Årsredovisning för

BrfCykeln 10

769615-8943

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Cykeln 10, 769615-8943 får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrätter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.
Föreningen förvärvade fastigheten 2009-07-15 fastigheten Cykeln 11, areal 706 kvm, i Malmö kommun. Föreningen äger marken. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med 13 lägenheter och lika många garageplatser. Föreningen ingår inte i någon samfällighet.
Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningens stadgar
Föreningens nya stadgar är antagna vid föreningsstämman 2018 är gällande från 1 juli 2018.
Stadgarna är registrerade hos Bolagsverket.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämman hölls den 18 maj i föreningens tvättstuga. Närvarande var 9 av 13 röstberättigade.

Styrelsen under verksamhetsåret
På årsstämman valdes Jan Svärd som ordförande samt Henning Lantz och Jim Andersson som övriga ledamöter.

Revisor ordinarie: Magnus Welin **Suppleant:** Pernilla Bjellman
Valberedning ordinarie: Pernilla Bellman **Suppleant:** Mirjam Katzin
Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare
Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, av styrelseledamöterna, två i förening. Löpande fakturor attesteras av ordförande.

Fakta om föreningen
Föreningens byggnad färdigställdes år 2008.
Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Cykeln 11 vilken innehåller 13 st lägenheter fördelat på 6 st 2-rumslägenheter 3 st 3:or samt 4 st 4:or, samt 1 garage med 13 uppställningsplatser.
I fastigheten finns 1 trapphus med hiss och fungerar som entre för 10 lägenheter på adressen Lönngatan 16. 3 lägenheter har egen entre i gatunivå på adressen Hasselgatan 32a, 32b, 32,c. Nedfarten till garaget har adress Hasselgatan 30. Varje uppställningsplats hyres ut för sig.
Total lägenhetsyta 1013 kvm. Utöver detta finns övriga utrymmen, som tvättstuga, förråd, garage, soprum och cykelgarage, mm.
En underhållsplan finns som uppdateras löpande.

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser - andrahandsuthyrningar
Vid årets slut var medlemsantalet 19 st. Skälet till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter (13 st) i föreningen är att mer än en medlem gemensamt (50/50) äger samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Avtal och tjänster
Föreningen har avtal och får utfört fasta tjänster av:

Fastighetsskötsel/Gångbanerenhållning	Nilssons Fastighetsservice AB
Fastighetslån	Stadshypotek
Fjärrvärme och EL	EON
Klotterbekämpning	Klottrets Fiende No 1
Vatten o avlopp	VaSyd
ReturMera	RagnSells AB
Avfallstömning	VaSyd
Bank	Handelsbanken (Öster)
Bokföring/redovisning	Innecta AB (i Lund)
Fiberanslutning/bredbandstjänster	Telia (2008-01-01)
Nycklar/Låssystem	Låscentralen
Hissbesiktning	Dekra
Garageportservice	Skånes Port & Montageservice AB

Anställda
Föreningen har inte haft några anställda. Fastighetsskötseln sköts genom avtal med Nilssons Fastighetsservice AB. Föreningen bokföring sker genom Innecta AB i Lund.

Försäkringar
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Garaget
Alla uppställningsplatser var vid året utgång uthyrda. 8 av 13 platser förhyrs av föreningsmedlemmar. Övriga av utomstående.

Kollektiv Telia-anslutning
Föreningen har en gemensam anslutning: Kollektiv Telia bredband fiberlan 250/250 Mbit. Kollektiv Telia bredbandstelefoni Kollektiv Digital-TV - Kanalpaket Lagom (med tillägg DR1 och DR2) Kostnaden belastar varje lägenhet.

Medlemsinformation
Regelbunden och aktuell medlemsinformation har under året i huvudsak skett via e-post. Det har även skapats en hemsida där allt publikt material publiceras.

Trygghetscertifiering
Vår fastighet är trygghetscertifierad, som ett led i Sofielundsfastighetsägarnas och Malmö stads strävan att göra Sofielund mera tryggt. Bakom iden med trygghetscertifiering står BIO Fastighetsägare Sofielund. Länsförsäkringar är samarbetspartner i detta.

Händelser under året
Föreningen avsätter varje år 5000kr för underhåll och förnyelse av gården, 2025 användes detta till att laga och uppdatera dammen på gården samt växter.

ÖVRIGT
Fastighetsägare BIO Sofielund
Vår förening är medlem i Fastighetsägare BID Sofielund, som är en sammanslutning av fastighetsägare inom Sofielund och vars uppgift är att fortsätta utveckla Sofielund till en attraktiv och trygg del av Malmö, som alla kan känna stolthet över. BID ska bidra till en positiv utveckling, skapa långsiktigt tryggheUtrivsel inom området samt öka den kollektiva styrkan.

Energiporten
Vår förening är anslutet till Malmö miljöförvaltnings www.Energiporten.se , ett kostnadsfritt verktyg för alla bostadsrättsföreningar inom Malmö. Verktyget håller reda på hur vår energianvändning ser ut och hur åtgärder kan påverka vårt energibehov, vår ekonomi och miljö. Energiporten ger även opartisk energirådgivning - direkt på skärmen.

Föreningen Bostadsrätterna
Vi är medlemmar i föreningen Bostadsrätterna, en riksomfattande organisation med cirka 8.000 bostadsrättföreningar som medlemmar. Medlemskapet kostar 3.900 kr/år och ger vår förening fördelar

inom många områden: Styrelserådgivning, juridisk hjälp, kontinuerlig återkommande nyhetsbrev, tidningen Din bostadsrätt till samtliga medlemmar i vår förening, gratis utbildning för föreningars styrelser, mm.

Ekonomi
Föreningen har genom Handelsbanken två lån på sammanlagt 7 020 823 kr. Alla med fördelaktig ränta.

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2025	*2024*	*2023*
Nettoomsättning	950 385	911 703	933 233
Resultat efter finansiella poster	185 379	128 712	108 019
Soliditet,%	75	75	75
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	746	707	766
Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna	80	79	83
Skuldsättning per kvadratmeter totalyta	6 787	6 859	6 930
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	6 787	6 859	6 930
Sparande per kvadratmeter	257	181	181
Räntekänslighet %	9	10	9
Energikostnad per kvadratmeter	292	280	290

Energikostnader avser uppvärmning, el och vatten.

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	*Reserv-fond*	*Fritt eget kapital*
Vid årets början	20 675 913	216 675	921 985
Disposition en/ årsstämmobes/ut		*14 445*	*-14 445*
Arets resultat			185 379
Vid årets slut	**20 675 913**	**231120**	**1092919**

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	921 985
årets resultat	185 379
Totalt	1 107 364
disponeras för	
avsättning till underhållsfond	14 445
balanseras i ny räkning	1 092 919
Summa	1107364

STYRELSENS SLUTORD
Vi medlemmar, som bor i Brf Cykeln 10, äger fastigheten Cykeln 11 tillsammans, vilket också innebär att alla medlemmar tar gemensamt ansvar för en trevlig boendemiljö. Goda gemensamma insatser ska par en trygg och trivsam gemenskap.
Varmt tack till alla medlemmar för visat förtroende, intresse och inte minst engagemang under det

/1 n; a s et /4

Hennm Jim Andersson

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		950 385	911 703
Övriga rörelseintäkter		2 005	1 150
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		952 390	912 853
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	*2*	-592 531	-605 052
Personalkostnader	*3*	-37 323	-37 323
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-75 250	-75 250
Summa rörelsekostnader		-705 104	-717 625
Rörelseresultat		247 286	195 228
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 907	-66 516
Summa finansiella poster		-61 907	-66 516
Resultat efter finansiella poster		185 379	128 712
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		185 379	128 712
Skatter			
Årets resultat		**185 379**	**128 712**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*4*	27 685 913	27 740 913
Inventarier, verktyg och installationer		36 225	56 475
Summa materiella anläggningstillgångar		27 722 138	27 797 388
Summa anläggningstillgångar		27 722 138	27 797 388
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		172914	182 583
Övriga fordringar		10 290	10 521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 675	8 676
Summa kortfristiga fordringar		194 879	201 780
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 343 169	1 165 371
Summa kassa och bank		1 343 169	1 165 371
Summa omsättningstillgångar		1 538 048	1 367 151
SUMMA TILLGÅNGAR		29 260 186	29164539

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		20 675 913	20 675 913
Underhållsfond		231 120	216 675
Summa bundet eget kapital		20 907 033	20 892 588
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		907 539	793 273
Arets resultat		185 379	128 712
Summa fritt eget kapital		1 092 918	921 985
Summa eget kapital		21 999 951	21 814 573
Långfristiga skulder			
övriga skulder till kreditinstitut	*5*	6 875119	6 947 971
Summa långfristiga skulder		6 875119	6 947 971
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		1 450	-
Leverantörsskulder		49 154	49 351
Skatteskulder		73 072	72 507
Övriga skulder		98	55
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		261 342	280 082
Summa kortfristiga skulder		385 116	401 995
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 260 186	29 164 539

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	185 379	128 712
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	75 250	75 250
	260 629	203 962
Betald skatt	565	1 443
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**261194**	**205 405**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	6 901	-11 158
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-90 297	-75 665
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**177 798**	**118 582**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
FinansieringsverksalJlheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	**177 798**	**118 582**
Likvida medel vid årets början	**1165371**	**1046789**
Likvida medel vid årets slut	**1 343 169**	**1 165 371**

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009: 1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Checkräkningskredit

Checkräkningskrediten har klassificerats som långfristig då företagets syfte med krediten är långfristig finansiering och man räknar inte med att minska utnyttjad kredit under det kommande året.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:
Byggnad 0,2%

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet
(Totalt eget kapital+ (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver))/ Totala tillgångar

Arsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna
Årsavgifternas del av totala rörselseintäker

Skuldsättning per kvadratmeter
Det beräknas genom att fördela räntebärande skulder på det antal
kvadratmeter yta som bostadsrättsföreningen får intäkter från.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt
Det beräknas genom att fördela räntebärande skulder på det antal
kvadratmeter yta som bostadsrättsföreningen får intäkter från bostadrättern från.

Sparande per kvadratmeter
årets resultat och ökar detta med bland annat avskrivningar, kostnadsfört planerat
underhåll och justerar för intäkter och kostnader som inte normalt förekommer i bostadsrättsföreningen.
I nästa steg fördelas detta belopp på antalet kvadratmeter som föreningen får intäkter från.

Räntekänslighet
Detta nyckeltal ska visa hur mycket bostadsrättsföreningen kan behöva höja avgifterna
om räntan för bostadsrättsföreningens räntebärande skulder ökar med 1%.
Det beräknas genom att dividera föreningens räntebärande skulder med
bostadsrättsföreningens intäkter från avgifter för bostadsrätterna.

Energikostnad per kvadratmeter
Uppvärmning, el och vatten fördelat per kvadratmeter.

Not 2 Övriga kostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
El	81 456	75 495
Värme	135 666	128 908
Vatten och avlopp	78 800	79 631
Internet	54 525	53 430
Renhållning	17 502	15 792
Reparation och underhåll	6 062	31 913
Fastighetsskötsel och förvaltning	119 854	114 061
Försäkringspremie	21 191	19 929
Fastighetsskatt	36 552	36 520
Övriga kostnader	40 923	49 373
Summa	**592 531**	**605 052**

Not 3 Anställda och personalkostnader
Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått med 28 400 kr.

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	28510913	28510913
	28510913	28510913
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-770 000	-715 000
-Arets avskrivning enligt plan	-55 000	-55 000
	-825 000	-770 000
Redovisat värde vid årets slut	**27 685 913**	**27 740 913**
Taxeringsvärde byggnader:	17 395 000	17 395 000
Taxeringsvärde mark:	5 748 000	5 748 000
	23 143 000	23 143 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	*2024-12-31*
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	6 510 859	6 583 711
	6 510 859	**6 583 711**

Underskrifter

Malmö 2026- 03-)(

Jan Svärd
Ordförande

Henning Lantz

Jim Andersson

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Cykeln 10
org nr 769615-8943

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Cykeln 10 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2026-03-28

Magnus Welin
Revisor