



ÅRSREDOVISNING

2025

ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går avgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en månadsavgift till föreningen. De avgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare ansvarar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmning (t ex radiatorer/termostater) och bostadens ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 lägenheter.

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt upp-

drag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Medlemmar i HSB får lite mer

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs kostnadsfria juridiska rådgivning som är öppen vardagar kl. 9-16 på telefon 0771-472 472.

På vår hemsida hsbnvs.se hittar du bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av. Vi arrangerar även några aktiviteter per år för våra medlemmar, håll utkik på vår hemsida och anmäl dig där.

Styrelsen för Brf Velocity 1, org.nr 769638-4143, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag och har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs Kommun med adress: Ekerödsgatan 32 och äger fastigheten Fibulan 1.

Föreningen registrerades i februari 2020 och fastigheten förvärvades 2022. Inflyttning påbörjades 2023. Ekonomisk plan finns registrerad hos Bolagsverket. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa under året. Bostadsrättstillägg ingår i försäkringen.

Föreningen har 35 st bostadsrättslägenheter med en totalyta om 2 177 m². Föreningen ingår också i en gemensamhetsanläggning enligt nedan.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök - 1 st
- 2 rum & kök - 15 st
- 3 rum & kök - 12 st
- 4 rum & kök - 7 st

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningar Fibulan GA:1. Deltagande fastigheter är Fibulan 1, Fibulan 3 och Fibulan 4 som förvaltas av en samfällighetsförening.

Gemensamhetsanläggningen består av grönytor, gångar, planteringar, odlingslådor och träd. Underjordiskt sophanteringssystem, sopkärl. Avvattningsrännor, dagvattenbrunnar inkl ledningar. Belysning inkl ledningar och central. Teknisk låssystemanordningar till de gemensamma byggnaderna såsom garage och komplementbyggnader samt underjordiskt sophanteringssystem. Markparkeringsplats för bil inkl elcentral, rör, elledningar, lastbalansering, laddpunkter med elmätare och övriga erforderliga anläggningar till att möjliggöra laddning av elfordon vid parkering i den omfattning som behövs. Cykelförråd och cykelparkeringsplatser. Garageramp med ytterväggar och tak. Övriga gemensamma ledningar. Underjordiskt parkeringsgarage. Parkeringsplatser i P-hus.

Andelstalet är fördelade:

- Fibulan 1 = 1
- Fibulan 3 = 1
- Fibulan 4 = 2

Brf Velo City 1 har totalt 11 st gargeplatser med en totalyta på ca 330 m².

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Fastighetsbesiktning utfördes 2023-12-18 av Åkermans Ingengörsbyrå. Ingen underhållsplan finns.

Underhållsåtgärder som utförts under året:

- Inga

För de närmsta tio åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- Målningsarbeten
- Byte av laddboxar

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -1 252 360 kr, jämfört med -1 175 962 kr föregående år.

Avgiften höjdes med 10% den 1 april 2024 och styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 8% från 1 mars 2026.

Skillnader mellan åren kan förekomma då vissa poster har varit under utredning och först blivit korrigerade under 2025 och 2026. B.l.a vidarefakturerar föreningen kostnader för vatten & avlopp enligt andelstalen till berörda föreningar. Föreningen fakturerar även individuell el och gemensam el i fastigheten till Velo City 2.

Föreningen har lägre räntekostnader än föregående år med ca 175 000 kr. Ett nytt lån om 1 000 000 kr har upptagits samt två av lånen har blivit omförhandlade under året till lägre ränta. Lånen har nu flyttat från Danske Bank till Stadshypotek AB. Se vidare not 9.

Från 1 Juni 2024 köper föreningen den ekonomiska förvaltningen av HSB Nordvästra Skåne. Tidigare var det Alla Brf.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2025.

Extrasaträmma hölls den 16 juli 2025 p.g.a att ge medlemmarna extra tillfälle att rösta om nya stadgar.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Max Stigborg, ordförande
Renate Svensson
Björn Nordström
Omar Hamid

Suppleant: Fu-Wei Yu

Revisor har Afrodita Cristea, BoRevision AB, vald vid föreningsstämman.

Målet för föreningen är att väl förvalta fastigheten och dess ekonomi och att det ska vara en trevlig förening för medlemmarna att bo i.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 50, varav 35 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Äger man flera lägenheter i samma förening har man ändå bara en röst på stämman.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 696	2 939	1 281	-
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 252	-1 176	-64	-
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-1 330	-1 252	-	-
Soliditet (%)	64%	64%	56%	6%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm*	1 161	1 227	581	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	65%	70%	99%	-
Energikostnader (el, värme, vatten) kr/kvm	291	546	376	-
Lån, kr/kvm	12 943	12 626	14 632	27 766
Lån, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	14 905	14 540	14 632	27 766
Sparande, kr/kvm	-80	20	-29	-
Räntekänslighet i %	14	14	25	-

Flerårsöversikten är uppdaterad med nya obligatoriska nyckeltal.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Nyckeltalet årsavgifter för bostäder (kr/kvm) beräknas utifrån total boyta på 2 177 m². Övriga nyckeltal har vi lagt till yta för del i garage. Föreningen har 11 garageplatser med en totalyta på 330 m².

I årsavgifter ingår värme och vatten. Varmvatten och hushållsel debiteras med individuell mätning.

Energikostnader (el, värme, vatten) ingår även kostnader som vidarefaktureras. Bruttoredovisning sker och intäkter finns under poster Övriga intäkter. 2024 års nyckeltal har korrigerats med garageytan om totalt 2 177 + 330 m².

I nyckeltalet lån, kr/kvm har 2024 års beräkning korrigerats med garageytan.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus övriga intäkter som är av engångskaraktär (som inte är en del av den normala verksamheten, t ex elstöd) fördelat på fastighetens totala yta.

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4%
- 4 4 - 7%
- 3 7 - 10%
- 2 10 - 20%
- 1 > 20%

Upplysning vid förlust

Styrelsen är medveten om underskottet och arbetar aktivt för att förbättra föreningens ekonomiska ställning. Från 1 mars 2026 höjdes årsavgiften med 8 %. Styrelsen kommer framöver att fortlöpande bedöma föreningens ekonomi och kommer, vid behov, att höja avgifterna ytterligare framöver.

Förändringar Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	62 035 000		76 195	-139 979	-1 175 962
Disposition enligt stämmobeslut				-1 175 962	1 175 962
Till fond för yttre underhåll			77 719	-77 719	
Årets resultat					-1 252 360
Vid årets slut	62 035 000		153 914	-1 393 660	-1 252 360

Tilläggsupplysning till resultaträkning

	<i>Belopp</i>
Årets resultat	-1 252 360
Reservering till fond för yttre underhåll*	-77 719
Resultat efter disposition av underhåll	-1 330 079

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

* Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på den ekonomiska planen).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 393 660,00
Årets resultat	-1 252 360,12
Balanseras i ny räkning	-2 646 020,12

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		2 695 711	2 938 502
Övriga rörelseintäkter		1 192 517	856 963
Summa rörelseintäkter		3 888 228	3 795 465
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	2	-2 386 742	-2 007 236
Övriga externa kostnader	3	-252 810	-150 320
Personalkostnader och arvoden	4	-67 803	-33 280
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 052 212	-1 222 909
Summa rörelsekostnader		-3 759 567	-3 413 745
Rörelseresultat		128 661	381 720
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 507	10 801
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 392 528	-1 568 483
Summa finansiella poster		-1 381 021	-1 557 682
Resultat efter finansiella poster		-1 252 360	-1 175 962
Resultat före skatt		-1 252 360	-1 175 962
Årets resultat		-1 252 360	-1 175 962

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark		91 677 979	92 730 191
Summa materiella anläggningstillgångar		91 677 979	92 730 191
Summa anläggningstillgångar		91 677 979	92 730 191
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		137 554	-
Övriga fordringar	6	936 122	919 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		635 059	304 472
Summa kortfristiga fordringar		1 708 735	1 224 059
<i>Kassa och bank</i>	7	338 082	866 639
Summa omsättningstillgångar		2 046 817	2 090 698
SUMMA TILLGÅNGAR		93 724 796	94 820 889



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		62 035 000	62 035 000
Fond för yttre underhåll		153 914	76 195
Summa bundet eget kapital		62 188 914	62 111 195
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 393 660	-139 979
Årets resultat		-1 252 360	-1 175 962
Summa ansamlad förlust		-2 646 020	-1 315 941
Summa eget kapital		59 542 894	60 795 254
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	26 784 799	13 414 409
Summa långfristiga skulder		26 784 799	13 414 409
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 664 440	18 239 220
Leverantörsskulder		6 027	184 777
Aktuella skatteskulder		10 650	-
Övriga skulder	8	1 157 524	1 174 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		558 462	1 012 656
Summa kortfristiga skulder		7 397 103	20 611 226
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 724 796	94 820 889

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 252 360	-1 175 962
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet, m m	1 052 212	1 222 909
	<u>-200 148</u>	<u>46 947</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-200 148	46 947
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-484 676	10 155 851
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-639 344	-13 104 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 324 168	-2 901 872
Investeringsverksamheten		
Byggnad	-	-10 300 942
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-10 300 942
Finansieringsverksamheten		
Insatser	-	1 975 900
Upptagna lån	1 000 000	-
Amortering av låneskulder	-204 390	-200 540
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	795 610	1 775 360
Årets kassaflöde	-528 558	-11 427 454
Likvida medel vid årets början	866 640	12 294 094
Likvida medel vid årets slut	338 082	866 640

NOTER

Redovisningsprinciper

Redovisning och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktnad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

- Byggnader

Nyttjandeperiod (år)

ca 1,3 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll görs enligt ekonomisk plan.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, ex. avkastning på en del placeringar.

Uppskjuten skatt

Förvärv av fastigheten har skett via fusion och föreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid en eventuell försäljning av fastighet. Fastigheten kommer inte att säljas och i enlighet med K3 är denna uppskjutna skatteskuld inte redovisat.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 362 668	2 273 525
Hyror	139 642	268 293
Debiterade elkostnader	97 391	335 578
Debiterade vattenkostnader	67 100	61 106
Övriga serviceavgifter	28 910	-
Summa	2 695 711	2 938 502
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	1 192 517	856 963
	1 192 517	856 963
Summa	3 888 228	3 795 465

I årsavgifter ingår värme och vatten. Varmvatten och hushållsel debiteras med individuell mätning.

I övriga intäkter ingår bla vidarefaktureringskostnader för individuell el, gemensam el i fastigheten och VA-avgifter.

Vidarefaktureringsinfo:

Velo City 1 betalar VA-avgifterna för Brf Velo City 2 och Fastighets AB Balder.

Velo City 1 betalar också individuell el och gemensamma kostnader för Velo City 2:s ena hus.

Not 2 Drift och fastighetskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
El	1 517 823	1 618 728
Vatten	566 131	148 733
Renhållning	-	3 110
Fastighetsservice	186 546	154 088
Försäkring	25 439	-
Kommunikation	3 073	2 068
Löpande underhåll	91 370	70 509
Fastighetsavgift/-skatt	-3 640	10 000
Summa	2 386 742	2 007 236

Fastighetsskatten avser skatt på garage och uppgår till 6 360 kr samt föregående års uppbokning.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förvaltningskostnader	252 810	150 320
Summa	252 810	150 320

I förvaltningskostnader ingår bla diverse förvaltningskostnader, administrativ förvaltning, revision. Vissa förskjutningar förekommer mellan åren.

Not 4 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvoden	52 400	26 250
Sociala avgifter	15 403	7 030
Summa	67 803	33 280

Stämman beslutade att styrelsearvode utgår med ett prisbasbelopp.

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	81 527 287	71 226 345
Årets anskaffningar, byggnader	-	10 300 942
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	81 527 287	81 527 287
Ingående avskrivningar	-1 222 909	-
Årets avskrivningar	-1 052 212	-1 222 909
	-2 275 121	-1 222 909
Ingående anskaffningsvärde mark	12 425 813	12 425 813
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	12 425 813	12 425 813
Utgående redovisat värde byggnader och mark	91 677 979	92 730 191
varav byggnader	79 252 166	80 304 378
varav mark	12 425 813	12 425 813

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	50 000 000	8 200 000	58 200 000
Summa	50 000 000	8 200 000	58 200 000

Not 6 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	936 122	919 587
Summa	936 122	919 587

Not 7 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken	300 491	829 243
Affärskonto	37 591	37 396
Summa	338 082	866 639

Not 8 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Personalens källskatt & sociala avgifter	-	14 905
Moms	67 524	69 668
Övriga kortfristiga skulder	1 090 000	1 090 000
Summa	1 157 524	1 174 573

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-12-31	2024-12-31
Danske Bank	4,91%	2025-10-31	2025-10-31	-	9 037 600
Danske Bank	4,58%	2025-04-30	2025-04-30	-	9 092 380
Danske Bank	4,94%	2026-11-02	2026-11-02	4 449 660	4 485 900
Danske Bank	4,99%	2028-10-31	2028-10-31	8 964 750	9 037 750
Stadshypotek AB	2,475%	2026-06-26	2026-06-26	996 000	-
Stadshypotek AB	2,65%	2027-04-30	2027-04-30	9 056 010	-
Stadshypotek AB	2,61%	2027,10-30	2027,10-30	8 982 820	-
Summa				32 449 240	31 653 630

Avgår kortfristig del **-5 664 440** **-18 239 220**

Varav långfristig del **-26 784 799** **-13 414 409**

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt SrfU8 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är också att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 27 188 840 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	72 000 000	72 000 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	72 000 000	72 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-12

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter.

Max Stigborg

Renate Svensson

Björn Nordström

Omar Hamid

Min revisionsberättelse har lämnats digitalt den dagen som framgår av min underskrift

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577958308

Dokument

926 Velo City 1 Årsredovisning 2025 digital sign.pdf
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2026-05-13 08:51:54 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2026-05-15 12:23:15 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Max Stigborg (MS)
m.stigborg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAX STEFAN TOBIAS STIGBORG"
Signerade 2026-05-13 09:43:40 CEST (+0200)

Renate Svensson (RS)
renate@jinert.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Renate Lieselotte Svensson"
Signerade 2026-05-13 08:57:01 CEST (+0200)

Björn Nordström (BN)
bjorns5@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BJÖRN NORDSTRÖM"
Signerade 2026-05-14 14:12:02 CEST (+0200)

Omar Hamid (OH)
hamidomar19@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OMAR HAMID"
Signerade 2026-05-13 16:16:31 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577958308

Afrodita Cristea (AC)
afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2026-05-15 12:23:15 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 VeloCity 1, org.nr. 769638-4143

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen VeloCity 1 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 VeloCity 1 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 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens löpande verksamhet, inklusive amorteringar samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

AFRODITA DORINA CRISTEA

Revisor

På uppdrag av: Brf Velocity 1

Serienummer: 26df75eb870fe7[...]175c6596e67da

IP: 91.245.xxx.xxx

2026-05-15 10:22:04 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

ORDLISTA

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

[illegible]

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne