

Årsredovisning 2024

Brf Vélo 1

769635-8782



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vélo 1

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-01-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-03-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-09 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
Kokgruppen 3	2019	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 172 bostadsrätter om totalt 10 366 kvm, 1 lokal om 137 kvm samt garageytor om 1 889 kvm. Byggnadernas totalyta är 12 392 kvm.

Styrelsens sammansättning

Caroline Brantsberg	Ordförande
Alexander Orlinge	Styrelseledamot
Nils Frostberg	Styrelseledamot
Oskar Boqvist	Styrelseledamot
Patrik Rosquist	Styrelseledamot
Leith Al-Saaigh	Suppleant
Anna Mazetti-Nissen	Suppleant
Andjela Mihic	Suppleant

Valberedning

Hanna karlsson
Alekszandra Askary Lord

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av styrelseledamöterna

Revisorer

Pontus Ohlsson Revisor Ernst och Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Avtal med leverantörer

Fastighetskötsel	Wiab
Mätning av el och vatten	Infometric
Sophämtning	Remondis
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Fastighetsel	GodEl i Sverige
Elnät	Ellevio
Hissunderhåll	Schindler

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kokropens samfällighetsförening, med en andel på 30%.

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningen Kokropen GA:1 (carport).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Nabo tog över som föreningens ekonomiska förvaltare från och med 2024-01-01.

Två lån omförhandlades under sommaren där Danske Bank fick fortsatt förtroende. Ett lån bands på 5 år med räntan 3,36%. Ett lån fortsatt rörligt med 3 mån Stibor + 0,34%, från tidigare påslag om 0,71%.

Dialog har förts med Hyresgästen Love Italy AB om hyran vid flera tillfällen, bland annat har byggnationen utanför fastigheten påverkat kundflödet och hyresgästens förmåga att betala hyran. Hyresrabatt förlängdes under året.

Förändringar i avtal

Ny bilpool erbjuds föreningens medlemmar via Kinto Share.

Övriga uppgifter

Garantibesiktning utfördes och styrelsen har fått ägna en stor del av tiden till detta och att åtgärder utförs.

Akustiker anlätades för att mäta ljudnivåerna, resultatet är enligt BBR:s krav men det finns förbättringsåtgärder som styrelsen tittar på.

En återvinningsstation uppfördes på innergården under året för insamling av förpackningar av kartong, metall, plast, ofärgat och färgat glas.

Pågående utredning av ventilation.

Två nya förråd byggdes i källaren och har hyrts ut.

I samarbete med Parkando har ett antal MC-platser målats upp i garaget och är tillgängliga att hyra.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 271 st. Tillkommande medlemmar under året var 34 och avgående medlemmar under året var 40. Vid räkenskapsårets slut fanns det 265 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 26 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	10 855 819	10 814 769	3 818 337	-
Resultat efter fin. poster	-6 688 962	-6 333 107	-2 928 062	-
Soliditet (%)	80	80	80	62
Yttre fond	515 794	515 794	151 170	-
Taxeringsvärde	496 767 000	496 767 000	496 767 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	885	751	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,3	72,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 817	14 874	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 395	12 395	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	110	181	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	75	84	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	74	57	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	26	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	181	166	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,56	3,49	-	-
Räntekänslighet (%)	16,74	18,58	-	-

Föregående år har nyckeltalet årsavgift per kvm felaktigt beräknats på totalytan 12 439 kvm, vilket gör att jämförelsen mellan år 2023 och 2024 blir missvisande.

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 el och vatten (totalt 869 969 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Årets negativa resultat, som består av föreningens årliga avskrivning av byggnader, har ingen påverkan på föreningens framtida finansiering av ekonomiska åtaganden. Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	602 630 000	-	-47 475 000	555 155 000
Upplåtelseavgifter	47 475 000	-	47 475 000	94 950 000
Fond, yttre underhåll	515 794	-	-	515 794
Balanserat resultat	-3 443 856	-6 333 107	-	-9 776 963
Årets resultat	-6 333 107	6 333 107	-6 688 962	-6 688 962
Eget kapital	640 843 831	0	-6 688 962	634 154 868

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 776 963
Årets resultat	-6 688 962
Totalt	-16 465 926

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	364 624
Att från yttre fond i anspråk ta	-34 375
Balanseras i ny räkning	-16 796 175
	-16 465 926

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	10 855 819	10 814 497
Övriga rörelseintäkter	3	20 025	662 319
Summa rörelseintäkter		10 875 844	11 476 817
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 490 988	-4 026 402
Övriga externa kostnader	9	-309 767	-255 875
Personalkostnader	10	-301 447	-105 340
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-8 023 187	-8 022 750
Summa rörelsekostnader		-12 125 390	-12 410 366
RÖRELSERESULTAT		-1 249 545	-933 549
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 461	6 801
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-5 472 879	-5 406 358
Summa finansiella poster		-5 439 417	-5 399 558
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 688 963	-6 333 107
ÅRETS RESULTAT		-6 688 963	-6 333 107

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	785 961 919	793 984 435
Maskiner och inventarier		79 898	0
Summa materiella anläggningstillgångar		786 041 817	793 984 435
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		786 041 817	793 984 435
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		300 048	0
Övriga fordringar	13	3 884 785	2 726 790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	156 801	121 202
Summa kortfristiga fordringar		4 341 634	2 847 992
Kassa och bank			
Kassa och bank		845	2 461 150
Summa kassa och bank		845	2 461 150
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 342 479	5 309 142
SUMMA TILLGÅNGAR		790 384 296	799 293 577

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		650 105 000	650 105 000
Fond för yttre underhåll		515 794	515 794
Summa bundet eget kapital		650 620 794	650 620 794
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 776 963	-3 443 856
Årets resultat		-6 688 962	-6 333 107
Summa ansamlad förlust		-16 465 926	-9 776 963
SUMMA EGET KAPITAL		634 154 868	640 843 831
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	101 815 705	154 179 914
Summa långfristiga skulder		101 815 705	154 179 914
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		51 781 666	0
Leverantörsskulder		774 714	33 558
Skatteskulder		235 340	1 077 340
Övriga kortfristiga skulder		37 194	2 513 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 584 809	645 424
Summa kortfristiga skulder		54 413 722	4 269 832
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		790 384 296	799 293 577

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 249 545	-933 549
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	8 023 187	8 022 750
	6 773 642	7 089 201
Erhållen ränta	33 461	6 801
Erlagd ränta	-5 038 719	-5 388 460
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 768 384	1 707 541
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-163 529	8 215 217
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	361 510	-8 809 489
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 966 365	1 113 270
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-80 569	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-80 569	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-582 543	-776 724
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-582 543	-776 724
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 303 253	336 546
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 461 150	2 124 605
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 764 403	2 461 150

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vélo 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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, el, 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	0,83 - 5 %
Maskiner och inventarier	10 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	8 303 268	8 301 360
Hysesintäkter, lokaler	438 668	202 422
Hysesintäkter, p-platser	1 050 388	925 923
Intäktsreduktion	-86 900	0
Vatten	366 449	417 048
El	700 326	622 249
Värme	10 000	0
Övriga intäkter	73 621	345 495
Summa	10 855 819	10 814 497

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-4	271
Övriga intäkter	349	0
Återbetaln. all Framtid	12 162	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	662 048
Övriga intäkter, moms	6 680	0
Övriga rörelseintäkter	838	0
Summa	20 025	662 319

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	55 721	123 419
Besiktning och service	0	10 955
Städning	130 382	124 043
Besiktningskostnader	25 857	15 080
Brandskydd	13 932	0
Övriga serviceavtal	62 085	0
Trädgårdsarbete	2 766	5 332
Snöskottning	-16 099	24 063
Mattservice	29 250	0
Underhåll installationer	0	789 670
Summa	303 892	1 092 561

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Trapphus/port/entr	581	0
Soprum/miljöanläggning	33 771	0
Dörrar och lås/porttele	53 335	0
Övernattn./gästlägenhet	22 119	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	44 854
Ventilation	32 845	0
El	4 796	0
Hissar	236 428	162 285
Fönster	21 250	0
Garage och p-platser	34 313	0
Summa	439 437	207 140

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Källarutrymmen	34 375	0
Summa	34 375	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	935 215	1 037 763
Uppvärmning	912 587	701 615
Vatten	395 615	322 355
Sophämtning	62 707	112 937
Summa	2 306 123	2 174 670

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	193 656	170 608
Självrisker	11 400	0
Bredband	4 838	13 458
Samfällighet	79 597	250 294
Fastighetsskatt	117 670	117 670
Summa	407 161	552 030

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	0	7 010
Förbrukningsmaterial	188	744
Övriga förvaltningskostnader	32 348	1 058
Revisionsarvoden	36 733	38 245
Styr.möte/stämma/städdag	7 068	0
Ekonomisk förvaltning	121 867	193 443
Extradebitering förvaltn.	17 912	0
Mättningskostnader	79 180	0
Bankkostnader	5 361	6 265
Medlems- & föreningsavg	9 110	9 110
Summa	309 767	255 875

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	229 200	80 512
Sociala avgifter	72 247	24 828
Summa	301 447	105 340

Den stora skillnaden i styrelsearvode mellan åren beror på att stämman beslutat att höja arvodet till 4 prisbasbelopp.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	5 472 586	5 398 202
Övriga räntekostnader	293	8 156
Summa	5 472 879	5 406 358

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	805 350 000	805 350 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	805 350 000	805 350 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 365 565	-3 342 815
Årets avskrivning	-8 022 516	-8 022 750
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 388 081	-11 365 565
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	785 961 919	793 984 435
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>384 275 000</i>	<i>384 275 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	374 400 000	374 400 000
Taxeringsvärde mark	122 367 000	122 367 000
Summa	496 767 000	496 767 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	121 227	2 433 446
Övriga fordringar	0	293 344
Nabo Klientmedelskonto	2 703 063	0
Borgo	1 060 495	0
Summa	3 884 785	2 726 790

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 962	48 310
Försäkringspremier	86 255	72 892
Bredband	1 646	0
Förvaltning	30 938	0
Summa	156 801	121 202

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Danske Bank	2029-07-01	3,36 %	51 781 667	51 781 667
Danske Bank	2025-01-02	3,50 %	51 781 666	51 781 666
Danske Bank	2027-06-30	3,38 %	50 034 038	50 616 581
Summa			153 597 371	154 179 914
Varav kortfristig del			51 781 666	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 149 519 570 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	24 208	143 470
Städning	10 160	0
El	48 673	182 960
Uppvärmning	119 702	124 759
Utgiftsräntor	472 240	38 080
Vatten	64 984	53 855
Löner	59 456	40 256
Sociala avgifter	18 681	12 414
Förutbetalda avgifter/hyror	728 705	11 630
Beräknat revisionsarvode	38 000	38 000
Summa	1 584 809	645 424

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	155 470 000	155 470 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Rörligt lån har omförhandlats ytterligare med Danske Bank för omläggning under sommaren 2025, ny räntesats 3 mån Stibor + 0,29%. Amorteringen har utökats med 500 000 kr/år till totalt 1 276 724 kr/år från kvartal 2 2025. Kvartal 1 hyresfritt för hyresgästen mot att reglera aktuella fordringar. Dessa reglerades under april 2025.

Underskrifter

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

Stockholm

Alexander Orlinge
Styrelseledamot

Caroline Brantsberg
Ordförande

Nils Frostberg
Styrelseledamot

Oskar Boqvist
Styrelseledamot

Patrik Rosquist
Styrelseledamot

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

Ernst och Young AB
Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.05.2025 07:38

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.05.2025 17:04

DOCUMENT ID:

SyZNtEUQzge

ENVELOPE ID:

rygEF4U7Mlg-SyZNtEUQzge

DOCUMENT NAME:

Brf Vélo 1, 769635-8782 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

SHA-512:

9b0aaf46d05eb0b8d4022bbf451591363f28dcd5350305
393b007cafe49263f81b394ee1c153066aec65b3eade31
425d2ae7b332244b1139c46a3f5159d733ee

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAROLINE BRANTSBERG c.brantsberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 17:12 27.05.2025 17:12	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.205.202
2. OSKAR BOQVIST boqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 17:23 27.05.2025 17:14	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.206.89
3. PATRIK ROSQUIST patrikrosquist@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 19:12 27.05.2025 18:36	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.243.241
4. Alexander Orlinge alexander.oringe@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 20:00 27.05.2025 19:59	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.243.214
5. NILS FROSTBERG nils.frostberg@gmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 18:35 28.05.2025 18:34	eID Low	Swedish BankID IP: 195.198.195.22
6. PONTUS STEFAN AXEL OHLSSON pontus.ohlsson@se.ey.com	 Signed Authenticated	30.05.2025 07:38 30.05.2025 07:37	eID Low	Swedish BankID IP: 31.40.213.34

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 Bostadsföreningen Vélo 1 org.nr 769635-8782

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vélo 1 för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning Bostadsrättsföreningen Vélo 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 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 styrelsen 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.05.2025 07:37

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.05.2025 17:04

DOCUMENT ID:

H1XEtNI7fxx

ENVELOPE ID:

rkEFNIQflg-H1XEtNI7fxx

DOCUMENT NAME:

24 Brf Velo 1 Revisionsberättelse.pdf

2 pages

SHA-512:

8b45463e3a4b0fad83792e00ac141c5b66e8ae04ec5056
acaa741babcc8c24baab1390654c14b187362073c6f7da
dced418312105d03c234bd55172cd99d3149

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PONTUS STEFAN AXEL O HLSSON	Signed	30.05.2025 07:37	eID	Swedish BankID
pontus.ohlsson@se.ey.co m	Authenticated	30.05.2025 07:37	Low	IP: 31.40.213.34

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

Attachments

No attachments 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

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