

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vélo i Malmö

769638-2857

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vélo i Malmö 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.

Så läser du en årsredovisning

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen inleds med en förvaltningsberättelse som bland annat innehåller en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också en snabb sammanfattning gällande föreningens ekonomi via flera nyckeltal tillsammans med övrig värdeskapande information om det gångna räkenskapsåret. Till sist finns ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, det är sedan upp till föreningsstämman att besluta om.

Resultaträkning

Nästa del av årsredovisningen är en resultaträkning som visar om föreningen har gått med vinst eller förlust under det gångna räkenskapsåret. Här hittar du var föreningens intäkter kommer från samt vad det är som kostat pengar under året. En stor kostnadspost i resultaträkningen är avskrivningar, vilka innebär att man fördelar större kostnader under en lägre tidsperiod. Avskrivningar är endast en bokföringsmässig post och innebär inte att pengar lämnar föreningens kassa. Många nybildade föreningar gör stora negativa resultat i resultaträkningen, detta beror vanligtvis på att avskrivningarna från fastighetsköpet är höga men det innebär inte automatiskt att föreningen har en dålig ekonomi.

Balansräkning

Efter resultaträkningen kommer balansräkningen, denna visar föreningens ekonomiska ställning vid en viss bestämd tidpunkt. I årsredovisningen visas alltid den sista dagen för räkenskapsåret. Balansräkningen har två delar, den ena bestående av tillgångar och den andra bestående av skulder och eget kapital. Dessa delar är alltid lika stora, de är alltså i balans.

Kassaflödesanalys

Efter de olika räkningarna presenteras en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret, och på sista raden visas förändringen i likvida medel under perioden.

Noter

Ibland behöver de olika posterna i resultat- och balansräkningarna förklaras mer utförligt och detta hittar man i årsredovisningens noter. De rader i resultat- och balansräkningarna som har en siffra bredvid sig har en not för posten. Här finns exempelvis mer information om föreningens banklån, exempelvis hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags för villkorsändring.

Styrelsens underskrifter

På den sista sidan finns styrelsens underskrifter, dessa intygar att årsredovisningen är upprättad och färdigställd. Det är sedan upp till föreningens medlemmar att besluta om årsredovisningen samt fastställa de beslut som föreslagits av styrelsen via årsredovisningen på kommande föreningsstämma.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-10-04 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-02 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Malmö. Föreningens adresser är Lovartsgatan 9-13 samt Östra Varvsgatan 3 BB-BF.

Fastigheten

Föreningens fastighet har beteckningen Naboland 2 i Malmö kommun.

Fastigheten färdigställdes under december 2023. Lägenheternas totalyta är 7 747 m². Föreningen består av 144 bostadsrätter.

Fastigheten har under året varit försäkrad hos IF Försäkringar. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen ingår i Gemensamhetsanläggning med Wihlborg AB avseende Kranen 5.

Gemensamhetsanläggningen avser ytan mellan Östra Varvsgatan 3 och fastigheten Naboland 3, ägd av Wihlborgs.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Tomas Laxholt	Ordförande
Asim Zametica	Ordinarie ledamot
Niklas Kovacevic	Ordinarie ledamot
Zophia Karlsson	Ordinarie ledamot
Peter Sundman	Ordinarie ledamot
Veronica Thomsen	Suppleant
Mimoza Gashi	Suppleant
Niklas Svensson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Advice Revision i Växjö AB

Ordinarie revisor

Valberedning

Vid ordinarie stämma 2025-04-29 valdes Gunilla Petersson (nyval) och Nadia Milotti (nyval) till valberedning för tiden fram till ordinarie stämma 2026.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 30.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter eller av en av styrelseledamöterna och en av styrelsesuppleanterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid ordinarie stämman i april tillträdde en till stora delar en ny styrelse.

Ekonomi

Från 2025-01-01 höjdes månadsavgiften med 3 % och samtidigt infördes individuell debitering av varmvatten för hushållen. Detta dels för att möta kostnadsökningar inom framför allt fjärrvärme och VA, dels för att skapa en stabil och sund ekonomi för vår förening. Föreningens lån uppgår per 2025-12-31 till 111 MSEK varav 73,6 MSEK är bundna till snittränta 2,785%. Resterande del 37,5 MSEK skall omsättas i december 2026. Styrelsen policy för föreningens lån är att totala lånestocken skall omsättas med 1/3 per år.

Fr om 2026-01-01 kommer föreningen tillämpa komponentavskrivning på fastigheten. Detta enligt ett nytt obligatoriskt regelverk. Föreningens avskrivningar kommer öka, men det påverkar inte kassaflödet eller medlemmars avgifter.

Förvaltning

Föreningen har avtal inom de områden för drift och service som styrelsen anser relevanta och nödvändiga, t ex teknisk- och ekonomisk förvaltning, ventilation, hiss, försäkring mm. Vid avtalens utgång konkurrensutsätts befintliga avtal. Samarbetspartners anlitas utifrån kriterierna kvalitet, pris och hållbarhet.

Under året har en lägenhet drabbats av en vattenskada som berodde på materialfel i installerat rör. Peab som tog reparationskostnaden inom ramen för sitt garantiåtagande som entreprenör. I samtliga förrådsavdelningar och i teknikrummen har brandsläckare installerats.

Besiktningar

Under april genomfördes 2-års besiktning av 79 av 81 lägenheter i etapp 1 (adresser Lovartsgatan). Felavhjälpning av det som framkom vid besiktningen är per januari 2026 i princip klara.

Under november genomfördes 2-års besiktningar av 59 av 63 lägenheter etapp 2 (adresser Östra Varvsgatan) samt besiktning av gemensamma ytor och installationer. Felavhjälpningar kommer utföras under våren 2026.

Styrelsen närvarade vid samtliga besiktningar.

Samtidigt under november genomfördes OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll, av lägenheterna i etapp 1. En del lägenheter blev inte godkända pga smutsiga/igensatta ventilationsdon och ny besiktning kommer göras av aktuella lägenheter under januari-februari 2026.

Underhållsplan

Styrelsen antog i april en underhållsplan som sträcker sig från år 2025 till år 2054. Underhållsplanen är ett levande dokument och skall uppdateras årligen i samband med budgetarbetet. Avsättning till fond för underhåll skall göras med 40 kr/m² BOA, totalt 310.000 kr/år.

Medlemmar

Efter sommaren genomfördes en medlemsundersökning för att styrelsen skall få en uppfattning om vad medlemmar tycker är viktigt för föreningen, informations- önskemål/kanaler, mm. Av 210 medlemmar svarade 73. Styrelsen tar till sig resultatet av undersökningen.

Under december startade styrelsen ett projekt gällande vår hemsida. Ny struktur samt fylligare och mer lättnavigerad information gällande underhåll, rutiner, kontaktuppgifter mm. Projektet beräknas slutföras under februari 2026.

Ärendet gällande buller från grannfastigheten Gängtappen som drevs av en medlem och styrelsen är avslutat efter att fastighetsägaren till Gängtappen vidtog bullerdämpande åtgärder.

I november höll vi, likt året innan ett medlemsmöte. Medlemmar informerades bl a om kommande års budget samt gavs övrig relevant information kring föreningen. 40 medlemmar deltog.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Från 2026-01-01 höjdes månadsavgiften med 2% och kostnaden för varmvatten till 87 kr/kbm (81). Övriga avgifter är oförändrade.

Underhållsåtgärder

<i>Utfört underhåll</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Bättringsmålning i foajéer	2024	Målning efter "inflyttnings slitage"
Byggt låst utrymme i cykelrum	2025	Låst "bur" för lådcyklar som ska försvåra inbrott/stöld
2 års besiktning	2025	Lägenheter etapp 1 och 2 samt installationer
Obligatorisk ventilationskontroll	2025	81 lägenheter i etapp 1

Planerade underhållsåtgärder

<i>Planerat underhåll</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Obligatorisk ventilationskontroll	2026	63 lägenheter i etapp 2
Brytskydd	2026	Översyn brytskydd dörrar utåt gata/gård
5-års besiktning	2028	Etapp 1+2 samt installationer
Obligatorisk ventilationskontroll	2028	81 lägenheter i etapp 1
Översyn utemiljö	2028	Kompletera med stenmjöl, olja trädetaljer
Översyn förråd	2028	Dammbinda golv

Föreningen har under året tecknat avtal på en underhållsplan som sträcker sig över 30 år.

Medlemsinformation

Antal bostadsrätter: 144

Överlåtelser under året: 27

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 216

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 211

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023
Nettoomsättning	8 473	8 140	0
Resultat efter finansiella poster	-1 214	-1 819	0
Soliditet (%)	76,6	76,5	68,9
Likviditet (%)	6	5	30
Balansomslutning	479 922	482 108	505 422
Eget kapital	367 667	368 881	348 905
Total låneskuld (tkr)	111 026	111 701	112 375
Underhållsfond (tkr)	232	0	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 036	946	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 332	14 419	14 506
Sparande per kvm (kr/kvm)	210	126	0
Räntekänslighet (%)	13,8	14,1	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	207	191	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,7	90,0	0,0

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 7 747 m² bostäder.

*Nettoomsättningen har ökat med än 30% mellan 2023 till 2024, det beror på att föreningen inte erhållit några avgifter och hyror förrän 2024.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	370 700 000	0	0	-1 818 871	368 881 129
Disposition av föregående års resultat:		232 000	-2 050 871	1 818 871	0
Årets resultat				-1 213 640	-1 213 640
Belopp vid årets utgång	370 700 000	232 000	-2 050 871	-1 213 640	367 667 489

Medel att disponera:

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 050 871
årets förlust	-1 213 640
	-3 264 511

Förslag till disposition

reservering till yttre underhållsfond enligt underhållsplan	-310 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	58 000
i ny räkning överföres	-3 012 511
	-3 264 511

Särskild upplysning gällande årets förlust:

Föreningen redovisar ett bokföringsmässigt underskott men ett positivt kassaflöde. Föreningen följer löpande upp sin ekonomi och säkerställer genom budgetarbete att årsavgiften är anpassad till föreningens kostnader och planerade underhåll.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	8 473 316	8 139 685
Övriga rörelseintäkter		338	3 199
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 473 655	8 142 884
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 766 099	-1 695 730
Övriga externa kostnader	4	-1 131 391	-1 122 843
Personalkostnader	5, 6	-188 259	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 793 529	-2 793 529
Summa rörelsekostnader		-5 879 278	-5 612 103
Rörelseresultat		2 594 377	2 530 781
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 819	1 783
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 823 836	-4 351 435
Summa finansiella poster		-3 808 017	-4 349 652
Resultat efter finansiella poster		-1 213 640	-1 818 871
Resultat före skatt		-1 213 640	-1 818 871
Årets resultat		-1 213 640	-1 818 871

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	477 337 942	480 131 471
Summa materiella anläggningstillgångar		477 337 942	480 131 471
Summa anläggningstillgångar		477 337 942	480 131 471
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27 220	47 064
Övriga fordringar		11 765	548 896
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	187 200	166 680
Summa kortfristiga fordringar		226 185	762 640
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 358 108	1 213 643
Summa kassa och bank		2 358 108	1 213 643
Summa omsättningstillgångar		2 584 293	1 976 283
SUMMA TILLGÅNGAR		479 922 235	482 107 754

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		370 700 000	370 700 000
Reservfond		232 000	0
Summa bundet eget kapital		370 932 000	370 700 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 050 871	0
Årets resultat		-1 213 640	-1 818 871
Summa fritt eget kapital		-3 264 511	-1 818 871
Summa eget kapital		367 667 489	368 881 129
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	72 894 244	73 568 496
Summa långfristiga skulder		72 894 244	73 568 496
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	38 132 252	38 132 252
Förskott från kunder		13 365	6 266
Leverantörsskulder		438 104	306 209
Skatteskulder		0	548 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	776 781	665 402
Summa kortfristiga skulder		39 360 502	39 658 129
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		479 922 235	482 107 754

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 594 377	2 530 781
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 793 529	2 793 529
Erhållen ränta		12 174	1 783
Erlagd ränta		-3 789 843	-4 370 431
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 610 236	955 663
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		540 101	19 270 667
Förändring av kortfristiga skulder		-331 621	-21 849 619
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 818 717	-1 623 290
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheten		0	-1 037 107
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-1 037 107
Finansieringsverksamheten			
Medlemsinsatser		0	21 795 000
Amortering av lån		-674 252	-22 239 252
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-674 252	-444 252
Årets kassaflöde		1 144 465	-3 104 649
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 213 643	4 318 292
Likvida medel vid årets slut		2 358 108	1 213 644

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

I årsavgiften ingår kall- och varmvatten. Hushållsel debiteras medlemmar efter uppmätt förbrukning. Triple Play debiteras utöver årsavgiften.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömt nyttjandeperiod. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år.

Avskrivningsprocenten blir då 0,8% per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har föreslagits till stämmobeslut.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetet är färdigställt.

Eftersom föreningen upplåter mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening).

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital / totala tillgångar

Likviditet: Omsättningstillgångar / kortfristiga skulder

Årsavgift/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Lån/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Räntebärande skulder / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Sparande/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Räntekänslighet (%): Räntebärande skulder / årsavgifter (inkl obligatoriska tillägg och IMD)

Energikostnad/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Energikostnader (värme, el och/eller vatten) / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%): Årsavgifter / totala rörelseintäkter

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	7 543 077	7 326 822
Triple Play	283 879	292 032
El	280 279	299 907
Varmvatten	202 733	0
Övernattningslägenhet	58 400	53 400
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	46 377	105 454
Andrahandsupplåtelseavgift	58 565	62 038
Övriga intäkter	6	32
	8 473 316	8 139 685

I föreningens årsavgifter ingår värme och kallvatten.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsförsäkring	89 127	94 172
El	583 842	492 843
Värme	502 995	513 231
Vatten och avlopp	514 436	473 880
Sophämtning	75 699	121 604
	1 766 099	1 695 730

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Reparationer	61 202	30 394
Triple Play	283 460	295 732
Serviceavtal	124 246	83 372
Förvaltningskostnader	356 222	493 897
Revisionsarvode	43 250	27 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	44 348	105 454
Övriga kostnader	218 663	86 995
	1 131 391	1 122 844

Not 5 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	0	0

Not 6 Styrelsearvoden

	2025	2024
Arvoden	143 250	0
Arbetsgivaravgifter	45 009	0
Totala styrelsenarvoden och sociala avgifter	188 259	0

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	335 223 522	335 223 522
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	335 223 522	335 223 522
Ingående avskrivningar	-2 793 529	0
Årets avskrivningar	-2 793 529	-2 793 529
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 587 058	-2 793 529
Utgående redovisat värde	329 636 464	332 429 993
Mark		
Ingående anskaffningsvärde mark	147 701 478	147 701 478
Bokfört värde mark	147 701 478	147 701 478
Taxeringsvärden byggnader	210 000 000	188 000 000
Taxeringsvärden mark	69 000 000	64 000 000
	279 000 000	252 000 000
Bokfört värde byggnader	329 636 464	332 429 993
Bokfört värde mark	147 701 478	147 701 478
	477 337 942	480 131 471

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	8 002
Upplupna intäkter	93 795	58 154
Övriga upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	93 405	100 524
	187 200	166 680

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp	Amortering 2026
Nordea Hypotek	2,79	2028-12-17	37 458 000	0
Nordea Hypotek	3,64	2026-12-16	37 458 000	0
Nordea Hypotek	2,78	2027-12-30	36 110 496	674 252
			111 026 496	674 252

Kortfristig del av långfristig
skuld*

38 132 252

*Bokas upp som kortfristig del av långfristigt lån då lånet förfaller under 2026. Lånet ämnas dock skrivas om med en ny bindningstid och bör därför ses som långfristigt över tid.

Inom fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till:

107 655 236

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	60 370	26 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45 894	27 000
Förutbetalda intäkter	670 516	612 025
	776 780	665 402

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	112 375 000	112 375 000
	112 375 000	112 375 000

Årsredovisningen beslutades 2026-03-03

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tomas Laxholt
Ordförande

Asim Zametica

Niklas Kovacevic

Zophia Karlsson

Peter Sundman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Advice Revision i Växjö AB

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF VÉLO I MALMÖ 769638-2857 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-03 17:33:58 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Tomas Laxholt

Tomas Laxholt

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 31.44.159.192

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-03 17:22:24 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ASIM ZAMETICA

Asim Zametica

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.65.228.151

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-03 13:11:19 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKLAS KOVACEVIC

Niklas Kovacevic

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 37.123.138.79

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-03 13:05:59 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Zophia Linnéa Karlsson

Zophia Karlsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 172.225.208.28

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-03 14:08:40 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Peter Michael Sundman

Peter Sundman

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 62.20.52.131

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-03 17:49:47 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENA FÄLTON BJÖRKMAN

Helena Fälton Björkman

helena.bjorkman@advicerevision.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 62.182.223.229

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vélo i Malmö

Org.nr 769638-2857

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vélo i Malmö 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-07 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 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

granskingsåtgärder 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 Vélo i Malmö 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 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 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 ersättningskyldighet 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 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 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.

Växjö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Advice Revision i Växjö AB

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 3 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

MARIA HELENA FÄLTON BJÖRKMAN

5a34d8e9-196a-40d7-ab7f-a63e47dd47bb - 2026-03-03 19:47:42 UTC +02:00

BankID / Freja eID - e348907a-e995-4715-beb1-89fd389d289d - SE

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende