

ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VÉLO I MALMÖ

769638-2857

RÄKENSKAPSÅR
2024-01-01 – 2024-12-31

SÅ LÄSER DU EN ÅRSREDOVISNING

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen inleds med en förvaltningsberättelse som bland annat innehåller en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också en snabb sammanfattning gällande föreningens ekonomi via flera nyckeltal tillsammans med övrig värdeskapande information om det gångna räkenskapsåret. Till sist finns ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, det är sedan upp till föreningsstämman att besluta om.

Resultaträkning

Nästa del av årsredovisningen är en resultaträkning som visar om föreningen har gått med vinst eller förlust under det gångna räkenskapsåret. Här hittar du var föreningens intäkter kommer från samt vad det är som kostat pengar under året. En stor kostnadspost i resultaträkningen är avskrivningar, vilka innebär att man fördelar större kostnader under en lägre tidsperiod. Avskrivningar är endast en bokföringsmässig post och innebär inte att pengar lämnar föreningens kassa. Många nybildade föreningar gör stora negativa resultat i resultaträkningen, detta beror vanligtvis på att avskrivningarna från fastighetsköpet är höga men det innebär inte automatiskt att föreningen har en dålig ekonomi.

Balansräkning

Efter resultaträkningen kommer balansräkningen, denna visar föreningens ekonomiska ställning vid en viss bestämd tidpunkt. I årsredovisningen visas alltid den sista dagen för räkenskapsåret. Balansräkningen har två delar, den ena bestående av tillgångar och den andra bestående av skulder och eget kapital. Dessa delar är alltid lika stora, de är alltså i balans.

Kassaflödesanalys

Efter de olika räkningarna presenteras en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret, och på sista raden visas förändringen i likvida medel under perioden.

Noter

Ibland behöver de olika posterna i resultat- och balansräkningarna förklaras mer utförligt och detta hittar man i årsredovisningens noter. De rader i resultat- och balansräkningarna som har en siffra bredvid sig har en not för posten. Här finns exempelvis mer information om föreningens banklån, exempelvis hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags för villkorsändring.

Styrelsens underskrifter

På den sista sidan finns styrelsens underskrifter, dessa intygar att årsredovisningen är upprättad och färdigställd. Det är sedan upp till föreningens medlemmar att besluta om årsredovisningen samt fastställa de beslut som föreslagits av styrelsen via årsredovisningen på kommande föreningsstämma.

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÉLO I MALMÖ

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-10-04 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-02 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Malmö. Föreningens adresser är Lovartsgatan 9-13 samt Östra Varvsgatan 3 BB-BF.

Fastigheten

Föreningens fastighet har beteckningen Naboland 2 i Malmö kommun.

Fastigheten färdigställdes under december 2023. Lägenheternas totalyta är 7 747 m². Föreningen består av 144 bostadsrätter.

Fastigheten har under året varit försäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen ingår i Gemensamhetsanläggning med Wihlborg AB avseende Kranen 5. Gemensamhetsanläggningen avser ytan mellan Östra Varvsgatan 3 och fastigheten Naboland 3, ägd av Wihlborgs.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Byggstyrelse

Anna Winther-Hansen
Bertil Hopp
Inger Karlsson

Ordförande (avgått 2024-03-12)
Ordinarie ledamot (avgått 2024-03-12)
Ordinarie ledamot (avgått 2024-03-12)

Medlemsstyrelse

Tomas Laxholt
Andreas Zetterqvist
Raja Sundman
Asim Zametica
Evelina Sjöstrand
Isabella Andersson
Ercan Ertosun
Mergim Rama
Manne Widung
Anderas Sjöberg

Ordförande (tillträtt 2024-06-19, varav som ordförande 2024-09-19)
Ordinarie ledamot (ordförande perioden 2024-03-12 - 2024-09-19)
Ordinarie ledamot (tillträtt 2024-03-12)
Ordinarie ledamot (tillträtt 2024-03-12)
Ordinarie ledamot (tillträtt 2024-06-19)
Ordinarie ledamot (tillträtt 2024-03-12, avgått 2024-06-19)
Ordinarie ledamot (tillträtt 2024-03-12, avgått 2024-06-19)
Ordinarie ledamot (tillträtt 2024-03-12, avgått 2024-06-19)
Ordinarie ledamot (tillträtt 2024-03-12, avgått 2024-06-19)
Suppleant (tillträtt 2024-03-12, avgått 2024-06-19)

Evelina Sjöstrand	Suppleant (tillträtt 2024-03-12, avgått 2024-06-19)
Ercan Ertosun	Suppleant (tillträtt 2024-06-19)
Mergim Rama	Suppelant (tillträtt 2024-06-19)
Manne Widung	Suppelant (tillträtt 2024-06-19)
Niko Cuturic	Suppleant (tillträtt 2024-06-19)

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden, varav två konstituerande möten efter stämmor.

Revisorer

Erik Mauritzson	Ordinarie revisor
Ernst & Young	Revisorssuppleant

Valberedning

Valberedningen var under årets första månader vakant.

Vid en extra föreningsstämma 2024-03-12 valdes Nadia Milotti, Therese Svendsen och Jonas Günter Rosenthörn till valberedning.

Vid ordinarie stämma 2024-06-19 valdes Jonas Günter Rosenthörn, Seror Noaman och Jane Lilja till valberedning.

Föreningsstämmor

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-12, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 33. På den extra föreningsstämman avgick de ordinarie ledamöterna Anna Winter-Hansen, Bertil Hopp och Inger Karlsson. I deras ställe tillträdde Andreas Zetterqvist, Isabella Andersson, Ercan Ertosun, Mergim Rama, Raja Sundman, Manne Widung och Asim Zametica som ordinarie ledamöter. Dessutom valdes Andreas Sjöberg och Evelina Sjöstrand till suppleanter. Därmed består styrelsen sedan 2024-03-12 av föreningens medlemmar. Utöver detta togs det första beslutet av två gällande antagande av nya stadgar.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 24. På den ordinarie föreningsstämman avgick de ordinarie ledamöterna Isabella Andersson, Ercan Ertosun, Mergim Rama, och Manne Widung. I deras ställe tillträdde Tomas Laxholt och Evelina Sjöstrand som ordinarie ledamöter. Dessutom har Evelina Sjöstrand och Andreas Sjöberg avgått som suppleanter. I deras ställe tillträdde Niko Cuturic, Ercan Ertosun, Mergim Rama och Manne Widung som suppleanter. Utöver detta togs det andra beslutet av två gällande antagande av nya stadgar.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter eller av en av styrelseledamöterna och en av styrelsesuppleanterna.

Förvaltning

Föreningen har avtal med entreprenörer gällande den ekonomiska- och tekniska förvaltningen. Det finns även ett flertal service- och underhållsavtal för driften av fastigheten. Dessa avtal är till viss del tecknade av byggstyrelsen och medlemsstyrelsen har efter sitt tillträde omförhandlat/sagt upp vissa avtal samtidigt som nya relevanta avtal tecknats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har per 2024-09-02 registrerat nya stadgar hos Bolagsverket efter att ha beslutat om att anta dessa på två stämmor under året som gått.

Från 2024-01-01 tar föreningen samtliga intäkter och kostnader för föreningen.

Styrelsen har efter sitt tillträde i mars och juni genomfört en omfattande och grundlig genomgång av föreningens ekonomi och avtal. En hel del brister har konstaterats efter denna genomgång och föreningen har fått ekonomisk rättelse av de felaktigheter som konstaterats. En del ärvda avtal har sagts upp och efter ändamålsenliga kravspecifikationer från föreningen har nya entreprenörer upphandlats.

Föreningens lån på totalt 110,4 MSEK är i tre delar om vardera ca 37 MSEK. Förfallodagar är december 2024, 2025 och 2026. Styrelsen har antagit en lånepolicy innebärande att löptiden på lånen ska fördelas och förfalla med ett års intervaller. Lånet som omsattes i december 2024 bands på tre år till räntan 2,78%.

Förutom stort fokus på ekonomi och driftsavtal har tid lagts på att fastställa rutiner och ansvarsområde för styrelsens ledamöter. Mycket tid har lagts på att hantera andrahandsuthyrningar. Även hanteringar av felanmälningar mm gällande entreprenaden har varit omfattande och ett viktigt område.

Styrelsen beslutade i november att från 1 januari 2025 öka medlemsavgiften med 3% och att införa individuell debitering av hushållens varmvattenförbrukning. Denna debitering av varmvatten blir ett ekonomiskt incitament för alla att hushålla med varmvattnet och är även en viktig miljöaspekt. Styrelsen känner att de har god kostnadskontroll i föreningen, dock finns ett antal stora kostnadsposter, till exempel fjärrvärme och VA-kostnad, där förening är bundna till EON och VA Syd. Dessa har aviserat betydande ökning kommande år. Föreningens lånedelar som skall omsättas i december 2026 och 2027 torde kunna bindas till lägre ränta jfr med vad lånen har för ränta idag. Marknadsräntorna har kommit ner under året men med en orolig och turbulent omvärld är framtida räntenivå en osäkerhetsfaktor.

En underhållsplan planeras att antas under våren 2025 och avsättning till underhållsfond fastställas. Givet inflationsantagande och övriga kostnadsbedömningar kan styrelsen då sätta ett mål om långsiktig hyresnivå mot medlemmarna.

Styrelsen har beslutat att juridiska personer inte äger rätt att bli medlemmar i föreningen.

Styrelsen har fastställt en Brandskyddspolicy och rutiner inom ramen för SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete).

Under det gångna året har medlemmar löpande informerats om vad som är nytt och på gång i föreningen och ett medlemsmöte hölls i november 2024. Planen för kommande år är att engagera medlemmarna i föreningens drift, till exempel genom bildande av en trädgårdsgrupp.

Underhållsåtgärder

Utfört underhåll	År	Kommentar
Bättringsmålning i foajéer	2024	Målning efter "inflyttningslitage"

Planerade underhållsåtgärder

Planerat underhåll	År	Kommentar
-	-	-

Föreningen har inte haft någon underhållsplan 2024. Långsiktig underhållsplan planeras att antas under våren 2025.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Ett antal nya leverantörsavtal som startar 2025-01-01 är under implementering.

Ny försäkring med IF försäkring träder i kraft 2025-02-01. För att försäkringen ska täcka även föreningens lådcyklar kommer även det mekaniska stölskyddet för lådcyklarna att förstärkas.

Styrelsen kommer att ta fram en långsiktig underhållsplan för fastigheten vilken presenteras på årsstämman 2025.

En medlem i föreningen har drivit ett ärende mot en grannfastighet gällande oljud från ett fläktsystem. Under februari 2025 har Miljöförvaltningen färdigställt sin inspektionsrapport med rekommendation att ägaren till grannfastigheten ska vidta åtgärder mot oljudet. Föreningen tar aktiv del i den vidare processen.

Under april 2025 kommer garantibesiktning göras på etapp 1 av fastigheten.

MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 144

Överlåtelser under året: 29

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 212

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 216

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	8 140*	0	-	-
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 819	0	-	-
Soliditet (%)	76,5	68,9	-	-
Likviditet (%)	5,0	29,6	-	-
Balansomslutning (tkr)	482 108	506 239	-	-
Eget kapital (tkr)	368 881	348 905	-	-
Total låneskuld (tkr)	111 701	112 375	-	-
Underhållsfond (tkr)	0	0	-	-
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)*	945,8	0	-	-
Lån/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	14 419	14 506	-	-
Sparande/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	125,8	0	-	-
Räntekänslighet (%)	14,1	0	-	-
Energikostnad/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	191,0	0	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,0	0	-	-

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 7 747 m² bostäder.

*Nettoomsättningen har ökat med än 30% jämfört med föregående år, det beror på att föreningen inte erhållit några avgifter och hyror förrän 2024.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital / totala tillgångar

Likviditet: Omsättningstillgångar / kortfristiga skulder

Årsavgift/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Lån/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Räntebärande skulder / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Sparande/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Räntekänslighet (%): Räntebärande skulder / årsavgifter (inkl obligatoriska tillägg och IMD)

Energikostnad/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Energikostnader (värme, el och/eller vatten) / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%): Årsavgifter / totala rörelseintäkter

FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	348 905 000	0	0	0
Inbetalda insatser	21 795 000			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				
Årets resultat				-1 818 871
Belopp vid årets utgång	370 700 000	0	0	-1 818 871

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0,00
Årets resultat	-1 818 870,54
Summa till stämmans förfogande	-1 818 870,54

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-232 000,00
Balanseras i ny räkning	-2 050 870,54

Särskild upplysning gällande årets förlust:

Föreningen redovisar ett bokföringsmässigt underskott samt ett negativt kassaflöde. Detta beror på att föreningen har haft slutreglering för ett par poster hänförliga till byggnationen av fastigheten. Föreningen följer löpande upp sin ekonomi och säkerställer genom budgetarbete att årsavgiften är anpassad till föreningens kostnader.

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI – 31 DECEMBER	NOT	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	8 139 685	0
Övriga ersättningar och intäkter		3 199	0
Summa rörelseintäkter		8 142 884	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-1 695 730	0
Övriga externa kostnader	4	-1 122 844	0
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar		-2 793 529	0
Summa rörelsekostnader		-5 612 103	0
RÖRELSERESULTAT		2 530 781	0
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 783	0
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-4 351 435	0
Summa finansiella poster		-4 349 652	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 818 871	0
ÅRETS RESULTAT		-1 818 871	0

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	480 131 471	147 701 478
Pågående nyanläggningar	7	0	334 186 415
Summa materiella anläggningstillgångar		480 131 471	481 887 893
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		480 131 471	481 887 893
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		47 064	18 579 603
Övriga kortfristiga fordringar		548 896	1 190 973
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	166 680	262 731
Summa kortfristiga fordringar		762 640	20 033 307
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 213 643	4 318 292
Summa kassa och bank		1 213 643	4 318 292
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 976 283	24 351 599
SUMMA TILLGÅNGAR		482 107 754	506 239 492

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		370 700 000	348 905 000
Underhållsfond		0	0
Summa bundet eget kapital		370 700 000	348 905 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		0	0
Årets resultat		-1 818 871	0
Summa fritt eget kapital		-1 818 871	0
SUMMA EGET KAPITAL		368 881 129	348 905 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	9	73 568 496	74 916 000
Summa långfristiga skulder		73 568 496	74 916 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9	38 132 252	37 459 000
Byggnadskreditiv		0	21 565 000
Leverantörsskulder		306 209	221 701
Beräknad fastighetsskatt		548 000	824 000
Övriga kortfristiga skulder		6 266	21 579 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	665 402	769 160
Summa kortfristiga skulder		39 658 129	82 418 493
SUMMA SKULDER		113 226 625	157 334 493
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		482 107 754	506 239 492

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-12-31	2023-12-31
Rörelseresultat	2 530 781	0
Justering avskrivningar	2 793 529	0
Erlagd ränta	-4 351 435	0
Erhållen ränta	1 783	0
	974 658	0
Ökning(-)/(+)Minskning av rörelsefordringar	19 270 667	140 903 363
Upptagna(+)/(-)Betalda rörelseskulder	-21 868 616	-141 194 048
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 597 949	-287 685
Investering i fastighet	-1 037 107	-75 018 072
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 037 107	-75 018 072
Inbetalda insatser	21 795 000	327 950 000
Upptagna lån	0	112 375 000
Amortering av lån	-22 239 252	-381 601 252
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-444 252	58 723 748
Summa förändring av likvida medel	-3 104 649	-16 582 009
Kassa och bank vid årets början	4 318 292	20 900 301
Kassa och bank vid årets slut	1 213 643	4 318 292

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

I årsavgiften ingår kall- och varmvatten. Hushållsel debiteras medlemmar efter uppmätt förbrukning. Triple Play debiteras utöver årsavgiften.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömt nyttjandeperiod. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,8% per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har föreslagits till stämmobeslut.

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

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

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetet är färdigställt.

Eftersom föreningen upplåter mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

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

NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	7 326 822	0
Triple Play	292 032	0
El	299 907	0
Övernattningslägenhet	53 400	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	105 454	0
Andrahandsupplåtelseavgift	62 038	0
Övriga intäkter	32	0
Summa nettoomsättning	8 139 685	0

NOT 3 DRIFTKOSTNADER

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Fastighetsförsäkring	94 172	0
El	492 843	0
Värme	513 231	0
Vatten och avlopp	473 880	0
Sophämtning	121 604	0
Summa driftkostnader	1 695 730	0

NOT 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Reparationer	30 394	0
Triple Play	295 732	0
Serviceavtal	83 372	0
Förvaltningskostnader	493 897	0
Revisionsarvode	27 000	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	105 454	0
Övriga kostnader	86 995	0
Summa externa kostnader	1 122 844	0

NOT 5 PERSONALKOSTNADER

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Medelantalet anställda	0	0
Styrelsearvode	0	0
Arbetsgivaravgifter	0	0
Summa personalkostnader	0	0

NOT 6 BYGGNADER OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	0	0
Nyanskaffningar	335 223 522	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	335 223 522	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-2 793 529	0
Utgående avskrivningar	-2 793 529	0
 Bokfört värde byggnader	 332 429 993	 0
Ingående anskaffningsvärde mark	147 701 478	147 701 478
Nyanskaffningar	0	0
Bokfört värde mark	147 701 478	147 701 478
 Bokfört värde byggnader och mark	 480 131 471	 147 701 478
Taxeringsvärde		
Byggnad	188 000 000	73 000 000
Mark	64 000 000	64 000 000
Taxeringsvärde totalt	252 000 000	137 000 000

NOT 7 PÅGÅENDE ARBETEN

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	334 186 415	259 168 343
Under året nedlagda kostnader	0	75 018 072
Omfört till byggnad	-334 186 415	0
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	0	334 186 415
 Bokfört värde pågående arbeten	 0	 334 186 415

NOT 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	8 002	108 026
Övriga förutbetalda kostnader	100 525	154 705
Övriga upplupna intäkter	58 154	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	166 680	262 731

NOT 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Villkorsändringsdag	Belopp	Amortering 2025
Nordea Hypotek	3,90%	2025-12-17	37 458 000*	0
Nordea Hypotek	3,64%	2026-12-16	37 458 000	0
Nordea Hypotek	2,78%	2027-12-30	36 784 748	674 252
Summa skulder till kreditinstitut			111 700 748	674 252

*Bokas upp som kortfristig del av långfristigt lån då lånet förfaller under 2025. Lånet ämnas dock skrivas om med en ny bindningstid och bör därför ses som långfristigt över tid.

Inom fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till: **108 329 488**

Ställda säkerheter	2024	2023
Fastighetsinteckningar	112 375 000	112 375 000

NOT 10 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda intäkter	612 025	641 935
Upplupna räntekostnader	26 377	45 373
Övriga upplupna kostnader	27 000	81 852
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	665 402	769 160

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Tomas Laxholt
Ordförande

Evelina Sjöstrand

Raja Sundman

Asim Zametica

Andreas Zetterqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF VÉLO I MALMÖ 769638-2857 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-04 17:08:31 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Tomas Laxholt

Tomas Laxholt
[REDACTED]

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 2.248.222.238

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-04 14:47:04 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EVELINA SJÖSTRAND

Evelina Sjöstrand
[REDACTED]

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.93.220

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-04 15:23:45 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Raja Helen Gisela Sundman

Raja Sundman
[REDACTED]

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.65.228.226

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-04 14:56:44 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ASIM ZAMETICA

Asim Zametica
[REDACTED]

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.65.228.151

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-04 14:45:28 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ola Andreas Gerhard Zetterqvist

Ola Andreas Gerhard Zetterqvist
[REDACTED]

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 194.5.155.19

Signerat med Svenskt BankID

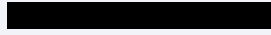
2025-04-07 07:12:14 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK MAURITZSON

Erik Mauritzson



Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.118



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vélo i Malmö org.nr 769638-2857

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vélo i Malmö för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsned i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsned i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsned 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Vélo i Malmö för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ERNST & YOUNG AKTIEBOLAG 556053-5873 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-07 07:12:36 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK MAURITZSON

Erik Mauritzson

erik.mauritzson@se.ey.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.118