

Årsredovisning 2024

Brf Cyklisten

769622-2053



Välkommen till årsredovisningen för Brf Cyklisten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kvillebäcken 79:2	2013	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

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

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2013

Föreningen har 75 bostadsrätter om totalt 4 431 kvm. Byggnadernas totalyta är 5281 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Stämman 2024 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

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Spolning av samtliga stamledningar i fastigheten.
● Utbyte av brandvarnare i samtliga lägenheter.

Planerade underhåll

- 2025** ● Ombyggnad av spaljéerna vid förrådshusen. Målning av förrådsdörrarna.
● Installation av LED-belysning i garaget.

Avtal med leverantörer

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

Medlem i samfällighet

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

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

Övrig verksamhetsinformation

I slutet av januari beslutade styrelsen att byta försäkringsbolag för fastigheten, från Folksam till If, då If kunde erbjuda förmånligare villkor och lägre årspremie. Försäkringen började gälla 2024-03-01.

I mars månad försåg styrelsen medlemmarna med nya brandvarnare av samma modell som tidigare för att de skulle passa i befintliga takfästen. Medlemmarna ansvarade själva för att sätta upp de nya brandvarnarna.

I april månad hyrde föreningen tillsammans med brf Verona en container för grovsopor vilket uppskattades av medlemmarna.

I april månad revs också pergolan på gården av Esplanad Fastighetsförvaltning. Beslutet att pergolan skulle rivas togs av båda styrelserna för brf Cyklisten och brf Silverlöken med motiveringen att många träribbor var mycket murkna samt att det även varit ett tillhåll för obehöriga.

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

2024-09-27 upphörde bygglovet för inglasning av balkonger.

I slutet av oktober genomförde JP Spol & Relining AB spolning av fastighetens alla stamledningar. Mycket fett hade ansamlats i stamledningarna. Styrelsen har därför beslutat att genomföra stamspolning ungefär vart sjunde år.

Under året har tre gemensamma möten tillsammans med styrelsen för brf Silverlöken hållits. Där har diskussioner och beslut fattats rörande underhåll av gård och garage.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2024-01-01 höjdes avgiften för varmvattenförbrukningen med 7 % på grund av ökade fjärrvärmekostnader för föreningen.

Under året bands ett av de rörliga lånen på 3 år. Räntesatsen är 3,46 %. Styrelsen gjorde samtidigt en extra amortering på detta lån med 750 000 kr.

Fortfarande har föreningen ett rörligt lån för att vid god likviditet kunna göra engångsamorteringar.

Den största utgiftsposten har sammantaget varit OVK eftersom en ombesiktning behövde göras. Rengöring av ventilationskanaler och ventilationsdon krävdes för att OVK skulle bli godkänt.

Förändringar i avtal

Inga förändringar har skett.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 113 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 12. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 634 384	3 655 454	3 383 720	3 394 862
Resultat efter fin. poster	-1 054 434	-889 285	-710 767	-482 011
Soliditet (%)	73	73	73	73
Yttre fond	3 653 446	3 303 446	2 953 446	2 610 000
Taxeringsvärde	145 591 000	145 591 000	145 591 000	120 507 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	732	733	696	177
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,2	88,9	89,5	23,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 345	10 583	10 666	11 000
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 680	8 879	10 666	11 000
Sparande per kvm totalyta, kr	102	118	181	234
Elkostnad per kvm totalyta, kr	21	17	19	
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	60	52	56	
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	31	34	
Energikostnad per kvm totalyta, kr	109	100	108	
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,69	2,72	1,72	1,59
Räntekänslighet (%)	14,13	14,43	15,33	61,98

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för vatten (totalt 67 507 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat. Detta beror på att avskrivningarna för fastigheten sen några år tillbaka inte längre kan göras progressivt. Istället görs det raka avskrivningar med samma belopp varje år. Det påverkar resultatet negativt. Däremot innebär det inte några problem för vår likviditet eller möjlighet att klara av våra åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	135 815 000	-	-	135 815 000
Fond, yttre underhåll	3 303 446	-	350 000	3 653 446
Balanserat resultat	-9 627 350	-889 285	-350 000	-10 866 635
Årets resultat	-889 285	889 285	-1 054 434	-1 054 434
Eget kapital	128 601 811	0	-1 054 434	127 547 377

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 866 635
Årets resultat	-1 054 434
Totalt	-11 921 069

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	350 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-80 153
Balanseras i ny räkning	-12 190 916
	-11 921 069

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 634 384	3 655 454
Övriga rörelseintäkter	3	993	60
Summa rörelseintäkter		3 635 377	3 655 514
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 532 713	-1 518 461
Övriga externa kostnader	9	-236 546	-263 411
Personalkostnader	10	-180 045	-140 121
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 513 479	-1 513 479
Summa rörelsekostnader		-3 462 783	-3 435 471
RÖRELSERESULTAT		172 594	220 043
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 519	172 229
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 246 547	-1 281 557
Summa finansiella poster		-1 227 028	-1 109 328
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 054 434	-889 285
ÅRETS RESULTAT		-1 054 434	-889 285

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	172 225 759	173 739 238
Summa materiella anläggningstillgångar		172 225 759	173 739 238
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		172 225 759	173 739 238
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 333	20 632
Övriga fordringar	13	90 286	70 887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	141 861	149 344
Summa kortfristiga fordringar		238 480	240 863
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 864 130	2 423 520
Summa kassa och bank		1 864 130	2 423 520
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 102 610	2 664 383
SUMMA TILLGÅNGAR		174 328 369	176 403 621

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		135 815 000	135 815 000
Fond för yttre underhåll		3 653 446	3 303 446
Summa bundet eget kapital		139 468 446	139 118 446
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 866 635	-9 627 350
Årets resultat		-1 054 434	-889 285
Summa fritt eget kapital		-11 921 069	-10 516 635
SUMMA EGET KAPITAL		127 547 377	128 601 811
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	24 356 228	27 489 368
Summa långfristiga skulder		24 356 228	27 489 368
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		21 481 374	19 402 214
Leverantörsskulder		241 354	141 163
Skatteskulder		42 000	42 000
Övriga kortfristiga skulder		0	1 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	660 036	725 915
Summa kortfristiga skulder		22 424 764	20 312 442
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		174 328 369	176 403 621

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	172 594	220 043
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 513 479	1 513 479
	1 686 073	1 733 522
Erhållen ränta	19 519	21 149
Erlagd ränta	-1 302 372	-1 126 281
Erhållen utdelning	0	151 079
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	403 220	779 470
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 383	356 209
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	88 987	-152 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten	494 591	982 974
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	0	50 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	50 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 053 980	-369 845
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 053 980	-369 845
ÅRETS KASSAFLÖDE	-559 389	663 129
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 423 520	1 760 391
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 864 130	2 423 520

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 bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 100 år

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 176 900	3 177 540
Hysesintäkter, p-platser	396 800	399 499
Vatten	50 463	61 996
Övriga intäkter	10 221	16 419
Summa	3 634 384	3 655 454

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-7	-5
Övriga intäkter	1 000	65
Summa	993	60

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	120 012	98 155
Städning	87 729	77 888
Besiktning och service	65 115	149 326
Snöskottning	8 394	15 935
Övrigt	2 775	960
Summa	284 025	342 263

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Trapphus/port/entr	0	1 538
Dörrar och lås/porttele	2 571	42 390
VA	9 637	7 391
Ventilation	9 750	22 076
El	51 871	21 106
Hissar	17 799	39 951
Gård/markytor	7 285	17 750
Garage och p-platser	2 826	3 628
Summa	101 739	155 831

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder VVS	60 938	0
Ventilation	13 395	0
Balkonger	5 820	0
Summa	80 153	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	108 745	92 010
Uppvärmning	317 688	275 495
Vatten	151 618	161 482
Summa	578 051	528 987

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	70 215	82 341
Bredband/Kabeltv	234 872	234 872
Samfällighet	167 748	158 256
Fastighetsskatt	15 910	15 910
Summa	488 745	491 379

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	92 651	109 341
Förbrukningsmaterial	0	758
Juridiska kostnader	14 469	27 141
Revisionsarvoden	18 750	18 551
Ekonomisk förvaltning	110 676	107 620
Summa	236 546	263 411

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	146 250	113 400
Sociala avgifter	33 795	26 721
Summa	180 045	140 121

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 245 909	1 280 897
Övriga räntekostnader	638	660
Summa	1 246 547	1 281 557

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	188 987 000	188 987 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	188 987 000	188 987 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-15 247 762	-13 734 283
Årets avskrivning	-1 513 479	-1 513 479
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 761 241	-15 247 762
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	172 225 759	173 739 238
<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 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto Cyklisten Parkerings AB	10 630	180
Skattekonto	11	506
Övriga fordringar	75 063	70 201
Avräkning ek. förvaltning	4 582	0
Summa	90 286	70 887

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92 033	90 253
Försäkringspremier	20 824	14 378
Vatten	0	17 044
Förvaltning	29 004	27 669
Summa	141 861	149 344

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-09-25	2,61 %	14 785 374	14 815 354
Stadshypotek	2026-09-30	0,83 %	12 701 454	12 975 454
Stadshypotek	2027-03-30	3,46 %	11 928 774	12 678 774
Stadshypotek	2025-03-10	3,15 %	6 422 000	6 422 000
Summa			45 837 602	46 891 582
Varav kortfristig del			21 481 374	19 402 214

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 323 322 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 967
Städning	1 795	0
El	10 203	8 172
Uppvärmning	37 973	41 436
Utgiftsräntor	141 634	197 459
Vatten	15 303	25 695
Löner	108 000	105 000
Sociala avgifter	33 933	32 991
Förutbetalda avgifter/hyror	296 195	298 195
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	660 036	725 915

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	53 172 000	53 172 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från 2025-01-01 kommer avgiften för varmvatten att höjas med 5 % då fjärrvärmekostnaderna höjs igen från 2025 -01-01. I slutet av januari kommer Miljöbelysning AB att installera LED-belysning i fastighetens garage. Före februari månads utgång kommer en energibesiktning att genomföras. Under augusti kommer en OVK-besiktning att genomföras. Ombyggnad av spaljéer vid förrådshuset samt målning av förrådsdörrarna planeras att genomföras under året.

Underskrifter

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

Göteborg

Lena Österlin
Styrelseledamot

Liridon Jashari
Styrelseledamot

Monica Fernold Örnmark
Styrelseledamot

Åsa Thunström
Ordförande

Jeff Asterfjord
Styrelseledamot

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

Trirev
Mikael Thorell
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.03.2025 18:47

SENT BY OWNER:

Stina Lyrbring · 13.03.2025 15:32

DOCUMENT ID:

BJbhvhvx2ye

ENVELOPE ID:

BJl2wnve3kg-BJbhvhvx2ye

DOCUMENT NAME:

ÅR 2024 Brf Cyklisten.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MONICA BIRGITTA FERNOLD ÖRN MARK monica.ornmark@fernold.com	Signed Authenticated	13.03.2025 18:14 13.03.2025 18:00	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.221.247
2. ÅSA THUNSTRÖM styrelsen@brfcyklisten.se	Signed Authenticated	13.03.2025 18:21 13.03.2025 18:20	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.15.91
3. JEFF ASTERFJORD jeff.asterfjord@gcsolutions.se	Signed Authenticated	14.03.2025 07:52 14.03.2025 07:47	eID Low	Swedish BankID IP: 81.228.177.82
4. LENA ÖSTERLIN lena.osterlin@gmail.com	Signed Authenticated	14.03.2025 11:05 14.03.2025 11:04	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.50.197
5. LIRIDON JASHARI liridonjashari@hotmail.com	Signed Authenticated	14.03.2025 16:11 14.03.2025 07:28	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.36.67
6. Mikael Thorell mikael@trirev.se	Signed Authenticated	14.03.2025 18:47 14.03.2025 18:46	eID Low	Swedish BankID IP: 95.201.39.200

* 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 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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: Björnbergs väg 9, 433 34 Alingsås
Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås
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 2024 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.

Partille den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Björnbergs Väg 9, 433 34 Partille

Lendahlsgratan 12, 441 31 Alingsås

Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås



Tel: 031 – 795 79 05

Mail: info@trirev.se

www.trirev.se



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.03.2025 18:51

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 13.03.2025 15:31

DOCUMENT ID:

B1-KHnwgn1g

ENVELOPE ID:

SJldH3wl31l-B1-KHnwgn1g

DOCUMENT NAME:

Rev ber Cyklisten 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikael Thorell	 Signed	14.03.2025 18:51	eID	Swedish BankID
mikael@trirev.se	Authenticated	14.03.2025 18:50	Low	IP: 95.201.39.200

* 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