

Årsredovisning 2023

Brf Cyklisten

769622-2053



Välkommen till årsredovisningen för Brf Cyklisten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 16

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2010-10-20.

Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kvillebäcken 79:2. Föreningen har 75 bostadsrätter om totalt 4 431 kvm.

Marken innehas med äganderätt.

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

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Åsa Thunström	Ordförande
Jeff Asterfjord	Styrelseledamot
Lena Österlin	Styrelseledamot
Liridon Jashari	Styrelseledamot
Monica Fernold Örnmark	Styrelseledamot

Valberedning

Stämman 2023 beslutade att inte utse en valberedning.

Firmateckning

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

Revisorer

Mikael Thorell	Revisor	Revisionsbolaget Trirev
----------------	---------	-------------------------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Markarbeten och jordförbättring på planteringsytor längs med Rundbäcksgatan 1,3,5
Rengöring av ventilationskanaler och frånluftsdon. Injustering av ventilationsflöden (OVK)

Planerade underhåll

- 2024** ● Målning av gårdshus.
Utbyte av brandvarnare i samtliga lägenheter.

Avtal med leverantörer

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

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

Från årsskiftet genomfördes en 5-procentig höjning av avgifterna, men för 2024 är ingen ytterligare höjning beslutad. Under året har föreningen amorterat 1 miljon på det rörliga lånet. Den 30 september förföll ett av de bundna lånen. Styrelsen beslutade då att ha det också rörligt tills vidare, med tanke på det rådande ränteläget. Föreningen har för närvarande två rörliga lån där styrelsen planerar att binda ett under 2024 relaterat till hur ränteläget förändras. Styrelsen gör under början av 2024 också ytterligare en amortering på 1 miljon eftersom föreningens likviditet är god. Under 2024 förfaller inget bundet lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5,00%.

Förändringar i avtal

I november gjordes förändringar i avtalet med Maria´s Städ och Fastighetsskötsel, att de från november till april månad dammsuger hissdörrarnas spår och dörrtrösklarna till garagedörrarna en gång/vecka i stället för en gång/månad.

Vinga Hiss tog över servicen av hissarna.

Ett mobilt 4G abonnemang för porttelefonen tecknades med Safe Team.

Övriga uppgifter

5 lägenhetsöverlåtelser skedde under året.

Cyklisten Parkerings AB likviderades i december 2022. Från och med 2023-01-01 är brf Cyklisten upplåtare av parkeringsplatserna i garaget.

Vinga Hiss tog över servicen av hissarna från 2023-01-01.

2023-03-01 tecknade föreningen en ny fastighetsförsäkring, exklusive bostadsrättstillägg, hos Folksam och en separat försäkring för GA (garage och gård) hos Trygg Hansa. Medlemmarna rekommenderades att teckna egen bostadsrättsförsäkring.

Under en vecka i april placerade Kvillebäckens sopsugssamfällighet för första gången ut ett flertal containrar i Nya Kvillebäcken, för alla boende att slänga grovsopor i. Det blev mycket uppskattat.

Vid föreningens årsstämma togs ett andra beslut för ändringar i stadgarna; §36 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2023-09-15.

2023-10-19 utförde styrelsen sin årliga brandsyn (SBA). Inga anmärkningar noterades.

Styrelsen tecknade ett abonnemangsavtal via 4G-router för porttelefonen med Safe Team då Telia informerat om att de inte längre skulle tillhandahålla fast telefoni vilket var det abonnemang för porttelefonen föreningen hade hos Telia. I november installerade Safe Team det nya porttelefonssystemet.

Styrelsen deltog i möten i Kvillebäckens sopsugssamfällighet där bland annat de förestående förändringarna i sophantering, som åligger alla fastighetsägare, med ny lagstiftning och nya taxor diskuterades.

Under året har tre gemensamma styrelsemöten hållits tillsammans med brf Silverlökens styrelse där underhåll av gård och garage har diskuterats och beslutats om.

I maj månad utförde Esplanad förvaltning justeringar av marksten och jordförbättring av planteringar längs med Rundbäcksgatan 1, 3 och 5.

Under tre dagar i augusti utförde Servent Ventilations AB rensning och rengöring av ventilationskanalerna och frånluftsdonen.

I slutet av augusti och i början av september utförde Servent Ventilations AB en OVK som blev godkänd.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 114 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 113 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 655 454	3 410 020	3 394 862	3 393 951
Resultat efter fin. poster	-889 285	-710 767	-482 011	-722 066
Soliditet (%)	73	73	73	72
Yttre fond	3 303 446	2 953 446	2 610 000	2 610 000
Taxeringsvärde	145 591 000	145 591 000	120 507 000	120 507 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	733	696	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,9	89,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 583	10 666	11 000	11 121
Skuldsättning per kvm	8 879	10 666	11 000	11 121
Sparande per kvm	118	181	234	179
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	19	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	52	56	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	34	-	-
Energikostnad per kvm	100	108	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,72	1,72	1,59	1,65
Räntekänslighet	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.

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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Föreningens negativa resultat beror på linjära avskrivningar om 1 513 479 kr.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	OMKLASSI- FICERING	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	135 840 000	-	-25 000	-	135 815 000
Fond, yttre underhåll	2 953 446	-	-	350 000	3 303 446
Balanserat resultat	-8 591 583	-710 767	25 000	-350 000	-9 627 350
Årets resultat	-710 767	710 767	-	-889 285	-889 285
Eget kapital	129 491 096	0	0	-889 285	128 601 811

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 627 350
Årets resultat	-889 285
Totalt	-10 516 635

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	350 000
Balanseras i ny räkning	-10 866 635
	-10 516 635

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 655 454	3 410 020
Övriga rörelseintäkter	3	60	31 840
Summa rörelseintäkter		3 655 514	3 441 860
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 518 461	-1 372 436
Övriga externa kostnader	8	-263 411	-312 375
Personalkostnader	9	-140 121	-130 813
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 513 479	-1 513 479
Summa rörelsekostnader		-3 435 471	-3 329 103
RÖRELSERESULTAT		220 043	112 757
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		151 079	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 149	2 542
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 281 557	-826 066
Summa finansiella poster		-1 109 328	-823 525
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-889 285	-710 767
ÅRETS RESULTAT		-889 285	-710 767

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	173 739 238	175 252 717
Summa materiella anläggningstillgångar		173 739 238	175 252 717
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	0	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		173 739 238	175 302 717
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 632	398 757
Övriga fordringar	13	70 887	49 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	149 344	149 242
Summa kortfristiga fordringar		240 863	597 073
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 423 520	1 760 391
Summa kassa och bank		2 423 520	1 760 391
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 664 383	2 357 463
SUMMA TILLGÅNGAR		176 403 621	177 660 180

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		135 815 000	135 840 000
Fond för yttre underhåll		3 303 446	2 953 446
Summa bundet eget kapital		139 118 446	138 793 446
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 627 350	-8 591 583
Årets resultat		-889 285	-710 767
Summa fritt eget kapital		-10 516 635	-9 302 350
SUMMA EGET KAPITAL		128 601 811	129 491 096
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	27 489 368	27 791 823
Summa långfristiga skulder		27 489 368	27 791 823
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		19 402 214	19 469 604
Leverantörsskulder		141 163	261 706
Skatteskulder		42 000	30 980
Övriga kortfristiga skulder		1 150	105 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	725 915	509 005
Summa kortfristiga skulder		20 312 442	20 377 261
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		176 403 621	177 660 180

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	220 043	112 757
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 513 479	1 513 479
	1 733 522	1 626 236
Erhållen ränta	21 149	2 542
Erlagd ränta	-1 126 281	-817 909
Erhållen utdelning	151 079	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	779 470	810 869
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	356 209	18 949
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-152 705	73 015
Kassaflöde från den löpande verksamheten	982 974	902 832
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	50 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	50 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-369 845	-1 478 510
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-369 845	-1 478 510
ÅRETS KASSAFLÖDE	663 129	-575 678
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 760 391	2 336 069
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 423 520	1 760 391

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Cyklisten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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 vatten.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 177 540	3 026 220
Hysesintäkter, p-platser	399 499	275 815
Hysesintäkter, lokaler	0	15 910
Vatten	61 996	81 134
Övriga intäkter	16 419	10 941
Summa	3 655 454	3 410 020

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	60	31 840
Summa	60	31 840

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	98 155	114 841
Städning	77 888	70 125
Besiktning och service	149 326	106 816
Övrigt	960	28 758
Snöskottning	15 935	7 154
Summa	342 263	327 694

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	62 488
Trapphus/port/entr	1 538	0
Dörrar och lås/porttele	42 390	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	1 088
VA	7 391	25 098
Ventilation	22 076	0
El	21 106	0
Hissar	39 951	0
Balkonger	0	23 956
Gård/markytor	17 750	0
Garage och p-platser	3 628	0
Summa	155 831	112 630

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	92 010	83 801
Uppvärmning	275 495	247 553
Vatten	161 482	148 919
Summa	528 987	480 273

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	82 341	61 034
Bredband/Kabeltv	234 872	230 089
Samfällighet	158 256	144 806
Fastighetsskatt	15 910	15 910
Summa	491 379	451 839

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	109 341	172 212
Förbrukningsmaterial	758	2 949
Juridiska kostnader	27 141	10 359
Revisionsarvoden	18 551	23 051
Ekonomisk förvaltning	107 620	103 804
Summa	263 411	312 375

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	113 400	112 950
Sociala avgifter	26 721	17 863
Summa	140 121	130 813

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 280 897	824 669
Övriga räntekostnader	660	1 397
Summa	1 281 557	826 066

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	188 987 000	188 987 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	188 987 000	188 987 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 734 283	-12 220 804
Årets avskrivning	-1 513 479	-1 513 479
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 247 762	-13 734 283
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	173 739 238	175 252 717
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>37 639 134</i>	<i>37 639 134</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	107 591 000	107 591 000
Taxeringsvärde mark	38 000 000	38 000 000
Summa	145 591 000	145 591 000

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i koncernen	0	50 000
Summa	0	50 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto Cyklisten Parkerings AB	180	0
Skattekonto	506	15 584
Övriga fordringar	70 201	0
Vidarefakturerings	0	33 490
Summa	70 887	49 074

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 253	85 788
Försäkringspremier	14 378	10 249
Vatten	17 044	26 300
Förvaltning	27 669	26 905
Summa	149 344	149 242

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2025-09-25	2,61 %	14 815 354	14 842 461
Stadshypotek	2026-09-30	0,83 %	12 975 454	13 249 454
Stadshypotek	2024-01-02	4,80 %	12 678 774	12 747 512
Stadshypotek	2024-03-07	4,80 %	6 422 000	6 422 000
Summa			46 891 582	47 261 427
Varav kortfristig del			19 402 214	19 469 604

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 377 302 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, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 967	1 826
El	8 172	7 151
Uppvärmning	41 436	38 379
Utgiftsräntor	197 459	42 183
Vatten	25 695	12 300
Löner	105 000	96 600
Sociala avgifter	32 991	30 352
Förutbetalda avgifter/hyror	298 195	265 214
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	725 915	509 005

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	53 172 000	53 172 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Samtliga brandvarnare i brf Cyklistens lägenheter planeras att bytas ut under våren 2024. Förrådshus, spaljéer samt ventilationshuv på förrådstaket planeras målas om under senhåret 2024.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Åsa Thunström
Ordförande

Jeff Asterfjord
Styrelseledamot

Lena Österlin
Styrelseledamot

Liridon Jashari
Styrelseledamot

Monica Fernold Örnmark
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.05.2024 08:33

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 16.05.2024 10:58

DOCUMENT ID:

ByeSTcrQmR

ENVELOPE ID:

Bk4a5B7m0-ByeSTcrQmR

DOCUMENT NAME:

Brf Cyklisten, 769622-2053 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JEFF ASTERFJORD jeff.asterfjord@gcsolutions.se	Signed Authenticated	16.05.2024 11:07 16.05.2024 11:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/08/19) IP: 78.69.16.126
2. MONICA FERNOLD ÖRNMARK monica.ornmark@fernold.com	Signed Authenticated	16.05.2024 11:19 16.05.2024 11:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/07/19) IP: 90.229.154.11
3. LENA ÖSTERLIN lena.osterlin@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 11:22 16.05.2024 11:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/12/24) IP: 81.224.250.75
4. ÅSA THUNSTRÖM styrelsen@brfcyklisten.se	Signed Authenticated	16.05.2024 15:34 16.05.2024 15:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/01) IP: 83.191.116.2
5. LIRIDON JASHARI liridonjashari@hotmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 21:12 16.05.2024 21:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/09/24) IP: 94.191.136.216
6. Mikael Thorell mikael@trirev.se	Signed Authenticated	17.05.2024 08:33 17.05.2024 08:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/09/04) IP: 81.231.41.52

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Brf Cyklisten, org.nr 769622-2053.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Cyklisten för år 2023.

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 2023 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 för föreningen.

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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidan 1. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75

Lendahlgatan 12, 441 31

Säte:

Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås



Tel: 031 – 795 79 05

Mail: info@trirev.se

www.trirev.se



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 Brf Cyklisten för år 2023 samt av förslaget till behandling 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 *Revisorans 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.

Revisorans 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 behandling av föreningens 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.

Jonsered den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonservedsvägen 21, 433 75 Jonsered

Lendahlsgratan 12, 441 31 Alingsås

Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås



B1Bp5HXX0-SJGraQSQXC

Tel: 031 – 795 79 05

Mail: info@trirev.se

www.trirev.se



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.05.2024 08:34

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 16.05.2024 10:58

DOCUMENT ID:

SJGraQSQXC

ENVELOPE ID:

B1Bp5HXX0-SJGraQSQXC

DOCUMENT NAME:

Rev ber Cyklisten 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikael Thorell	 Signed	17.05.2024 08:34	eID	Swedish BankID (DOB: 1958/09/04)
mikael@trirev.se	Authenticated	17.05.2024 08:33	Low	IP: 81.231.41.52

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