

Årsredovisning

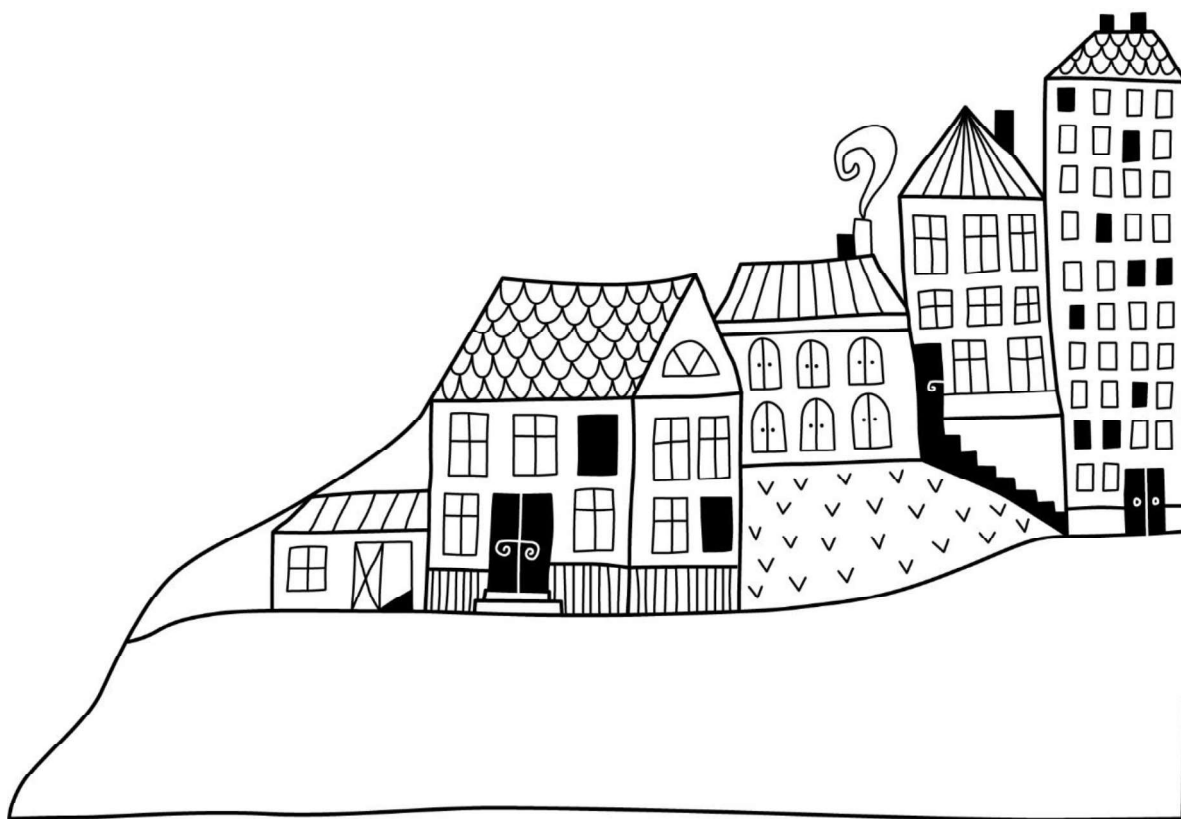
2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Cykelverkstaden
Org nr: 7696358618



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Cykelverkstaden
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-01-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-15.

Föreningen har sitt säte i Täby kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 9% till 13%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 271 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 543 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Ekonomi:

Föreningen har för räkenskapsåret ett negativt resultat på 729 tkr vilket kräver en kommentar om hur föreningen ska klara framtiden. Föreningens sparande ligger på 459 kr/kvm vilket är högre än de rekommendationer som finns. Styrelsen har beslutat om att höja avgiften med 5% from 2024-02-01. Resultatet belastas även av avskrivningar på 2 271 tkr.

Fastighetsuppgifter

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

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

Föreningen har via servitut 16 platser i Brf Parklivs garage.



Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal carportplatser	14

Total tomtarea: 2 711 m²

Total bostadsarea: 4 322 m²

Total lokalarea: 312 m²

Årets taxeringsvärde 165 481 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 165 481 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status**Årets reparationer och underhåll:**

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 150 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan:

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

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 497 tkr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elin Fuskevåg	Ordförande	2025
Gustav Kavtaradze	Ledamot	2024
Hanna Söderlund	Ledamot	2025
Erik Madani	Ledamot	2025
Oscar Frosteryd	Ledamot	2024
Ewa Sundman	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bibi Hosseini Nia	Suppleant	2024
Carl Wikström	Suppleant	2025
Hugo Welanders	Suppleant	2024
Viktor Waldén	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Extern revisor	2024
Jonny Liström	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tara Ghorian	Förtroendevald revisorssuppleant	2024
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Mona Husfloen	Sammanställande	2024
Viktoria Nyman		2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 170 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 175 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 30 %. Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 827 kr/m²/år. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från 2024-02-01.

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



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 167	3 135	2 218	-	-
Resultat efter finansiella poster	-729	-1 703	-1 296	-	-
Soliditet %	78	78	78	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	81	78	75	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	973	699	407	-	-
Driftkostnader kr/kvm	440	427	307	-	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	440	427	307	-	-
Energikostnad kr/kvm	219	249	41	-	-
Sparande kr/kvm	333	115	43	-	-
Ränta kr/kvm	143	124	10	-	-
Skuldsättning kr/kvm	12 976	13 109	13 241	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	13 913	14 055	14 197	-	-
Räntekänslighet %	14,3	18,8	32,5	-	-



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	226 555 000	583 000	-1 878 740	-1 702 679
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 702 679	1 702 679
Reservering underhållsfond		497 000	-497 000	
Årets resultat				-728 578
Vid årets slut	226 555 000	1 080 000	-4 078 419	-728 578

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 581 419
Årets resultat	-728 578
Årets fondreservering enligt stadgarna	-497 000
Summa	-4 806 997

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 806 997**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 167 330	3 135 178
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 016 994	1 028 866
Summa rörelseintäkter		5 184 324	4 164 044
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 989 123	-2 109 689
Övriga externa kostnader	Not 5	-848 528	-748 303
Personalkostnader	Not 6	-140 225	-140 225
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 271 299	-2 271 299
Summa rörelsekostnader		-5 249 175	-5 269 516
Rörelseresultat		-64 851	-1 105 472
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 110	5 328
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 565	11 162
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-666 402	-613 697
Summa finansiella poster		-663 727	-597 207
Resultat efter finansiella poster		-728 578	-1 702 679
Årets resultat		-728 578	-1 702 679



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	281 862 960	284 134 259
Summa materiella anläggningstillgångar		281 862 960	284 134 259
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	55 500	55 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		55 500	55 500
Summa anläggningstillgångar		281 918 460	284 189 759
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	172 925	2 961
Övriga fordringar	Not 14	265 545	602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	41 440	381 399
Summa kortfristiga fordringar		479 910	384 962
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 493 469	1 693 742
Summa kassa och bank		2 493 469	1 693 742
Summa omsättningstillgångar		2 973 379	2 078 703
Summa tillgångar		284 891 839	286 268 463



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		226 555 000	226 555 000
Fond för yttre underhåll		1 080 000	583 000
Summa bundet eget kapital		227 635 000	227 138 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 078 419	-1 878 740
Årets resultat		-728 578	-1 702 679
Summa fritt eget kapital		-4 806 997	-3 581 419
Summa eget kapital		222 828 003	223 556 581
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	39 682 700	40 091 800
Summa långfristiga skulder		39 682 700	40 091 800
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	20 450 100	20 654 600
Leverantörsskulder	Not 18	311 326	163 600
Skatteskulder	Not 19	89 620	62 710
Övriga skulder	Not 20	-5 229	535 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 535 319	1 204 089
Summa kortfristiga skulder		22 381 136	22 620 081
Summa eget kapital och skulder		284 891 839	286 268 463



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-728 578	-1 702 679
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 271 299	2 271 299
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 542 721	568 620
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-94 948	537 248
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-34 445	432 450
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 413 327	1 538 319
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-613 600	-613 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-613 600	-613 600
Årets kassaflöde	799 727	924 719
Likvidamedel vid årets början	1 693 742	769 023
Likvidamedel vid årets slut	2 493 469	1 693 742
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 572 837	2 748 456
Hyror, p-platser	149 850	144 520
Hyror, övriga	57 210	0
Rabatter	0	-225
Vattenavgifter	112 189	104 921
Elavgifter	275 244	137 506
Summa nettoomsättning	4 167 330	3 135 178

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	246 420	246 420
Övriga ersättningar	43 845	32 927
Övriga rörelseintäkter	726 729	735 829
Försäkringsersättningar	0	13 690
Summa övriga rörelseintäkter	1 016 994	1 028 866

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-149 862	-112 042
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-44 810	-44 810
Försäkringspremier	-101 531	-90 455
Kabel- och digital-TV	-248 640	-248 779
Återbäring från Riksbyggen	7 200	6 300
Serviceavtal	-32 310	-3 706
Obligatoriska besiktningar	-4 295	-4 857
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-7 743
Snö- och halkbekämpning	-98 175	-87 625
Förbrukningsinventarier	-1 742	0
Vatten	-147 470	-181 390
Fastighetsel	-431 214	-628 180
Uppvärmning	-437 346	-422 698
Sophantering och återvinning	-286 831	-281 091
Förvaltningsarvode drift	-12 096	-2 613
Summa driftskostnader	-1 989 123	-2 109 689



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-684 850	-653 686
Lokalkostnader	-47 688	0
Arvode, yrkesrevisorer	-24 000	-24 000
Övriga försäljningskostnader	-13 260	-9 814
Övriga förvaltningskostnader	-10 287	-16 649
Kreditupplysningar	-1 526	-5 218
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-38 136	-33 628
Telefon och porto	-2 668	-2 959
Medlems- och föreningsavgifter	-2 775	0
Konsultarvoden	-18 750	0
Bankkostnader	-3 270	-2 350
Övriga externa kostnader	-1 319	0
Summa övriga externa kostnader	-848 528	-748 303

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-100 000	-100 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 700	-6 700
Sociala kostnader	-33 525	-33 525
Summa personalkostnader	-140 225	-140 225

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 271 299	-2 271 299
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 271 299	-2 271 299

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 110	5 328
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 110	5 328

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 199	10 766
Ränteintäkter från likviditetsplacering	282	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	84	396
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 565	11 162



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-661 422	-613 368
Övriga räntekostnader	-4 980	-329
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-666 402	-613 697

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	272 665 000	272 665 000
Mark	15 250 000	15 250 000
	287 915 000	287 915 000
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
Mark	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	287 915 000	287 915 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-3 780 741	-1 509 441
	-3 780 741	-1 509 441
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 271 299	-2 271 299
	-2 271 299	-2 271 299
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 052 040	-3 780 740
Restvärde enligt plan vid årets slut	281 862 960	284 134 259

Varav

Byggnader	266 612 960	268 884 259
Mark	15 250 000	15 250 000

Taxeringsvärden

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

Totalt taxeringsvärde

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

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	55 500	55 500
Summa andra långfristiga fordringar	55 500	55 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	172 925	2 961
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	172 925	2 961

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	264 000	0
Skattekonto	1 545	602
Summa övriga fordringar	265 545	602

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	101 531
Förutbetalda driftkostnader	0	485
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	163 422
Förutbetald uppvärmning	0	74 521
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 440	41 440
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 440	381 399

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	2 493 469	1 693 742
Summa kassa och bank	2 493 469	1 693 742



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	60 132 800	60 746 400
Kortfristig del av långfristiga lån	-19 836 500	-20 041 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-613 600	-613 600
Långfristig skuld vid årets slut	39 682 700	40 091 800

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,96%	2024-12-01	20 245 500,00	0,00	204 500,00	20 041 000,00
STADSHYPOTEK	4,12%	2025-12-01	20 245 500,00	0,00	204 500,00	20 041 000,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2026-12-01	20 255 400,00	0,00	204 600,00	20 050 800,00
Summa			60 746 400,00	0,00	613 600,00	60 132 800,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån om 20 041 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	275 245	143 988
Ej reskontraförda leverantörsskulder	36 081	19 612
Summa leverantörsskulder	311 326	163 600

Not 19 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	89 620	62 710
Summa skatteskulder	89 620	62 710

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	2 655	540 296
Skuld för moms	-7 884	-5 214
Summa övriga skulder	-5 229	535 082



Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	44 011	44 011
Upplupna räntekostnader	66 514	0
Upplupna driftskostnader	29 625	23 725
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	43 805	14 331
Upplupna elkostnader	98 192	51 406
Upplupna vattenavgifter	45 248	200 000
Upplupna värmekostnader	145 785	443 221
Upplupna kostnader för renhållning	7 699	0
Upplupna revisionsarvoden	20 625	20 875
Upplupna styrelsearvoden	138 736	138 736
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	547 769	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	347 311	267 784
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 535 319	1 204 089

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	61 360 000	61 360 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Stockholm

Datum enligt digital signatur

Elin Fuskevåg

Erik Madani

Oscar Frosteryd

Gustav Kavtaradze

Hanna Söderlund

Ewa Sundman, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Jonny Liström
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Cykelverkstaden för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den externa revisorns ansvar

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

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

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

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

underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Förtroendevald revisors ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Cykelverkstaden för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Jonny Liström
Förtroendevald revisor