

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Cykeln

Org.nr. 769632-0477

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Styrelsen för Brf Cykeln får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har med anledning av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas för bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-02-25.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Jonas Edlund	Ordförande
Jocelyne Kwizera	Ledamot
Robin Andersson	Ledamot
Joel Nilsson	Ledamot
Simon Kolsrud	Ledamot
Ingegerd Öberg	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Malin Raab Obermayr

Valberedning

Elin Kolsrud

Ordinarie revisorer

Bright Norr AB med

huvudansvarig revisor Erika Grenholm

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Gimoborg 3, Gimoborg 5 samt Gimoborg 6. Dessa byggdes år 2016. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår försäkring mot ohyra. Föreningen har bostadsrättstillägg i försäkringen. I fastighetsförsäkringen ingår även styrelseansvarsförsäkring.

På föreningens fastigheter finns 78 st carportar samt 26 st parkeringar.

Underhåll

Huset är nyproducerat stenhus. Inga större underhållsåtgärder kommer därför att krävas under dom närmsta åren.

Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2025.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
128	Lägenheter	6010
1	Övernattningsslägenhet 36	

Lägenhetsfördelning

44 st 1 rum och kök

85 st 2 rum och kök

Förvaltning

Föreningen har avtal med EMFA om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel samt avtal med BDO AB om ekonomisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi eller verksamhet i övrigt. Den löpande förvaltningen har skötts enligt tidigare års riktlinjer.

Medlemsantal

Medlemsantal vid räkenskapsårets ingång uppgick till 190.

Medlemsantal vid räkenskapsårets utgång uppgick till 191.

Under året har 12 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 280	5 855	5 013	4 833
Res. efter finansiella poster	-428	-403	-603	-533
Soliditet (%)	74,30	73,66	73,03	72,13
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	932	866	745	707
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89	88	89	87
Skuldsättning (kr/kvm)	9 877	10 240	10 625	11 165
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 936	10 301	10 689	11 232
Sparande (kr/kvm)	330	358	301	312
Räntekänslighet (%)	11	12	14	16
Energikostnad (kr/kvm)	162	171	161	158

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 6010 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 6046 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

En bostadsrättsförening som går med förlust ska enligt 6 kap. 3 a § andra stycket i årsredovisningslagen (1995:1554) lämna upplysning om hur framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras. Vår förening går med förlust och ska därför lämna sådan upplysning.

Föreningen redovisar ett negativt resultat och lämnar därför upplysning om hur framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras. Sedan bildandet har föreningen bedrivit ett kontinuerligt arbete med att minska kostnader och stärka det ekonomiska resultatet. Under 2024 genomfördes extra amorteringar i syfte att reducera räntekostnaderna, och detta arbete har fortsatt under 2025.

Det negativa resultatet beror i huvudsak på avskrivningar av föreningens fastigheter. Föreningen har historiskt haft ett stabilt och positivt kassaflöde. Med utgångspunkt i fastigheternas ålder samt den långsiktiga underhållsplanen bedömer styrelsen att inget större underhåll behöver genomföras inom den närmaste tiden.

Föreningen planerar att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden genom löpande kassaflöde, planering i enlighet med underhållsplanen samt genom avsättningar till reparationsfond. Styrelsen genomför därutöver en årlig översyn av årsavgifterna och justerar dem vid behov för att möta förändringar i kostnadsnivån och säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	184 161 600	988 000	-8 945 030	-403 078	175 801 492
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma	0	0	-403 078	403 078	0
Avsättn till yttre underhållsfond	0	247 000	-247 000	0	0
Årets resultat	0	0	0	-427 535	-427 535
Belopp vid årets utgång	184 161 600	1 235 000	-9 595 108	-427 535	175 373 957

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-9 595 108
årets förlust	-427 535
	<u>-10 022 643</u>

Styrelsen föreslår att

Avsättning till yttre underhållsfond	975 400
i ny räkning överföres	-10 998 043
	<u>-10 022 643</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyror	2	6 279 808	5 854 618
Övriga rörelseintäkter		<u>17 934</u>	<u>37 664</u>
		6 297 742	5 892 282
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 472 262	-2 527 083
Övriga externa kostnader		-79 023	-63 125
Personalkostnader	4	-115 912	-112 955
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-2 422 769</u>	<u>-2 422 769</u>
		-5 089 966	-5 125 932
Rörelseresultat		1 207 776	766 350
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		134	278
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	<u>-1 635 445</u>	<u>-1 169 706</u>
		-1 635 311	-1 169 428
Resultat efter finansiella poster		-427 535	-403 078
Årets resultat		<u>-427 535</u>	<u>-403 078</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	233 380 165	235 794 719
Inventarier, verktyg och installationer	8	62 699	70 914
		<u>233 442 864</u>	<u>235 865 633</u>

Summa anläggningstillgångar		233 442 864	235 865 633
-----------------------------	--	-------------	-------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		8 980	26 836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	91 483	96 454
		<u>100 463</u>	<u>123 290</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		2 481 750	2 649 489
Summa kassa och bank		<u>2 481 750</u>	<u>2 649 489</u>

Summa omsättningstillgångar		2 582 213	2 772 779
-----------------------------	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR		236 025 077	238 638 412
------------------	--	-------------	-------------

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		184 161 600	184 161 600
Fond för yttre underhåll	10	<u>1 235 000</u>	<u>988 000</u>
		185 396 600	185 149 600
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 595 108	-8 945 030
Årets resultat		<u>-427 535</u>	<u>-403 078</u>
		-10 022 643	-9 348 108
Summa eget kapital		<u>175 373 957</u>	<u>175 801 492</u>
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut	7,11	<u>24 917 600</u>	<u>23 998 850</u>
Summa långfristiga skulder		24 917 600	23 998 850
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	34 798 850	37 912 400
Leverantörsskulder		175 393	150 565
Övriga skulder		494 748	515 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>264 529</u>	<u>259 642</u>
Summa kortfristiga skulder		35 733 520	38 838 070
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		236 025 077	238 638 412

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 207 776	766 350
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 422 769	2 422 769
Erhållen ränta m.m.		134	0
Erlagd ränta		-1 628 510	-1 169 706
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 002 169	2 019 413
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-21 305	88 329
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		22 827	-7 568
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		24 828	-140 266
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-1 458	154 801
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 027 061	2 114 709
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	6	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		918 750	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-918 750	0
Amortering lån		-2 194 800	-2 330 420
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 194 800	-2 330 420
Förändring av likvida medel		-167 739	-215 711
Likvida medel vid årets början		2 649 489	2 865 200
Likvida medel vid årets slut		2 481 750	2 649 489

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Till dess att underhållsplan är upprättad görs avsättning enligt den ekonomiska planen.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privat bostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkterna som hör till fastigheten skall tas upp i onkomsslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskatta för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av vid såvida de inte hör till fastigheten.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Tillämpade avskrivningstider

Byggnader

25-100 år

Inventarier, verktyg och installationer

5 år

NOTER

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet - Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.
I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

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

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

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

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

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten , värme och el. I kostnaden för vatten ingår kosntader för avlopp. Dessa är inte väsentliga i förhållande till övriga energikosntader och bedöms därför inte påverka nyckeltalet i väsentlig grad.

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

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyror	2025	2024
	Årsavgifter bostädet	5 280 890	4 887 736
	Hyror p-platser & garage	632 314	603 545
	Årsavgifter övriga objekt	366 605	363 339
		6 279 809	5 854 620

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband.

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2025	2024
	Fastighetsskötsel	179 268	179 268
	Löpande underhåll	179 550	139 358
	Elavgifter	209 571	223 156
	Uppvärmning	446 391	427 982
	Vatten och avlopp	326 280	587 719
	Städning och renhållning	493 655	223 069
	Snöröjning	116 429	149 411
	Försäkringar	89 530	84 733
	Ekonomi förvaltning	161 485	205 475
	Bredband	222 502	230 466
	Programvaror	19 518	34 403
	Övriga driftkostnader	28 083	42 043
		<u>2 472 262</u>	<u>2 527 083</u>

Skillnaden mellan åren för vatten och avlopp samt städning och renhållning beror på att sophanteringen from 2025 bokförs på konto för renhållning. Detta påverkar även nyckeltalet för energikostnad som räknats om.

Not 4	Arvoden	2025	2024
	Styrelsearvoden	88 200	85 950
	Sociala kostnader	27 712	27 005
	Summa	<u>115 912</u>	<u>112 955</u>

Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025	2024
	Räntekostnader för långfristiga skulder	1 635 445	1 169 356
	Övriga räntekostnader	0	350
	Ränteintäkter	-134	-278
		<u>1 635 311</u>	<u>1 169 428</u>

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	255 334 720	255 334 720
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	255 334 720	255 334 720
	Ingående avskrivningar	-19 540 001	-17 125 447
	Årets avskrivningar	-2 414 554	-2 414 554
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 954 555	-19 540 001
	Utgående redovisat värde	<u>233 380 165</u>	<u>235 794 719</u>
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnader	148 000 000	132 000 000
	Taxeringsvärde mark	33 000 000	33 000 000
		<u>181 000 000</u>	<u>165 000 000</u>

Not 7	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	124 000 000	124 000 000

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	94 407	94 407
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 407	94 407
	Ingående avskrivningar	-23 493	-15 278
	Årets avskrivningar	-8 215	-8 215
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 708	-23 493
	Utgående redovisat värde	<u>62 699</u>	<u>70 914</u>

NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsförsäkring	76 823	74 166
	Intäkt besöksparkering	14 660	9 838
	Fordran BDO	0	12 450
		<u>91 483</u>	<u>96 454</u>

Not 10	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående saldo	988 000	741 000
	Reservering efter beslut på föreningsstämma	<u>247 000</u>	<u>247 000</u>
		1 235 000	988 000

Not 11	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Amortering efter 5 år	0	0
	Långgivare Räntesats Slutbet.dag Lånebelopp		
	% 2025-12-31		
	SEB 2,23 261228 10 800 000		
	SEB 2,64 281028 24 917 600		
	SEB 2,46 261128 23 998 850		
	Totalt 59 716 450		

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra två lån som därför klassificeras som kortfristig skuld. Föreningen har under 2025 amorterat totalt 2 194 800 kr.

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025	2024
	Redovisning och Revision	30 000	30 000
	Fjärrvärme	55 557	56 460
	Ränta lån	6 935	7 738
	Elavgifter	21 423	17 655
	Vatten och avlopp	98 222	147 789
	Renhållning	<u>52 392</u>	<u>0</u>
		264 529	259 642

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-23
Umeå den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Jonas Edlund

Jocelyn Kwizera

Robin Andersson

Joel Nilsson

Simon Kolsrud

Ingegerd Öberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Bright Norr AB

Erika Grenholm
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576790116

Dokument

ÅR 2025 Brf Cykeln
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2026-04-29 12:57:09 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)
Färdigställt 2026-05-05 08:22:14 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)
Blikk Sverige AB
Org. nr 559093-8345
no-reply@blikk.se

Signerare

Ingegerd Öberg (IÖ)
Personnummer 194207128762
ingegeerdoberg0@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elsy Sofie Ingegerd Öberg"
Signerade 2026-05-01 11:23:14 CEST (+0200)

Simon Kolsrud (SK)
Personnummer 199910060053
simon.kolsrud@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Simon Kolsrud"
Signerade 2026-04-30 12:44:16 CEST (+0200)

Joel Nilsson (JN)
Personnummer 199804077197
joel.nilsson@consultica.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOEL ARVID ROBERT NILSSON"
Signerade 2026-04-30 08:34:42 CEST (+0200)

Robin Andersson (RA)
Personnummer 199712076695
robin.andersson46@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROBIN ANDERSSON"
Signerade 2026-04-29 18:48:19 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576790116

Jocelyn Kwizera (JK)
Personnummer 198106260683
jocbak@yahoo.fr



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOCELYNE KWIZERA"
Signerade 2026-04-30 10:32:25 CEST (+0200)

Jonas Edlund (JE)
Personnummer 9608315934
jonaseedlund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik
Jonas Gustav Edlund"
Signerade 2026-04-29 13:30:25 CEST (+0200)

Erika Grenholm (EG)
Personnummer 198901148901
erika.grenholm@brightab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ERIKA GRENHOLM"
Signerade 2026-05-05 08:22:14 CEST (+0200)

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





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Cykeln

Org.nr 769632-0477

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Cykeln för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

Övriga upplysningar

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 de 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. De 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 huruvida 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 för LCE 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 för LCE 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Cykeln för räkenskapsåret 2025 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 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens 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.

Den dag som framgår av vår digitala underskrift

Bright Norr AB

Erika Grenholm
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576791659

Dokument

Revisionsberättelse 2025 Brf Cykeln

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2026-04-29 13:02:19 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)

Färdigställt 2026-05-05 08:21:04 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)

Blikk Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blikk.se

Signerare

Erika Grenholm (EG)

Personnummer 198901148901

erika.grenholm@brightab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ERIKA GRENHOLM"

Signerade 2026-05-05 08:21:04 CEST (+0200)

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

