

# Årsredovisning 2025

Brf Vélo 1

769635-8782



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vélo 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# 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 fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Kokgroppen 3	2019	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 och 1 lokal om 137 kvm. Byggnadernas totalyta är 12 392 kvm.

### Styrelsens sammansättning

David John Jinny Persson	Ordförande
Patrik Rosquist	Sekreterare
Oskar Boqvist	Kassör
Andjela Mihic	Styrelseledamot
Alexander Orlinge	Suppleant
Anna Mazetti-Nissen	Suppleant
Nils Frostberg	Suppleant

### Valberedning

Alekzandra Askary Lord  
Hanna Karlsson  
Lina Juhlin

## Firmateckning

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

## Revisorer

Pontus Ohlsson Auktoriserad revisor Ernst och Young AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

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

## Avtal med leverantörer

Bredband	Sappa
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elnät	Ellevio
Fastighetsel	GodEl i Sverige
Fastighetskötsel	Wiab
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Förpackningsinsamling	Remondis
Hissunderhåll	Schindler
Mätning av el och vatten	Infometric
Sophämtning, vatten och avlopp	SVOA

## Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningen Kokgropen GA:1 (carport). Andelstalet avser driftskostnader för 2025.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Omförhandling av lån med 3-mån ränta i Danske Bank, ny ränta Stibor 3M + 0,29%, från tidigare påslag om 0,34%.

Amortering utökades med 500 tkr/år till totalt ca 1277 tkr/år eller motsvarande ca 0,83% amortering/år. Föreningens avsikt är att amorteringen ska utökas till 1%/år över tid.

Kvartal 1 hyresfritt för hyresgästen mot att reglera aktuella fordringar. Dessa reglerades under april 2025.

### Förändringar i avtal

Omförhandling av flera avtal vilket bland annat ledde till:

Sappa som leverantör av gruppanslutet bredband, 1000/1000 Mbit/s.

Brf Ståd i Stockholm AB ny leverantör av städtjänster från årsskiftet 25/26.

Snöröjningsavtal tecknades med WIAB.

Telavox ny leverantör av porttelefoni.

Avtal om årlig brandskyddsrevision och SBA rondering tecknades med Protektia Brandskydd.

### Övriga uppgifter

Styrelsens arbete under året

Styrelsen har under året arbetat med att stärka fastighetens skalskydd genom åtgärder mot intrång, såsom förbättrat brytskydd och frostat glas på utsatta ytor. Ett omfattande och mer systematiskt brandskyddsarbete har genomförts med leverantören Protektia.

Stämmobeslutet från 2023 om kollektivt bredband har verkställts. Avtalet ger stabila kostnader och samtliga hushåll erbjuds hastigheten 1000/1000 Mbit/s.

Avtal har också tecknats för vinterskötsel och snöröjning av innergården, liksom ett avropsavtal för takskottning och borttagning av istappar.

Under hösten 2025 har styrelsen prioriterat medlemskommunikationen och aktivt utvecklat informationsflödet via Boappa.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 265 st. Tillkommande medlemmar under året var 32 och avgående medlemmar under året var 31. Vid räkenskapsårets slut fanns det 266 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 25 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 792 454	10 855 819	10 814 769	3 818 337
Resultat efter fin. poster	-6 616 577	-6 688 963	-6 333 107	-2 928 062
Soliditet (%)	80	80	80	80
Yttre fond	846 043	515 794	515 794	151 170
Taxeringsvärde	473 317 000	496 767 000	496 767 000	496 767 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	893	885	751	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,7	84,3	72,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 712	14 817	14 874	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 306	12 395	12 395	-
Sparande / kvm totalyta, kr	114	110	181	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	87	75	84	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	77	74	57	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	36	32	26	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	201	181	166	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,11	3,56	3,49	-
Räntekänslighet (%)	16,48	16,74	18,58	-

**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 950 408 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

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	555 155 000	-	-	555 155 000
Upplåtelseavgifter	94 950 000	-	-	94 950 000
Fond, yttre underhåll	515 794	-	330 249	846 043
Balanserat resultat	-9 776 963	-6 688 962	-330 249	-16 796 175
Årets resultat	-6 688 962	6 688 962	-6 616 577	-6 616 577
<b>Eget kapital</b>	<b>634 154 868</b>	<b>0</b>	<b>-6 616 577</b>	<b>627 538 292</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-16 796 175
Årets resultat	-6 616 577
<b>Totalt</b>	<b>-23 412 751</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	364 624
Balanseras i ny räkning	-23 777 375
	<b>-23 412 751</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	10 792 455	10 855 819
Övriga rörelseintäkter	3	10 384	20 025
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 802 839</b>	<b>10 875 844</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 950 464	-3 490 988
Övriga externa kostnader	9	-372 930	-309 767
Personalkostnader	10	-309 096	-301 447
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-8 030 568	-8 023 187
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 663 058</b>	<b>-12 125 390</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 860 219</b>	<b>-1 249 545</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 869	33 461
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4 764 226	-5 472 879
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 756 357</b>	<b>-5 439 417</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-6 616 577</b>	<b>-6 688 963</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-6 616 577</b>	<b>-6 688 963</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	777 939 403	785 961 919
Maskiner och inventarier	13	71 846	79 898
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>778 011 249</b>	<b>786 041 817</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>778 011 249</b>	<b>786 041 817</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		242 415	300 048
Övriga fordringar	14	3 283 576	3 884 785
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	412 232	156 801
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 938 223</b>	<b>4 341 634</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		849	845
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>849</b>	<b>845</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 939 072</b>	<b>4 342 479</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>781 950 321</b>	<b>790 384 296</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		650 105 000	650 105 000
Fond för yttre underhåll		846 043	515 794
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>650 951 043</b>	<b>650 620 794</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-16 796 175	-9 776 963
Årets resultat		-6 616 577	-6 688 962
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-23 412 751</b>	<b>-16 465 926</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>627 538 292</b>	<b>634 154 868</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	100 068 076	101 815 705
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>100 068 076</b>	<b>101 815 705</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	52 433 390	51 781 666
Leverantörsskulder		-29 694	774 714
Skatteskulder		250 840	235 340
Övriga kortfristiga skulder		136 693	37 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 552 724	1 584 809
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>54 343 954</b>	<b>54 413 722</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>781 950 321</b>	<b>790 384 296</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 860 219</b>	<b>-1 249 545</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	8 030 568	8 023 187
	<b>6 170 349</b>	<b>6 773 642</b>
Erhållen ränta	7 869	33 461
Erlagd ränta	-4 927 889	-5 038 719
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 250 328</b>	<b>1 768 384</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-279 296	-163 529
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-557 830	361 510
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>413 202</b>	<b>1 966 365</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-80 569
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-80 569</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	51 781 666	0
Amortering av lån	-52 877 571	-582 543
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 095 905</b>	<b>-582 543</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-682 703</b>	<b>1 303 253</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 764 403</b>	<b>2 461 150</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 081 700</b>	<b>3 764 403</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vélo 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 - 4,00 %
Stamledning Värme	1,67 %
El	2,00 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Hissar	3,33 %
Byggnad	5,00 %
Restpost	2,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	8 303 268	8 303 268
Hysesintäkter, lokaler	466 144	438 668
Hysesintäkter, p-platser	959 792	1 050 388
Intäcksreduktion	-152 462	-86 900
Vatten	393 603	366 449
El	711 936	700 326
Värme	10 000	10 000
Övriga intäkter	100 173	73 621
<b>Summa</b>	<b>10 792 455</b>	<b>10 855 819</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-5	-4
Övriga intäkter	0	349
Återbetaln. all Framtid	0	12 162
Övriga intäkter, moms	0	6 680
Övriga rörelseintäkter	10 389	838
<b>Summa</b>	<b>10 384</b>	<b>20 025</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	52 493	55 721
Larm och bevakning	6 488	0
Städning	131 641	130 382
Besiktningkostnader	0	25 857
Brandskydd	75 953	13 932
Övriga serviceavtal	190 690	62 085
Trädgårdsarbete	7 379	2 766
Snöskottning	8 946	-16 099
Mattservice	36 600	29 250
Service värmeanläggning	5 911	0
<b>Summa</b>	<b>516 102</b>	<b>303 892</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	42 652	0
Trapphus/port/entr	0	581
Soprum/miljöanläggning	37 483	33 771
Dörrar och lås/porttele	72 934	53 335
Övernattn./gästlägenhet	0	22 119
Övriga gemensamma utrymmen	10 613	0
VA	8 513	0
Ventilation	67 479	32 845
El	27 128	4 796
Hissar	91 923	236 428
Fönster	3 625	21 250
Garage och p-platser	13 851	34 313
Försäkringsärende/vattenskada	4 100	0
<b>Summa</b>	<b>380 301</b>	<b>439 437</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Källarutrymmen	0	34 375
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>34 375</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	1 084 114	935 215
Uppvärmning	955 640	912 587
Vatten	450 059	395 615
Sophämtning	156 022	62 707
<b>Summa</b>	<b>2 645 835</b>	<b>2 306 123</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	208 727	193 656
Självrisker	0	11 400
Bredband	3 938	4 838
Bredband/Kabeltv	33 540	0
Samfällighet	28 852	79 597
Fastighetsskatt	133 170	117 670
<b>Summa</b>	<b>408 227</b>	<b>407 161</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	939	188
Övriga förvaltningskostnader	57 430	32 348
Revisionsarvoden	39 166	36 733
Styr.möte/stämman/städdag	10 935	7 068
Ekonomisk förvaltning	123 736	121 867
Extrarebitering förvaltn.	20 389	17 912
Mättningskostnader	84 466	79 180
Konsultkostnader	21 813	0
Bankkostnader	4 946	5 361
Medlems- & föreningsavg	9 110	9 110
<b>Summa</b>	<b>372 930</b>	<b>309 767</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	235 200	229 200
Sociala avgifter	73 896	72 247
<b>Summa</b>	<b>309 096</b>	<b>301 447</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 763 214	5 472 586
Övriga räntekostnader	1 012	293
<b>Summa</b>	<b>4 764 226</b>	<b>5 472 879</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	805 350 000	805 350 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>805 350 000</b>	<b>805 350 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-19 388 081	-11 365 565
Årets avskrivning	-8 022 516	-8 022 516
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-27 410 597</b>	<b>-19 388 081</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>777 939 403</b>	<b>785 961 919</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>384 275 000</i>	<i>384 275 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	343 000 000	374 400 000
Taxeringsvärde mark	130 317 000	122 367 000
<b>Summa</b>	<b>473 317 000</b>	<b>496 767 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	80 569	0
Årets inköp	0	80 569
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>80 569</b>	<b>80 569</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-671	0
Årets avskrivning	-8 052	-671
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 723</b>	<b>-671</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>71 846</b>	<b>79 898</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	202 725	121 227
Nabo Klientmedelskonto	2 023 241	2 703 063
Borgo	1 057 610	1 060 495
<b>Summa</b>	<b>3 283 576</b>	<b>3 884 785</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	292 065	37 962
Försäkringspremier	87 479	86 255
Bredband	323	1 646
Förvaltning	32 365	30 938
<b>Summa</b>	<b>412 232</b>	<b>156 801</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Danske Bank	2029-07-02	3,36 %	51 781 667	51 781 667
Danske Bank	2026-01-02	2,27 %	51 656 666	51 781 666
Danske Bank	2027-06-30	3,38 %	49 063 133	50 034 038
<b>Summa</b>			<b>152 501 466</b>	<b>153 597 371</b>
Varav kortfristig del			52 433 390	51 781 666

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 146 117 846 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52 832	24 208
Städning	10 413	10 160
El	38 963	48 673
Uppvärmning	125 231	119 702
Utgiftsräntor	308 577	472 240
Vatten	76 278	64 984
Löner	65 456	59 456
Sociala avgifter	20 566	18 681
Förutbetalda avgifter/hyror	815 908	728 705
Beräknat revisionsarvode	38 500	38 000
<b>Summa</b>	<b>1 552 724</b>	<b>1 584 809</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	155 470 000	155 470 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Höjning av årsavgifterna med 2,5% från januari 2026. Med anledning av gruppanslutning av bredband har ett obligatoriskt tillägg på avgifterna tillkommit med 222 kr/mån från 1 mars 2026.

Efter balansdagen har det uppmärksammats att Kokropens samfällighetsförening inte har uppdaterat andelstalen för kostnadsfördelningen hos Lantmäteriet. Detta innebär att tidigare registrerad fördelning fortfarande gäller juridiskt, vilket kan medföra att föreningens historiska kostnader för samfälligheten varit för låga. Den potentiella ekonomiska risken bedöms uppgå till cirka 150 000 kronor. Styrelsen följer frågan tillsammans med övriga medlemmar i samfälligheten och bedömer, utifrån nuvarande dialog och planerade beslut i samfälligheten, att risken för faktisk ekonomisk påverkan är begränsad.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-08.

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

Stockholm

---

David John Jinny Persson  
Ordförande

---

Oskar Boqvist  
Kassör

---

Patrik Rosquist  
Sekreterare

---

Andjela Mihic  
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:**

11.05.2026 10:49

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 08.05.2026 10:54

**DOCUMENT ID:**

Hkf0ANmo0bl

**ENVELOPE ID:**

BJRC4moC-e-Hkf0ANmo0bl

**DOCUMENT NAME:**

Brf Vélo 1, 769635-8782 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

663dfbb9721cb9b09ff97be4d48166fdab2bdefa11a08e5  
d939b03b4981e0514e120d21e4890e7608e1fb99aa1dc  
446342bc2d6e50f52a40dfb757831cab00ea

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. DAVID PERSSON david@jinnyj.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 15:23 08.05.2026 14:10	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.56.243
2. PATRIK ROSQUIST patrikrosquist@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 16:11 08.05.2026 12:05	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.49.64
3. PEDRAM NILS OSKAR BO QVIST boqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 17:50 08.05.2026 17:41	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.91.10
4. ANDJELA MIHIC andjela.mihic@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 10:04 11.05.2026 09:59	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.85.46
5. PONTUS STEFAN AXEL O HLSSON pontus.ohlsson@se.ey.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 10:49 11.05.2026 10:47	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.76.152

\* 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



Shape the future  
with confidence

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vélo 1, org.nr 769635-8782

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vélo 1 för år 2025-01-01-2025-12-31.

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 2025 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

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



**Shape the future  
with confidence**

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Vélo 1 för år 2025-01-01-2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

11.05.2026 10:48

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 08.05.2026 10:54

**DOCUMENT ID:**

HJI0AVQjCWx

**ENVELOPE ID:**

ByxpRN7iCZe-HJI0AVQjCWx

**DOCUMENT NAME:**

25 BRF Vélo - Revisionsberättelse.pdf

2 pages

**SHA-512:**

b4a524b321a358d3bd6864e8f6886aefcba32617ef1390  
c02c2a057bdcec6c622e4db00d5e7ff2ff80590c433ee75  
64dba554df61a27d383b312a4a2a5582e42

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PONTUS STEFAN AXEL O HLSSON	Signed	11.05.2026 10:48	eID	Swedish BankID
pontus.ohlsson@se.ey.co m	Authenticated	11.05.2026 10:45	Low	IP: 46.59.76.152

\* 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