

# Årsredovisning 2022

BRF CYKLISTEN

769622-2053



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF CYKLISTEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



# 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 kommer 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.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2010-10-20.

Ekonomisk plan registrerades 2012-11-01.

Föreningens stadgar registrerades 2018-12-06.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kvillebäcken 79:2 som ligger i Göteborgs kommun vilken förvärvades år 2012. Föreningen har 75 bostadsrätter om totalt 4 431 kvm.

Föreningen har 34 parkeringsplatser för bil, 6 parkeringsplatser för MC, 2 parkeringsplatser för moped samt 4 cykelgarderober.

Nybyggnadsår: 2013

Värdeår: 2013

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom TryggHansa, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Föreningen bytte 2023-03-01 försäkringsbolag från TryggHansa till Folksam.

## BOSTADSLÄGENHETER UPPLÅTNA MED BOSTADSRÄTT

	Antal	Total yta kvm
1 rok	18	694
2 rok	42	2 445,5
3 rok	8	611,5
4 rok	7	680
<b>Summa</b>	<b>75</b>	<b>4 431</b>

## STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Åsa Thunström	Ordförande
Jeff Asterfjord	Ordinarie ledamot
Lena Österlin	Kassör
Liridon Jashari	Ordinarie ledamot
Monica Fernold Örnmark	Sekreterare

## VALBEREDNING

Ingen valberedning utsågs på 2022 års föreningsstämma.

## FIRMATECKNING

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

## REVISORER

Mikael Thorell    Revisor    Revisionsbolaget Trirev

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## PLANERADE UNDERHÅLL

2023    Nytt underarbete och omläggning av kantsten vid entrén till Rundbäcksgatan 1 planeras genomföras under våren.

OVK besiktning inklusive rengöring av ventilationskanaler och injustering av ventilationsflöden kommer att ske under maj månad .

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Esplanad Förvaltning
Lokalvård	Maria´s Fastighetservice AB
Bredband/Telefoni	Telia
Elleverantör	Göteborgs Energi

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- Årets föreningsstämma kunde åter igen hållas genom ett fysiskt möte. På stämman togs ett första beslut för förslag till stadgeändringar vid 36 § *Bostadsrättshavarens ansvar*.

- Esplanad Förvaltning tog över den tekniska förvaltningen från MBA 2022-01-01.

### Brandskydd

- Resultatet av styrelsens årliga brandsyn blev utan anmärkningar förutom att nödbelysning i källargång fick bytas.

### Underhåll

- Samtliga balkonger med golv bestående av två betongplattor har fogats om i skarvarna mellan plattorna av Esplanad Förvaltning.

- OVK besiktning har utförts av Servent Ventilations AB. Resultatet blev icke godkänt då flera lägenheter hade ett ojämnt luftflöde samt nedsmutsade kanaler.

- Underarbete och plattläggning framför entréerna mot gården har utförts av Esplanad Förvaltning.

- Ny styrdator i undercentralen har installerats av INU-styr.

- Samtliga elmätare har bytts ut i fastigheten av Göteborg Energi .

- Delar av gallret i rännan i garaget har som åtgärd mot oljud från rännan bytts ut av Esplanad Förvaltning. Rännan spolades också ren med spolbil.

- Ommålning av garagets parkeringsrutor samt nummernmärkning av parkeringsrutorna genom schablonmålning på väggarna av har utförts av HJ:S Industrimålning AB.

- Åverkan på taggläsare till garaget skedde genom att okända tog sin i fastigheten. Taggläsaren åtgärdades av SafeTeam AB.

### Samverkan med Brf Silverlöken (GA)

- Tre gemensamma styrelsemöte har hållits.

### Samverkan med Brf Verona.

- Tillsammans med brf Verona hyrdes en container för grovsopor, från Renova.

*Fortsättning Väsentliga händelser under räkenskapsåret..*

Cyklisten Parkerings AB -Styrelsen beslutade att likvidera föreningens bolag Cyklisten Parkerings AB. 2022-12-31 upphörde all verksamhet i bolaget och brf Cyklisten står som upplåtare från 2023-01-01. Nya hyreskontrakt med BRF Cyklisten som upplåtare har tecknats med de medlemmar som hyr en plats i garaget. Nabo har uppdragits att sköta likvideringen som beräknas vara helt klar våren 2023.

## **EKONOMI**

Under året förföll ett lån på 13,8 miljoner den 30 sept. Efter att ha tagit in ett flertal offerter beslutade styrelsen att lånet framöver skulle vara rörligt (tremånaders) med tanke på ränteläget. Räntan är för närvarande 2,6% och i december 2022 amorterade föreningen 1 milj. på lånet.

Föreningen har nu två rörliga tremånaders lån och två bundna. Nästa bundna lån förfaller först 2025.

Avgifterna höjdes med 5 % från januari 2023 för att täcka det sämre ränteläget, höjda vattenavgifter och från 2023 även höjd fjärrvärme. Elavtalet ligger bundet till 2025.

Föreningen avsätter årligen 350 000 kr till underhållsfonden.

## **FÖRÄNDRINGAR I AVTAL**

-Teknisk förvaltning- Avtal tecknades 2021-09-10 med Vinga Hiss att gälla från 2023-01-01. Avtalet med Kone AB sades upp från och med 2022-12-31.

-Avtal om årlig service av rökluckan tecknades 2022-04-10 med SafeTeam AB.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 116 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 114 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 410 020	3 394 862	3 393 951	3 382 522
Resultat efter fin. poster	-710 767	-482 011	-722 066	-742 050
Soliditet, %	73	73	72	72
Bostadsyta, kvm	4 431	4 431	4 431	4 431
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	683	682	684	683
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 666	11 000	11 121	11 241

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	135 840 000	-	-	135 840 000
Fond, yttre underhåll	2 610 000	-	343 446	2 953 446
Balanserat resultat	-7 766 126	-482 011	-343 446	-8 591 583
Årets resultat	-482 011	482 011	-710 767	-710 767
<b>Eget kapital</b>	<b>130 201 863</b>	<b>0</b>	<b>-710 767</b>	<b>129 491 096</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 591 583
Årets resultat	-710 767
<b>Totalt</b>	<b>-9 302 350</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	350 000
Balanseras i ny räkning	-9 652 350
	<b>-9 302 350</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		3 410 020	3 394 862
Rörelseintäkter		31 840	14 010
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 441 860</b>	<b>3 408 872</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 372 436	-1 244 916
Övriga externa kostnader	7	-312 375	-238 693
Personalkostnader	8	-130 813	-117 034
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-1 513 479	-1 513 479
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 329 103</b>	<b>-3 114 122</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>112 757</b>	<b>294 750</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 542	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-826 066	-776 761
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-823 525</b>	<b>-776 761</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-710 767</b>	<b>-482 011</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-710 767</b>	<b>-482 011</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	175 252 717	176 766 196
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>175 252 717</b>	<b>176 766 196</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	50 000	50 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>175 302 717</b>	<b>176 816 196</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		398 757	40 754
Övriga fordringar	12	49 074	71 466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	149 242	503 801
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>597 073</b>	<b>616 021</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 760 391	2 336 069
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 760 391</b>	<b>2 336 069</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 357 463</b>	<b>2 952 090</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>177 660 180</b>	<b>179 768 286</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		135 840 000	135 840 000
Fond för yttre underhåll		2 953 446	2 610 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>138 793 446</b>	<b>138 450 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 591 583	-7 766 126
Årets resultat		-710 767	-482 011
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 302 350</b>	<b>-8 248 137</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>129 491 096</b>	<b>130 201 863</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	27 791 823	28 092 833
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 791 823</b>	<b>28 092 833</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		19 469 604	20 674 242
Leverantörsskulder		261 706	205 733
Skatteskulder		30 980	30 140
Övriga kortfristiga skulder		105 966	78 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	509 005	484 488
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 377 261</b>	<b>21 473 590</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>177 660 180</b>	<b>179 768 286</b>

# 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.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### 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.

### Skatter

Föreningen betalar fastighetsskatt för sina lokaler med 1% av gällande taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgift de första 15 åren efter byggnadens färdigställande.

### 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.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	15 910	15 070
Hysesintäkter, p-platser	275 815	272 288
Årsavgifter, bostäder	3 026 220	3 020 785
Övriga intäkter	123 915	100 729
<b>Summa</b>	<b>3 441 860</b>	<b>3 408 872</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	106 816	65 281
Fastighetsskötsel	114 841	90 529
Snöskottning	7 154	3 161
Städning	70 125	66 484
Trädgårdsarbete	0	6 715
Övrigt	28 758	55 297
<b>Summa</b>	<b>327 694</b>	<b>287 467</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Balkonger	23 956	0
Lokaler	0	773
Reparationer	62 488	0
Tak	0	5 781
VA	25 098	13 609
Ventilation	0	23 380
Övriga gemensamma utrymmen	1 088	0
<b>Summa</b>	<b>112 630</b>	<b>43 543</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	83 801	84 942
Uppvärmning	247 553	262 487
Vatten	148 919	124 678
<b>Summa</b>	<b>480 273</b>	<b>472 107</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	230 089	240 297
Fastighetsförsäkringar	61 034	58 457
Fastighetsskatt	15 910	15 070
Samfällighet	144 806	127 975
<b>Summa</b>	<b>451 839</b>	<b>441 799</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	2 949	2 818
Juridiska kostnader	10 359	5 808
Kameral förvaltning	103 804	103 804
Konsultkostnader	0	3 266
Revisionsarvoden	23 051	18 544
Övriga förvaltningskostnader	172 212	104 454
<b>Summa</b>	<b>312 375</b>	<b>238 693</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	17 863	21 834
Styrelsearvoden	112 950	95 200
<b>Summa</b>	<b>130 813</b>	<b>117 034</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	824 669	776 761
Övriga räntekostnader	1 397	0
<b>Summa</b>	<b>826 066</b>	<b>776 761</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	188 987 000	188 987 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>188 987 000</b>	<b>188 987 000</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-12 220 804	-10 707 325
Årets avskrivning	-1 513 479	-1 513 479
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-13 734 283</b>	<b>-12 220 804</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>175 252 717</b>	<b>176 766 196</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>37 639 134</i>	<i>37 639 134</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	107 591 000	81 507 000
Taxeringsvärde mark	38 000 000	39 000 000
<b>Summa</b>	<b>145 591 000</b>	<b>120 507 000</b>

NOT 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerad anskaffningsvärde	50 000	50 000
Utgående ackumulerad anskaffningsvärde	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
Utgående redovisat värde	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

Andelar avser 100 % av aktierna i Cyklisten Parkerings AB org nr. 556925-6224. Koncernredovisning har inte upprättats enligt årsredovisningslagen 7 kapitlet 3§. Av omsättningen avser 9,3 % intäkter som fakturerats dotterbolaget och 0 % avser kostnader som fakturerats från Cyklisten Parkerings AB.

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	15 584	30 637
Vidarefakturering	33 490	0
Övriga fordringar	0	40 829
<b>Summa</b>	<b>49 074</b>	<b>71 466</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	0	58 886
Försäkringspremier	10 249	9 804
Förvaltning	26 905	25 951
Vatten	26 300	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 788	409 160
<b>Summa</b>	<b>149 242</b>	<b>503 801</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank	2025-09-25	2,61 %	14 842 461	14 866 971
Stadshypotek	2022-09-30	1,31 %		13 927 512
Stadshypotek				6 422 000
Stadshypotek	2026-09-30	0,83 %	13 249 454	13 523 454
Stadshypotek	2023-03-30	3,20 %	12 747 512	
Stadshypotek	2023-03-07	3,20 %	6 422 000	
<b>Summa</b>			<b>47 261 427</b>	<b>48 739 937</b>
Varav kortfristig del			19 469 604	20 647 104

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Förväntad skuld som förfaller senare än 5 år efter balansdagen, justerat för kommande amorteringar, uppgår till en summa av 45 760 967 kr. Styrelsen har för avsikt att förhandla om lånen inför aktuella förfallodag.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Arvode	96 600	80 500
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
El	7 151	7 086
Fastighetskötsel	0	5 556
Förutbetalda avgifter/hyror	265 214	252 185
Sociala avgifter	30 352	34 721
Uppvärmning	38 379	36 823
Utgiftsräntor	42 183	34 026
Vatten	12 300	11 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 826	6 991
<b>Summa</b>	<b>509 005</b>	<b>484 488</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	53 172 000	53 172 000
<b>Summa</b>	<b>53 172 000</b>	<b>53 172 000</b>



# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Åsa Thunström  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Jeff Asterfjord  
Ordinarie ledamot

\_\_\_\_\_  
Lena Österlin  
Kassör

\_\_\_\_\_  
Liridon Jashari  
Ordinarie ledamot

\_\_\_\_\_  
Monica Fernold Örnmark  
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
22.05.2023 11:07

SENT BY OWNER:  
Stina Lyrbring · 19.05.2023 15:12

DOCUMENT ID:  
rkILRBxrrh

ENVELOPE ID:  
HkIASgHr2-rkILRBxrrh

DOCUMENT NAME:  
Brf Cyklisten.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MONICA FERNOLD ÖRNMARK monica.ornmark@fernold.com	Signed Authenticated	19.05.2023 15:26 19.05.2023 15:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/07/19) IP: 90.235.93.25
2. JEFF ASTERFJORD jeff.asterfjord@gcsolutions.se	Signed Authenticated	19.05.2023 15:38 19.05.2023 15:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/08/19) IP: 81.234.48.156
3. LIRIDON JASHARI liridonjashari@hotmail.com	Signed Authenticated	19.05.2023 16:01 19.05.2023 15:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/09/24) IP: 90.227.206.163
4. LENA ÖSTERLIN lena.osterlin@gmail.com	Signed Authenticated	19.05.2023 16:34 19.05.2023 16:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/12/24) IP: 81.234.55.46
5. ÅSA THUNSTRÖM styrelsen@brfcyklisten.se	Signed Authenticated	21.05.2023 18:47 20.05.2023 14:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/01) IP: 90.227.206.165
6. MIKAEL THORELL mikael@trirev.se	Signed Authenticated	22.05.2023 11:07 22.05.2023 11:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/09/04) IP: 90.232.95.11

\* 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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 3. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75

Lendahlgatan 12, 441 31

Säte:

Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås



Tel: 031 – 795 79 05

Mail: [info@trirev.se](mailto:info@trirev.se)

[www.trirev.se](http://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 2022 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 *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.

### 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.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed

mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till behandling av föreningens förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jonsered den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor

---

### Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonservedsvägen 21, 433 75 Jonsered

Lendahlsgratan 12, 441 31 Alingsås

Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05

Mail: [info@trirev.se](mailto:info@trirev.se)

[www.trirev.se](http://www.trirev.se)



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
22.05.2023 11:12

SENT BY OWNER:  
Nabo Group AB · 22.05.2023 11:11

DOCUMENT ID:  
B1eMABh\_S2

ENVELOPE ID:  
B1z0-n\_H2-B1eMABh\_S2

DOCUMENT NAME:  
Rev ber Cyklisten 2022.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MIKAEL THORELL mikael@trirev.se	 Signed Authenticated	22.05.2023 11:12 22.05.2023 11:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/09/04) IP: 90.232.95.11

\* 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