådstak
 - Målning av förrådsdörrar.
 - Omplanteringar i rabatterna på gården

Avtal med leverantörer

Bredband/Telefoni	Telia
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elleverantör	Göteborgs Energi
Lokalvård	Maria's Fastighetsservice AB
Mobilabonnemang porttelefon	Safe Team
Service av garageport	Garageports Experten
Service av hissar	Vinga Hiss
Teknisk förvaltning	Esplanad Förvaltning

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kvillebäckens sopsugssamfällighet., med en andel på 3.1%.

Samfälligheten förvaltar en gemensam sopsugsanläggning för alla fastigheter i området Nya Kvillebäcken.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett lån omplacerades i september med en ny bindningstid på fem år och med en ränta på 2,85%.

Fortfarande är ett lån rörligt för att vi ska kunna göra eventuella extra amorteringar.

När det gäller större kostnader har vi bland annat rengjort taken från lava och mossa samt rensat hängränorna, ett arbete som Esplanad utförde.

Vi har samtidigt sänkt kostnaden för fjärrvärme mot budget. Detta genom att intensifiera kontrollen av varmvattnets cirkulationstemperatur i förhållande till utomhustemperaturen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Föreningen tecknade ett nytt 5-årigt avtal med Telia för bredband och telefoni. Avtalet gäller från och med 2025-09-04. Det nya avtalet innebär bland annat att föreningen fått en ökad bredbandshastighet, från 250/250Mbit/s till 1000/1000Mbit/s.

Föreningens elhandelsavtal om fast pris med Göteborg Energi AB upphörde 2025-06-30. Fram till 2025-09-30 hade föreningen ett rörligt pris. Ett nytt elhandelsavtal om fast pris tecknades 2025-10-01. Avtalet är 1-årigt och gäller till 2026-09-30.

Föreningen tecknade 2025-05-01 ett avtal med Garageports Experten för service av garageporten.

Tidigare serviceavtal med Assa Abloy sades upp 2025-04-30.

Övriga uppgifter

I januari utfördes en energideklaration, med resultatet att fastigheten fortsatt klassificeras i energiklass B.

Under juli månad togs spaljéerna på gården bort. Syftet var att genomföra en ombyggnation, då de överliggande stolpar var skadade av röta. Vid byggstart konstaterades att hela träkonstruktionen var angripen av röta och spaljéerna behövde omedelbart tas bort av säkerhetsskäl. Det framkom även att konstruktionen var uppförd i obehandlat trä.

I augusti genomfördes obligatorisk ventilationskontroll (OVK), där 54 av föreningens 75 lägenheter uppvisade ojämna luftflöden. Efter justeringar under ombesiktningen i september godkändes OVK-besiktningen.

I september genomförde styrelsen sin årliga brandsyn (SBA). Inga anmärkningar noterades.

Under oktober rensades alla hängrännor och tak från mossor och lava samt sprickor i takpapp på de utskjutande taken lagades. Arbetet utfördes av Esplanad och de bedömde att det stora taket var i gott skick och utan sprickor.

I oktober arrangerades en gemensam trädgårdsdag för medlemmarna i brf Cyklisten och brf Silverlöken. Under några timmar utfördes arbete med att bland annat rensa och ta bort växtligheter där spaljéerna tidigare stått. Trädgårdsdagen blev uppskattad och ytterligare en trädgårdsdag kan komma att planeras till september 2026.

Under året har styrelsen för brf Cyklisten och styrelsen för brf Silverlöken genomfört fyra gemensamma möten. Vid dessa tillfällen har frågor och beslut som rör gården samt garaget hanterats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 114 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 112 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 748 728	3 634 384	3 655 454	3 383 720
Resultat efter fin. poster	-996 961	-1 054 434	-889 285	-710 767
Soliditet (%)	73	73	73	73
Yttre fond	3 923 293	3 653 446	3 303 446	2 953 446
Taxeringsvärde	138 408 000	145 591 000	145 591 000	145 591 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	755	732	733	696
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,2	89,2	88,9	89,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 275	10 345	10 583	10 666
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 622	8 680	8 879	10 666
Sparande / kvm totalyta, kr	98	102	118	181
Elkostnad / kvm totalyta, kr	22	21	17	19
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	55	60	52	56
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	36	29	31	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	113	109	100	108
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,41	2,69	2,72	1,72
Räntekänslighet (%)	13,61	14,13	14,43	15,33

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 87 347 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har ett negativt resultat enbart relaterat till avskrivningar som numera görs rakt i stället för progressivt. Likviditeten är god och vi ser inga problem med ekonomin framöver. Vi har inte heller sett oss nödsakade att höja avgiften från 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	135 815 000	-	-	135 815 000
Fond, yttre underhåll	3 653 446	-	269 847	3 923 293
Balanserat resultat	-10 866 635	-1 054 434	-269 847	-12 190 916
Årets resultat	-1 054 434	1 054 434	-996 961	-996 961
Eget kapital	127 547 377	0	-996 961	126 550 416

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 190 916
Årets resultat	-996 961
Totalt	-13 187 877

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	350 000
Balanseras i ny räkning	-13 537 877
	-13 187 877

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 748 729	3 634 384
Övriga rörelseintäkter	3	-5	993
Summa rörelseintäkter		3 748 724	3 635 377
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 773 385	-1 532 713
Övriga externa kostnader	9	-185 928	-236 546
Personalkostnader	10	-181 601	-180 045
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 513 476	-1 513 479
Summa rörelsekostnader		-3 654 390	-3 462 783
RÖRELSERESULTAT		94 334	172 594
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 800	19 519
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 100 095	-1 246 547
Summa finansiella poster		-1 091 295	-1 227 028
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-996 961	-1 054 434
ÅRETS RESULTAT		-996 961	-1 054 434

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	170 712 283	172 225 759
Summa materiella anläggningstillgångar		170 712 283	172 225 759
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		170 712 283	172 225 759
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 175	6 333
Övriga fordringar	13	1 368 681	1 286 385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	96 476	141 861
Summa kortfristiga fordringar		1 474 332	1 434 579
Kassa och bank			
Kassa och bank		662 598	668 031
Summa kassa och bank		662 598	668 031
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 136 930	2 102 610
SUMMA TILLGÅNGAR		172 849 213	174 328 369

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		135 815 000	135 815 000
Fond för yttre underhåll		3 923 293	3 653 446
Summa bundet eget kapital		139 738 293	139 468 446
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 190 916	-10 866 635
Årets resultat		-996 961	-1 054 434
Summa fritt eget kapital		-13 187 877	-11 921 069
SUMMA EGET KAPITAL		126 550 416	127 547 377
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	26 647 640	24 356 228
Summa långfristiga skulder		26 647 640	24 356 228
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	18 883 018	21 481 374
Leverantörsskulder		72 642	241 354
Skatteskulder		50 170	42 000
Övriga kortfristiga skulder	16	1 183	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	644 144	660 036
Summa kortfristiga skulder		19 651 157	22 424 764
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		172 849 213	174 328 369

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	94 334	172 594
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 513 476	1 513 479
	1 607 810	1 686 073
Erhållen ränta	7 400	19 519
Erlagd ränta	-1 131 562	-1 302 372
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	483 648	403 220
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	97 632	2 383
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-143 784	88 987
Kassaflöde från den löpande verksamheten	437 496	494 591
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	88 240	0
Amortering av lån	-395 184	-1 053 980
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-306 944	-1 053 980
ÅRETS KASSAFLÖDE	130 552	-559 389
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 864 130	2 423 520
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 994 682	1 864 130

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Cyklisten är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 100 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 256 950	3 176 900
Hysesintäkter, p-platser	393 050	396 800
Vatten	87 347	50 463
Övriga intäkter	11 382	10 221
Summa	3 748 729	3 634 384

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-5	-7
Övriga intäkter	0	1 000
Summa	-5	993

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	158 684	120 012
Besiktning och service	150 631	65 115
Städning	87 017	87 729
Trädgårdsarbete	1 688	0
Övrigt	16 719	2 775
Snöskottning	3 692	8 394
Summa	418 431	284 025

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Soprum/miljöanläggning	2 583	0
Dörrar och lås/porttele	12 195	2 571
VA	0	9 637
Ventilation	11 269	9 750
El	4 303	51 871
Hissar	26 830	17 799
Tak	47 563	0
Gård/markytor	4 750	7 285
Garage och p-platser	92 709	2 826
Försäkringsärende/vattenskada	5 740	0
Temp. rep und eller projekt	33 556	0
Summa	241 498	101 739

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder VVS	0	60 938
Ventilation	0	13 395
Balkonger	0	5 820
Summa	0	80 153

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	117 551	108 745
Uppvärmning	289 714	317 688
Vatten	191 003	151 618
Sophämtning	1 980	0
Summa	600 248	578 051

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	69 406	70 215
Bredband	374	0
Bredband/Kabeltv	234 824	234 872
Samfällighet	184 524	167 748
Fastighetsskatt	24 080	15 910
Summa	513 208	488 745

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	49 521	92 651
Juridiska kostnader	0	14 469
Revisionsarvoden	20 391	18 750
Ekonomisk förvaltning	116 016	110 676
Summa	185 928	236 546

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	146 999	146 250
Löner, arbetare	600	0
Sociala avgifter	34 002	33 795
Summa	181 601	180 045

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 099 672	1 245 909
Övriga räntekostnader	423	638
Summa	1 100 095	1 246 547

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	188 987 000	188 987 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	188 987 000	188 987 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 761 241	-15 247 762
Årets avskrivning	-1 513 476	-1 513 479
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 274 717	-16 761 241
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	170 712 283	172 225 759
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>37 639 134</i>	<i>37 639 134</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	110 408 000	107 591 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	38 000 000
Summa	138 408 000	145 591 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto Cyklisten Parkerings AB	10 630	10 630
Skattekonto	692	11
Övriga fordringar	25 275	75 063
Nabo Klientmedelskonto	841 052	895 455
Borgo	491 032	300 644
Avräkningskonto, eko. förvaltning	0	4 582
Summa	1 368 681	1 286 385

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 953	92 033
Försäkringspremier	21 944	20 824
Bredband	374	0
Förvaltning	32 805	29 004
Inkomsträntor	1 400	0
Summa	96 476	141 861

NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2030-09-30	2,85 %	14 752 430	14 785 374
Stadshypotek	2026-09-30	0,83 %	12 427 454	12 701 454
Stadshypotek	2027-03-30	3,46 %	11 928 774	11 928 774
Stadshypotek	2026-03-10	2,60 %	6 422 000	6 422 000
Summa			45 530 658	45 837 602
Varav kortfristig del			18 883 018	21 481 374

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 992 838 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Redovisningskonto moms	-36	0
Avräkning, eko. förvaltning	-1 150	0
Summa	-1 186	0

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Städning	1 416	1 795
El	11 259	10 203
Uppvärmning	35 869	37 973
Utgiftsräntor	110 167	141 634
Vatten	17 803	15 303
Löner	108 000	108 000
Sociala avgifter	33 950	33 933
Förutbetalda avgifter/hyror	310 680	296 195
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	644 144	660 036

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	53 172 000	53 172 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

2026 höjs priset för fjärrvärme med 7 %. Därav sker en höjning av avgiften för varmvattenförbrukningen med 7 % från och med 2026-01-01. Under 2026 förfaller ett lån i september där räntan hittills legat på 0,83%. Från och med bokslutet för 2026 blir K3 obligatoriskt som redovisningsregelverk. Detta innebär att man redovisar och göra avskrivningar på respektive komponent till skillnad från tidigare då fastighetens alla komponenter skrevs av med 1 % per år. Syftet med bytet till K3 är att det ska underlätta föreningens långsiktiga ekonomiska planering. Under våren 2026 är målsättningen att staket och grindar ska uppföras där spaljéerna stod samt vid trappan mot Penselgatan.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Åsa Thunström
Ordförande

Felix Lindeskog
Styrelseledamot

Jeff Asterfjord
Styrelseledamot

Lena Österlin
Styrelseledamot

Monica Fernold Örnmark
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Trirev
Mikael Thorell
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 11:28

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 12.05.2026 23:44

DOCUMENT ID:

HyWEJm-1Me

ENVELOPE ID:

rk-VymbkMx-HyWEJm-1Me

DOCUMENT NAME:

Brf Cyklisten, 769622-2053 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

19 pages

SHA-512:

dc782939cd9378dc6c4b98e28f65a07efca08163f36b95f
77b86e12da5b7c9a6b4dfe2f90edca43bb7bc9450dd066
f7cbdd680cee191310a02690c28d4fedf89

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JEFF ASTERFJORD jeff.asterfjord@gcsolution s.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 06:14 13.05.2026 06:13	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.210.202
2. Carl Felix Lindeskog felix.lindeskog@gmail.co m	 Signed Authenticated	13.05.2026 06:39 13.05.2026 06:37	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.70.149
3. LENA ÖSTERLIN lena.osterlin@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 07:01 13.05.2026 06:59	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.50.197
4. ÅSA THUNSTRÖM styrelsen@brfcyklisten.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 07:20 13.05.2026 07:19	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.15.91
5. MONICA BIRGITTA FERN OLD ÖRNMARK monica.ornmark@fernold. com	 Signed Authenticated	13.05.2026 11:19 13.05.2026 11:17	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.221.247
6. Mikael Thorell mikael@trirev.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 11:28 13.05.2026 11:28	eID Low	Swedish BankID IP: 90.232.10.245

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Cyklisten, org.nr 769622-2053

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Cyklisten för år 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Partille dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 11:28

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 12.05.2026 23:44

DOCUMENT ID:

BJ-ZE1XZJGI

ENVELOPE ID:

Syeb4yQWJGx-BJ-ZE1XZJGI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - Till föreningsstämman i Bostadsförbundet Cyklisten, org.nr 769622-2053.pdf
3 pages

SHA-512:

0156bb43cd619d840087eb103c6aca10ca54458573d72991d66afb0c75471c681983c50a07ab2030be603c7e1abee2b640659a45f91772387bf9803b1d43b017

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikael Thorell mikael@trirev.se	Signed Authenticated	13.05.2026 11:28 13.05.2026 11:27	eID Low	Swedish BankID IP: 90.232.10.245

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed