

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

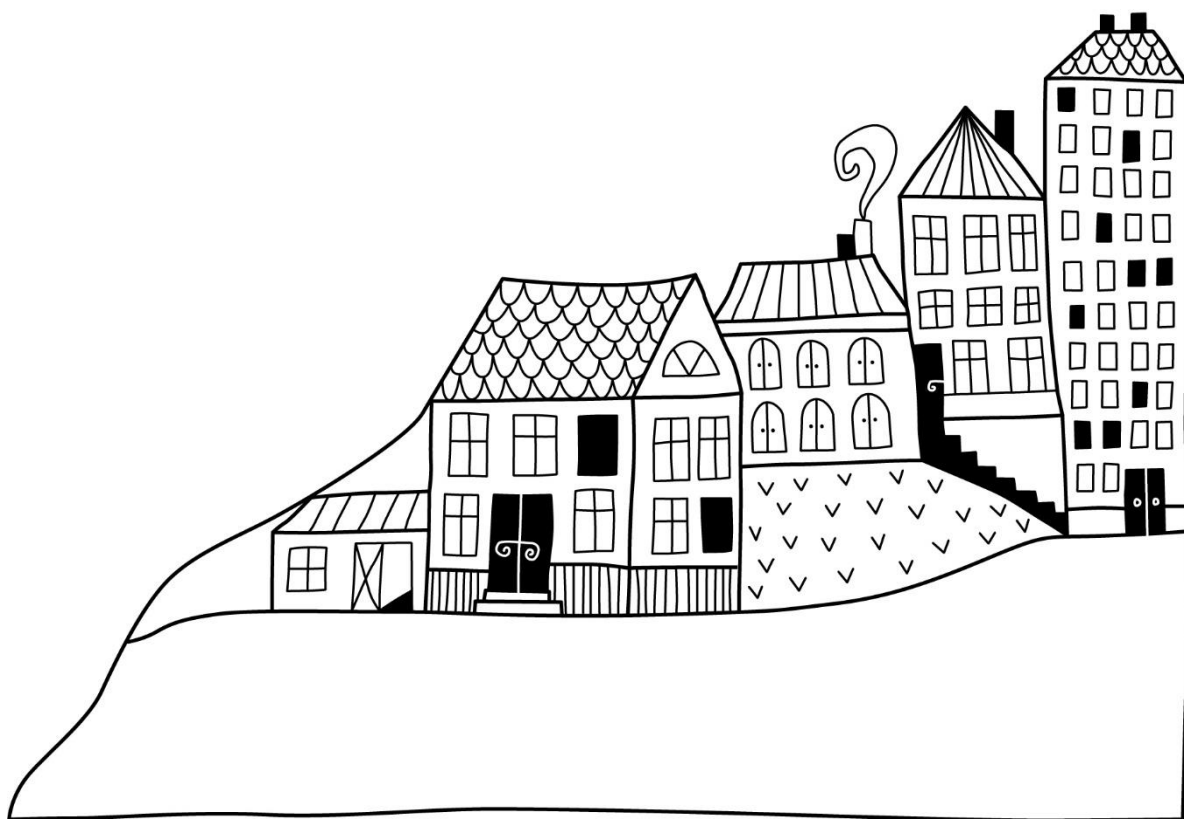
RB BRF Cykelverkstaden
Org nr: 769635-8618





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Cykelverkstaden
får härmed upprätta årsredovisning för
räenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer i uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-01-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-15.

Föreningen har sitt säte i Täby kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 271 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 650 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Täby Agaten 1. På fastigheten finns en byggnad med 2 trapphus i 5 och 6 våningar med källare och loftgångar. 111 lägenheter, 2 lokaler för uthyrning, en gemensam takterrass. Fastighetens adresser är Sadelgatan 7-11, 9 A-H, Viggbytorpsgratan 1 och Vintergaloppsgratan 1-7, 5 A-G i Täby.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam, RB-försäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen har via servitut 16 platser i Brf Parklivs garage.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	86
2 rum och kök	20
3 rum och kök	5

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal carportplatser	14

Total tomtarea: 2 711 m²

Total bostadsarea: 4 322 m²

Total lokalaarea: 312 m²

Årets taxeringsvärde 165 481 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 165 481 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 60 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 605 tkr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse 2024-01-01 - 2024-06-04

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elin Plan Fuskevåg	Ordförande	2026
Gustav Kavtaradze	Ledamot	2026
Hanna Söderlund	Ledamot	2025
Erik Madani	Ledamot	2025
Oscar Frosteryd	Ledamot	2025
Ewa Sundman	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bibi Hosseini Nia	Suppleant	2026
Carl Wikström	Suppleant	2025
Hugo Welanders	Suppleant	2026
Viktor Waldén	Suppleant Riksbyggen	2025

Styrelse 2024-06-04 – 2024-12-31

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Linda Byström	Ordförande	2026
Michaela Carlberg	Ledamot	2026
Tara Ghorian	Ledamot	2025
Elin Plan Fuskevåg*	Ledamot	2025
Lawin Youssef*	Ledamot	2025
Katerina Topi	Ledamot Riksbyggen	2025

**Avgått under året*

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bibi Hosseini Nia	Suppleant	2026
Carl Wikström	Suppleant	2025
Hugo Welanders	Suppleant	2026
Synnöve Svensson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Extern revisor	2025
Jonny Liström	Förtroendevald revisor	2025
Hanna Selander Johansson	Förtroendevald revisorssuppleant	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mona Husfloen (Sammankallande)	2025
Viktoria Nyman	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 175 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 170 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.)

Föreningens årsavgift ändrades 2024-02-01 då den höjdes med 5 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4% from 2025-01-01. Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 865 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 932	4 458	3 415	2 431	-
Resultat efter finansiella poster	-1 621	-729	-1 703	-1 296	-
Soliditet %	79	78	78	78	9
Likviditet %	5	13	9	79	128
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	80	81	78	75	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 011	973	749	437	-
Driftkostnader kr/kvm	527	440	455	328	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	527	440	455	328	-
Energikostnad kr/kvm	244	219	266	44	-
Sparande kr/kvm	140	333	123	46	-
Ränta kr/kvm	281	143	132	11	-
Skuldsättning kr/kvm	12 844	12 976	13 109	13 241	43 963
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	13 771	13 913	14 055	14 197	47 137
Räntekänslighet %	13,6	14,3	18,8	32,5	-

Upplysning vid förlust:

Föreningen har för räkenskapsåret ett negativt resultat på 1 621 tkr vilket innebär att en kommentar behöver lämnas om hur föreningen ska klara framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen upprättar varje år en budget för att se att föreningen kan hantera sina ekonomiska åtaganden. Som ett led i det arbetet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4% from 2025-01-01. Resultatet för året belastas av avskrivningar på 2 271 tkr vilka inte påverkar föreningens likviditet. Med bakgrund i ovan bedömer styrelsen föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden som tillräcklig och årets förlust påverkar inte den möjligheten.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	226 555 000	1 080 000	-4 078 419	-728 578
Disposition enl. årsstämmobeslut			-728 578	728 578
Reservering underhållsfond		605 000	-605 000	
Årets resultat				-1 620 913
Vid årets slut	226 555 000	1 685 000	-5 411 997	-1 620 913

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 806 997
Årets resultat	-1 620 913
Årets fondreservering enligt stadgarna	-605 000
Summa	-7 032 910

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 7 032 910**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 931 951	4 457 595
Övriga rörelseintäkter	Not 3	502 360	726 729
Summa rörelseintäkter		5 434 311	5 184 324
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 203 259	-1 989 123
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 126 441	-848 528
Personalkostnader	Not 6	-149 688	-140 225
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 271 299	-2 271 299
Summa rörelsekostnader		-5 750 687	-5 249 175
Rörelseresultat		-316 376	-64 851
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 110
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	161	1 565
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 304 698	-666 402
Summa finansiella poster		-1 304 537	-663 727
Resultat efter finansiella poster		-1 620 913	-728 578
Årets resultat		-1 620 913	-728 578



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	279 591 661	281 862 960
Summa materiella anläggningstillgångar		279 591 661	281 862 960
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	55 500	55 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		55 500	55 500
Summa anläggningstillgångar		279 647 161	281 918 460
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	214 353	172 925
Övriga fordringar	Not 14	265 628	265 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	262 471	41 440
Summa kortfristiga fordringar		742 452	479 910
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 353 304	2 493 469
Summa kassa och bank		1 353 304	2 493 469
Summa omsättningstillgångar		2 095 756	2 973 379
Summa tillgångar		281 742 916	284 891 839



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	226 555 000	226 555 000
Fond för yttre underhåll	1 685 000	1 080 000
Summa bundet eget kapital	228 240 000	227 635 000
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-5 411 997	-4 078 419
Årets resultat	-1 620 913	-728 578
Summa fritt eget kapital	-7 032 910	-4 806 997
Summa eget kapital	221 207 090	222 828 003
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	19 641 600
Summa långfristiga skulder	19 641 600	39 682 700
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	39 877 600
Leverantörsskulder	Not 18	129 629
Skatteskulder	Not 19	89 620
Övriga skulder	Not 20	11 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	786 062
Summa kortfristiga skulder	40 894 227	22 381 136
Summa eget kapital och skulder	281 742 916	284 891 839

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-316 376	-64 851
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 271 299	2 271 299
	1 954 924	2 206 448
Erhållen ränta	161	2 675
Erlagd ränta	-1 327 748	-599 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	627 337	1 609 235
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-262 542	-94 948
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-891 360	-100 959
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-526 565	1 413 327
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-613 600	-613 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-613 600	-613 600
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 140 165	799 727
Likvida medel vid årets början	2 493 469	1 693 742
Likvida medel vid årets slut	1 353 304	2 493 469



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 736 993	3 572 837
Hyror, lokaler	158 664	0
Hyror, garage	192 258	0
Hyror, p-platser	145 316	149 850
Hyror, övriga	56 678	57 210
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 871	0
Rabatter	-59 499	0
Vattenavgifter	110 807	112 189
Elavgifter	278 370	275 244
Kabel-tv-avgifter	246 420	246 420
Debiterad fastighetsskatt-	11 392	0
Övriga ersättningar	62 424	43 845
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	0
Summa nettoomsättning	4 931 951	4 457 595

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	502 360	726 729
Summa övriga rörelseintäkter	502 360	726 729

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Reparationer	-59 669	-149 862
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-44 810	-44 810
Försäkringspremier	-120 172	-101 531
Kabel- och digital-TV	-252 278	-248 640
Återbäring från Riksbyggen	900	7 200
Serviceavtal	-20 567	-32 310
Obligatoriska besiktningar	-77 853	-4 295
Snö- och halkbekämpning	-148 921	-98 175
Förbrukningsinventarier	0	-1 742
Fordons- och maskinkostnader	-81 750	0
Vatten	-204 151	-147 470
Fastighetsel	-447 243	-431 214
Uppvärmning	-477 554	-437 346
Sophantering och återvinning	-266 841	-286 831
Förvaltningsarvode drift	-2 350	-12 096
Summa driftskostnader	-2 203 259	-1 989 123

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-713 361	-684 850
Lokalkostnader	-240 000	-47 688
IT-kostnader	-2 909	0
Arvode, yrkesrevisor	-23 500	-24 000
Övriga försäljningskostnader	-11 341	-13 260
Övriga förvaltningskostnader	-22 965	-10 287
Kreditupplysningar	-6 615	-1 526
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 234	-38 136
Telefon och porto	0	-2 668
Medlems- och föreningsavgifter	-5 550	-2 775
Konsultarvoden	-62 500	-18 750
Bankkostnader	-4 465	-3 270
Övriga externa kostnader	0	-1 319
Summa övriga externa kostnader	-1 126 441	-848 528

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-100 000	-100 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 900	-6 700
Sociala kostnader	-35 788	-33 525
Summa personalkostnader	-149 688	-140 225

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 271 299	-2 271 299
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 271 299	-2 271 299

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 110
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 110

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 199
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	282
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	151	84
Övriga ränteintäkter	10	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	161	1 565

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 299 938	-661 422
Övriga räntekostnader	-4 760	-4 980
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 304 698	-666 402

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	272 665 000	272 665 000
Mark	15 250 000	15 250 000
	287 915 000	287 915 000
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
Mark	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	287 915 000	287 915 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-6 052 040	-3 780 741
	-6 052 040	-3 780 741
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 271 299	-2 271 299
	-2 271 299	-2 271 299
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 323 339	-6 052 040
Restvärde enligt plan vid årets slut	279 591 661	281 862 960

Varav

Byggnader	264 341 661	266 612 960
Mark	15 250 000	15 250 000

Taxeringsvärden

Bostäder	161 000 000	161 000 000
Lokaler	4 481 000	4 481 000

Totalt taxeringsvärde	165 481 000	165 481 000
<i>varav byggnader</i>	<i>125 951 000</i>	<i>125 951 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>39 530 000</i>	<i>39 530 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	55 500	55 500
Summa andra långfristiga fordringar	55 500	55 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	214 353	172 925
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	214 353	172 925

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	0	264 000
Skattekonto	1 628	1 545
Andra kortfristiga fordringar	264 000	0
Summa övriga fordringar	265 628	265 545

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda driftkostnader	27 773	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	178 340	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 440	41 440
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 918	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	262 471	41 440

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	1 353 304	2 493 469
Summa kassa och bank	1 353 304	2 493 469



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	59 519 200	60 132 800
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-39 673 000	-19 836 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-204 600	-613 600
Långfristig skuld vid årets slut	19 641 600	39 682 700

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,72%	2025-12-01	20 041 000,00	0,00	204 500,00	19 836 500,00
STADSHYPOTEK	4,12%	2025-12-01	20 041 000,00	0,00	204 500,00	19 836 500,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2026-12-01	20 050 800,00	0,00	204 600,00	19 846 200,00
Summa			60 132 800,00	0,00	613 600,00	59 519 200,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas två lån om 39 673 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig utan planera att omförhandla lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	109 062	275 245
Ej reskontraförda leverantörsskulder	20 567	36 081
Summa leverantörsskulder	129 629	311 326

Not 19 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	89 620	89 620
Summa skatteskulder	89 620	89 620

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	0	2 655
Skuld för moms	11 316	-7 884
Summa övriga skulder	11 316	-5 229

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	46 274	44 011
Upplupna räntekostnader	43 464	66 514
Upplupna driftskostnader	65 406	29 625
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	43 805
Upplupna elkostnader	49 086	98 192
Upplupna vattenavgifter	0	45 248
Upplupna värmekostnader	67 864	145 785
Upplupna kostnader för renhållning	0	7 699
Upplupna revisionsarvoden	21 000	20 625
Upplupna styrelsearvoden	145 936	138 736
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 750	547 769
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	328 282	347 311
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	786 062	1 535 319

Not 22 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	61 360 000	61 360 000

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Stockholm, datum enligt digital signatur

Linda Byström

Michaela Carlberg

Tara Ghorian

Katerina Topi, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Jonny Liström
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557548712446

Dokument

303004 ÅR 2024

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2025-06-05 10:08:02 CEST (+0200) av Viktor Waldén (VW)

Färdigställt 2025-06-09 15:54:20 CEST (+0200)

Initierare

Viktor Waldén (VW)

Riksbyggen

viktor.walden@riksbyggen.se

Signerare

Linda Byström (LB)

lindabystrom@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LINDA BYSTRÖM"

Signerade 2025-06-05 10:23:17 CEST (+0200)

Michaela Carlberg (MC)

michaela.carlberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MICHAELA LINNÉA CARLBERG"

Signerade 2025-06-06 11:26:45 CEST (+0200)

Tara Ghorian (TG)

tara.ghorian@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tara Leyon Mardiros Ghorian"

Signerade 2025-06-05 11:11:48 CEST (+0200)

Katerina Topi (KT)

katerina.topi@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KATERINA TOPI"

Signerade 2025-06-05 10:09:33 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557548712446

Jonny Liström (JL)
jonny.listrom@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONNY ÅKE LISTRÖM"
Signerade 2025-06-07 15:58:53 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"
Signerade 2025-06-09 15:54:20 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Cykelverkstaden, org.nr 769635-8618

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Cykelverkstaden 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt 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.

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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.

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Cykelverkstaden för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 tryggt 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, eller
- 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 överskott eller underskott, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Protokoll ska föras vid styrelsens sammanträden och skrivas under och justeras. I protokollet ska de beslut som styrelsen har fattat antecknas. Protokollen ska föras i löpande nummerordning. Styrelsens ordförande ska se till att sammanträden hålls när de behövs.

Vi har noterat brister i underskrifter och numrering under första delen av räkenskapsåret, vilket föranleder anmärkning. Vi har inte sett att bristerna medfört ekonomiska skada för föreningen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Jonny Liström
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557548713214

Dokument

Rev.ber. RB Brf Cykelverkstaden
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-06-05 10:12:20 CEST (+0200) av Viktor Waldén (VW)
Färdigställt 2025-06-09 15:55:19 CEST (+0200)

Initierare

Viktor Waldén (VW)
Riksbyggen
viktor.walden@riksbyggen.se

Signerare

Jonny Liström (JL)
jonny.listrom@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONNY ÅKE LISTRÖM"
Signerade 2025-06-07 16:40:48 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"
Signerade 2025-06-09 15:55:19 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



RB BRF Cykelverkstaden

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Cykelverkstaden i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

