

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Vélo 1

Org.nr. 769635-8782

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	11

# 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.

Inflyttning har skett under hösten 2021.

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 2023.

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

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningen har tecknat entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB.

Den slutgiltiga anskaffningskostnaden har uppgått till 811 875 000 kr.

Byggentreprenören står för samtliga kostnader fram till tidpunkten för överlämnandet

(2022-07-31) inkl fastighetsskatt och eventuell inkomstskatt för hela året enligt entreprenadavtalet.

#### Händelser under verksamhetsåret

##### *Konsekvenser av Covid-19*

Föreningen ser i dagsläget ingen direkt påverkan på föreningens finansiella ställning på grund av Covid-19 och i övrigt har föreningen inte heller påverkats.

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

Årsstämman blev framskjuten till september på grund av fördröjning av slutplacering av fastighetslånen.

#### Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning t o m 2022-09-08:

Toni Lahdo, ledamot, ordförande

Hans Svedberg, ledamot

Henrietta Ludwig, ledamot

Suppleant har varit Jennie Svedberg.

Styrelsen har haft följande sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2022-09-08:

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 under året arbetat med flera föreningsangelägenheter i produktionsskedet samt avhållit

7 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-09-08.

#### Revisor

Ernst & Young AB - Uppsala

# Brf Vélo 1

Org.nr. 769635-8782

## Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Besqab Förvaltning AB.

### Årsavgifter

Medlemsavgifter för 2023 kommer att höjas med 10% från 2023-01-01

Företagets säte är Stockholm.

### Flerårsjämförelse\*

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 818 337	0	0	0	0
Res. efter finansiella poster	-2 928 062	0	0	0	0
Soliditet (%)	79,6	62,3	0,0	0,0	0,0

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	110
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	210
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	53
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	267

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	495 828 000	28 460 000	0	0	-0
Ökning av insatskapital	106 802 000	19 015 000			
Reservering till fond för yttre underhåll			151 170		-151 170
Årets förlust					-2 928 062
Belopp vid årets utgång	602 630 000	47 475 000	151 170	0	-3 079 232

### Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-151 170
årets förlust	-2 928 062
	<hr/>
	-3 079 232
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	-3 079 232
	<hr/>
	-3 079 232

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

**Brf Vélo 1**

Org.nr. 769635-8782

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	<u>3 818 337</u> 3 818 337	<u>0</u> 0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-1 401 754	0
Övriga externa kostnader	3	-97 040	0
Personalkostnader	4	-53 130	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-3 342 815</u> -4 894 739	<u>0</u> 0
<b>Rörelseresultat</b>		-1 076 402	0
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 360	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 855 020</u> -1 851 660	<u>0</u> 0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-2 928 062	0
<b>Årets resultat</b>		<u>-2 928 062</u>	<u>0</u>

**Brf Vélo 1**

Org.nr. 769635-8782

**BALANSRÄKNING**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	802 007 185	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	567 620 966
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		802 007 185	567 620 966
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		802 007 185	567 620 966
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		8 507 447	234 647 162
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		31 364	20 015 460
Aktuell skattefordran		4 123	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	86 830	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		8 629 764	254 662 622
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 124 604	18 645 390
<b>Summa kassa och bank</b>		2 124 604	18 645 390
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		10 754 368	273 308 012
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>812 761 553</b>	<b>840 928 978</b>

**Brf Vélo 1**

Org.nr. 769635-8782

**BALANSRÄKNING**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		650 105 000	524 288 000
Fond för yttre underhåll		151 170	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>650 256 170</u>	<u>524 288 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-151 170	0
Årets resultat		-2 928 062	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-3 079 232</u>	<u>0</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>647 176 938</u>	<u>524 288 000</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	103 563 333	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>103 563 333</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		51 393 305	295 060 599
Leverantörsskulder		745 133	15 750
Skulder till koncernföretag		0	18 275 000
Aktuell skatteskuld		1 655 340	1 098 430
Övriga skulder	9	7 065 766	14 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 161 738	2 176 374
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>62 021 282</u>	<u>316 640 978</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>812 761 553</b>	<b>840 928 978</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>2022</b>	<b>2021</b>
	<i>Nettoomsättning uppdelad på intäktslag</i>		
	Årsavgifter	3 144 384	0
	Hyror p-platser	453 489	0
	Elförbrukning	136 233	0
	Varmvattenförbrukning	81 958	0
	Övriga intäkter	<u>2 273</u>	<u>0</u>
		3 818 337	0
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Förvaltningsarvode	80 741	0
	Bankkostnader	899	0
	Revision	14 600	0
	Övrig administration	<u>800</u>	<u>0</u>
		97 040	0
<b>Not 4</b>	<b>Personal</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Föreningen har ej haft anställd personal för fastighetsskötsel		
	Löner och ersättningar	40 250	0
	Sociala kostnader	<u>12 880</u>	<u>0</u>
	Summa	53 130	0

**Noter till balansräkningen**

<b>Not 5</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	567 620 966	408 386 433
	Inköp	0	159 234 533
	Omklassificeringar	<u>-567 620 966</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>567 620 966</u>
	Utgående redovisat värde	0	567 620 966



# Brf Vélo 1

Org.nr. 769635-8782

## NOTER

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	0	0
	Inköp	0	0
	Omklassificeringar	567 620 966	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	805 350 000	0
	Årets avskrivningar	-3 342 815	0
	Utgående redovisat värde	802 007 185	0
	Redovisat värde byggnader	417 732 185	0
	Redovisat värde mark	384 275 000	0
		802 007 185	0

### *Taxeringsvärde*

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	212 367 000	0
varav byggnader:	90 000 000	0

<b>Not 7</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkringsärende vattenskada	9 162	0
	Bostadsrätterna	9 110	0
	Fastighetsförsäkring Brandkontoret	68 558	0
		86 830	0

<b>Not 8</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Amortering inom 1 år	51 393 305	0
	Amortering inom 2 till 5 år	103 563 333	0
		154 956 638	0

DB 1302-01-28439	51 393 305	3,380%	2023-12-28
DB 1302-01-28447	51 781 667	2,570%	2024-12-28
DB 1302-01-28501	51 781 666	3,676%	2025-12-28

<b>Not 9</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Byggnadskreditiv	0	295 060 598
	AGA uppl styrelsearvode	12 880	0
	SKV moms	52 886	14 825
	Entreprenör	7 000 000	0
		7 065 766	295 075 423

<b>Not 10</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Räntor	20 182	1 914 830
	Månadsavgifter	738 051	241 544
	Revisionsarvode + Styrelsearvode	75 250	20 000
	El & Uppvärmning	247 268	0
	VA & Avfall	80 987	0
		1 161 738	2 176 374

## Övriga noter

<b>Not 11</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	155 470 000	155 470 000

# Brf Vélo 1

Org.nr. 769635-8782

## NOTER

### Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

# Brf Vélo 1

Org.nr. 769635-8782

Stockholm, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Leith Al-Saigh

Annelie Ahlberg

Nils Frostberg

Patrik Rosquist

Abiram Soma

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

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson  
Auktoriserad revisor

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

ÅR 2022 Brf Vélo 1 sign.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Yvonne Swartling

**ÄRENDEREFERENS**

1620625

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

ÅR 2022 Brf Vélo 1 sign.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Yvonne Swartling

**ÄRENDEREFERENS**

1620625

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>