

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Vélo 1

Org.nr. 769635-8782

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

# Brf Vélo 1

Org.nr. 769635-8782

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Bostadsrättsföreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2018-01-17.

Föreningens verksamhet kommer beskattas som ett privatbostadsföretag.

Med privatbostadsföretag avses bl a en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Kommunal avgift för år 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ej. Från år 16 utgår hel fastighetsskatt enligt gällande regler.

##### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Stockholm Kokgroppen 3 som har andel i gemensamhetsanläggningen Stockholm Kokgroppen GA:1 som förvaltar garaget.

Inflyttning har skett under hösten 2021 och våren 2022.

Fastigheten består av 172 lägenheter, total BOA ca 10 366 m2 samt 1 st kommersiell lokal LOA ca 137 m2.

Föreningen disponerar 67 parkeringsplatser.

Fastighetsförsäkring har tecknats till fullvärde hos Brandkontoret.

Garantitiden är 5 år och garantibesiktning kommer att ske under våren 2024.

GAR-BO Försäkring AB har utställt en säkerhet för inbetalda insatser.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen har tecknat entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB.

Den slutgiltiga anskaffningskostnaden har uppgått till 811 875 000 kr.

#### Händelser under verksamhetsåret

Kriget i Ukraina har inte påverkat utvecklingen av föreningens verksamhet, ställning och resultat.

Årets negativa resultat, som består av föreningens årliga avskrivning av byggnader, har ingen påverkan på föreningens framtida finansiering av ekonomiska åtaganden.

#### Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning t o m 2023-06-08:

Leith Al-Saaigh, ledamot, ordförande

Annelie Ahlberg, ledamot

Nils Frostberg, ledamot

Patrik Rosquist, ledamot

Abiram Soma, ledamot

Suppleanter har varit Jim Axelson, Oscar Larsson, Andjela Mihic och Ankica Palavra.

Styrelsen har haft följande sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2023-06-08:

Leith Al-Saaigh, ledamot, ordförande

Annelie Ahlberg, ledamot

Caroline Brantsberg, ledamot

Patrik Rosquist, ledamot

Abiram Soma, ledamot

Suppleanter har varit Nils Frostberg, Maja Håkansson och Andjela Mihic.

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

Revisor

# Brf Vélo 1

Org.nr. 769635-8782

Ernst & Young AB - Uppsala

## Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Besqab Förvaltning AB.

### Årsavgifter

Medlemsavgifter höjdes under året med 10%

För närvarande är årsavgiften för 2024 oförändrad.

Företagets säte är Stockholm.

### Flerårsjämförelse\*

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	10 814 769	3 818 337	0	0	0
Res. efter finansiella poster	-6 333 107	-2 928 062	0	0	0
Soliditet (%)	80,2	79,6	62,3	0,0	0,0
Årsavgift per m2	751,00	0	0	0	0
Årsavg andel tot rörelseint (%)	72,30	0	0	0	0
Skuldsättning per m2 - 1	12 395	0	0	0	0
Skuldsättning per m2 - 2	14 874	0	0	0	0
Sparande per m2	181	0	0	0	0
Räntekänslighet %	19	0	0	0	0
Energikostnad per m2	166	0	0	0	0

\*Definitioner av nyckeltal

- Nettoomsättning: Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar
- Res. efter finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader
- Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen
- Årsavgift per m2: Årsavgift dividerat med yta upplåten med bostadsrätt
- Årsavg andel tot rörelseint (%): Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna
- Skuldsättning per m2 - 1: Räntebärande skulder / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
- Skuldsättning per m2 - 2: Räntebärande skulder / yta upplåten med bostadsrätt
- Sparande per m2: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar - kostnadsfört planerat underhåll / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
- Räntekänslighet: Utgiftsökning vid en procentsats höjd ränta / årsavgifter
- Energikostnad per m2: Kostnad uppvärmning, el och vatten / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt. Vidarefakturerat belopp kr 1 039 297,00

### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	267
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	13
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	270

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	602 630 000	47 475 000	151 170	0	-3 079 232
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman:					
Reservering till fond för yttre underhåll			364 624		-364 624
Årets förlust					-6 333 107
Belopp vid årets utgång	602 630 000	47 475 000	515 794	0	-9 776 963

# Brf Vélo 1

Org.nr. 769635-8782

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust

-3 443 856

årets förlust

-6 333 107

-9 776 963

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

-9 776 963

-9 776 963

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

# Brf Vélo 1

Org.nr. 769635-8782

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	10 814 769	3 818 337
Övriga rörelseintäkter		<u>662 048</u>	<u>0</u>
		11 476 817	3 818 337
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-4 026 402	-1 401 754
Övriga externa kostnader	3	-255 875	-97 040
Personalkostnader	4	-105 340	-53 130
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-8 022 750</u>	<u>-3 342 815</u>
		-12 410 367	-4 894 739
<b>Rörelseresultat</b>		-933 550	-1 076 402
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 801	3 360
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-5 406 358</u>	<u>-1 855 020</u>
		-5 399 557	-1 851 660
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-6 333 107	-2 928 062
<b>Årets resultat</b>		<u>-6 333 107</u>	<u>-2 928 062</u>

**Brf Vélo 1**

Org.nr. 769635-8782

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	793 984 435	802 007 185
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>793 984 435</u>	<u>802 007 185</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		793 984 435	802 007 185
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	8 507 447
Aktuell skattefordran		0	4 123
Övriga fordringar	6	2 726 790	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	121 202	86 830
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>2 847 992</u>	<u>8 598 400</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 461 150	2 124 604
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>2 461 150</u>	<u>2 124 604</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		5 309 142	10 723 004
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>799 293 577</b>	<b>812 730 189</b>

# Brf Vélo 1

Org.nr. 769635-8782

## BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		650 105 000	650 105 000
Fond för yttre underhåll		515 794	151 170
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>650 620 794</u>	<u>650 256 170</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 443 856	-151 170
Årets resultat		-6 333 107	-2 928 062
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-9 776 963</u>	<u>-3 079 232</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>640 843 831</u>	<u>647 176 938</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	154 179 914	103 563 333
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>154 179 914</u>	<u>103 563 333</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	51 393 305
Leverantörsskulder		33 558	745 133
Aktuell skatteskuld		1 077 340	1 655 340
Övriga skulder	9	2 513 510	7 034 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	645 424	1 161 738
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>4 269 832</u>	<u>61 989 918</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>799 293 577</b>	<b>812 730 189</b>

# Brf Vélo 1

Org.nr. 769635-8782

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	2	-933 550	-1 076 402
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		8 022 750	3 342 815
Erhållen ränta m.m.		6 801	3 360
Erlagd ränta		-5 406 358	-1 855 020
Betald fastighetsskatt		-578 000	556 910
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 111 643</b>	<b>971 663</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		8 507 447	226 139 715
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-2 757 039	-90 953
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-711 575	729 383
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-5 037 206	7 745 401
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 113 270</b>	<b>235 495 209</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnader och mark	5	0	-237 729 034
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-237 729 034</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Inbetalda insatser		0	125 817 000
Upptagna långfristiga lån		0	154 956 638
Ändring kortfristiga finansiella skulder		0	-295 060 599
Amortering långfristiga lån		-776 724	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-776 724</b>	<b>-14 286 961</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>		<b>336 546</b>	<b>-16 520 786</b>
Likvida medel vid årets början		2 124 604	18 645 390
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 461 150</b>	<b>2 124 604</b>



**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

*Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

*Fond för yttre underhåll*

Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minst det belopp som angetts i ekonomisk plan intill dess föreningen upprättat en underhållsplan. Därefter skall avsättning ske enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

*Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika förbrukningstid.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Antal år
Byggnader	
Stomme och grund	120
Somkompletteringar / innerväggar	50
Inre ytskikt	25
Fasad & Fönster	50
Yttertak	40
Maskiner och andra tekniska anläggningar	
Värme och Sanitet (VS), El,	
Ventilation, Hiss etc, Styr och övervakning	20-60
Restpost	50

*Intäktsredovisning*

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

*Inkomstskatt*

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

**NOTER**

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

**Noter till resultaträkningen**

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Årsavgifter	8 301 360	3 144 384
	Hyror p-platser och lokal	1 128 345	453 489
	Elförbrukning	622 249	136 233
	Varmvattenförbrukning	417 048	81 958
	Övriga intäkter	<u>345 767</u>	<u>2 273</u>
		10 814 769	3 818 337
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Förvaltningsarvode	193 443	80 741
	Bankkostnader	6 265	899
	Revision	38 245	14 600
	Övrig administration	800	800
	Förbrukningsinventarier	7 010	0
	Kontorsmaterial	744	0
	Post i bud	258	0
	Bostadsrätterna	<u>9 110</u>	<u>0</u>
		255 875	97 040
<b>Not 4</b>	<b>Personal</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Löner och ersättningar	80 512	40 250
	Sociala kostnader	<u>24 828</u>	<u>12 880</u>
	Summa	105 340	53 130

**Noter till balansräkningen**

<b>Not 5</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	805 350 000	0
	Omklassificeringar	<u>0</u>	<u>567 620 966</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	805 350 000	805 350 000
	Årets avskrivningar	<u>-8 022 750</u>	<u>-3 342 815</u>
	Utgående redovisat värde	793 984 435	802 007 185
	Redovisat värde byggnader	409 709 435	417 732 185
	Redovisat värde mark	<u>384 275 000</u>	<u>384 275 000</u>
		793 984 435	802 007 185
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	496 767 000	212 367 000
		374 400 000	90 000 000
<b>Not 6</b>	<b>Övriga fordringar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Parkando	293 320	0
	Ellevio	24	0
	Skattekonto	<u>2 433 446</u>	<u>0</u>
		2 726 790	0

# Brf Vélo 1

Org.nr. 769635-8782

## NOTER

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Försäkringsärende vattenskada	0	9 162
	Bostadsrätterna	9 110	9 110
	Fastighetsförsäkring Brandkontoret	72 892	68 558
	Kokgropens samfällighetsförening	39 200	0
		<u>121 202</u>	<u>86 830</u>

Not 8	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Amortering inom 1 år	51 781 667	51 393 305
	Amortering inom 2 till 5 år	102 398 247	103 563 333
		<u>154 179 914</u>	<u>154 956 638</u>

DB 1302-01-28439 50 616 581 3,380% 2027-06-30  
DB 1302-01-28447 51 781 667 2,570% 2024-07-01  
DB 1302-01-28501 51 781 666 3,676% 2025-06-30

Not 9	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	AGA uppl styrelsearvode	0	12 880
	SKV	80 064	52 886
	Entreprenör	2 433 466	7 000 000
		<u>2 513 530</u>	<u>7 065 766</u>

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Räntor	38 080	20 182
	Månadsavgifter+ parkering	84 528	738 051
	Revisionsarvode + Styrelsearvode	90 670	75 250
	El & Uppvärmning	307 719	247 268
	VA & Avfall + fastighetskötsel	124 427	80 987
		<u>645 424</u>	<u>1 161 738</u>

## Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	155 470 000	155 470 000

## Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vi har flyttat över all ekonomisk förvaltning från Besqab till Nabo fr o m 2024-01-01.

# Brf Vélo 1

Org.nr. 769635-8782

Stockholm, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Leith Al-Saaigh  
Styrelseledamot  
Ordförande

Annelie Ahlberg  
Styrelseledamot

Caroline Brantsberg  
Styrelseledamot

Patrik Rosquist  
Styrelseledamot

Abiram Soma  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson  
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.