

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Cykeln**

Org.nr. 769632-0477

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

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE****Verksamheten**

Styrelsen för Brf Cykeln får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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.

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

## Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har med anledning av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas för bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-02-25.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

## Styrelsen och övriga funktionärer

## Ordinarie styrelseledamöter

Peter Rizk	Ordförande
Jocelyne Kwizera	Ledamot
Robin Andersson	Ledamot
Jonas Edlund	Ledamot
Joel Nilsson	Ledamot

## Styrelsesuppleanter

Malin Raab Obermayr

## Valberedning

Erik Fredriksson

Jocelyne Kwizera

## Ordinarie revisorer

Öhrling PricewaterhouseCoopers AB med  
huvudansvarig revisor Marcus Sundberg

## Fastigheter

Föreningen ger fastigheterna Gimoborg 3, Gimoborg 5 samt Gimoborg 6. Dessa byggdes år 2016. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår försäkring mot ohyra. Föreningen har bostadsrättstillägg i försäkringen. I fastighetsförsäkringen ingår även styrelseansvarsförsäkring.

På föreningens fastigheter finns 78 st carportar samt 26 st parkeringar.

## Underhåll

Huset är nyproducerat stenhus. Inga större underhållsåtgärder kommer därför att krävas under dom närmsta åren.

## Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
128	Lägenheter	6010
1	Övernattningsslägenhet	36

## Lägenhetsfördelning

44 st 1 rum och kök

85 st 2 rum och kök

# Brf Cykeln

Org.nr. 769632-0477

## Förvaltning

Föreningen har avtal med EMFA om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel samt avtal med BDO AB om ekonomisk förvaltning.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På årsstämma i juni 2022 fattades beslut om att glasa in samtliga balkonger i föreningen. Stämman gav styrelsen mandat att gå vidare med inglasningen genom upplåning i föreningen och införandet av en särskild balkongavgift. Stämman beslutade även att om balkongavgiften översteg 300kr per månad att en ny stämma då behöver hållas. Med hänsyn till omständigheterna i samhällsekonomin med en skenande inflation så har styrelsen begärt in en uppdaterad offert för att överlägga om en ny årsstämma behöver hållas för att gå vidare med inglasningen av balkongerna. Styrelsen har per 2023-02-15 konstaterat att en ny stämma behöver hållas. Styrelsen har per 2022-10-20 beslutat om att installera laddplatser för el- och hybridbilar. Installationen sker under Q1 2023.

## Medlemsantal

Medlemsantal vid räkenskapsårets ingång uppgick till 191.

Medlemsantal vid räkenskapsårets utgång uppgick till 203.

Under året har 19 överlåtelser skett.

## Flerårsjämförelse\*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 833	4 785	4 513	4 621	1 754
Res. efter finansiella poster	-533	-840	-1 038	-1 398	-342
Lån per m2 ( kr)	11 164	11 284	11 403	11 522	11 632
Soliditet (%)	72,13	71,90	71,9	72	72
Årsavgifter per m2 (kr)	625,00	615	599	618	618
Skuldränta	0,90	1,0	1,2	1,3	1,3
Kassalikviditet (%)	22,73	49,10	4,0	225,10	459,8

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	184 161 600	247 000	-6 228 610	-840 198	177 339 792
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma	0	247 000	-1 087 197	840 198	0
Årets resultat				<u>-532 562</u>	<u>-532 562</u>
Belopp vid årets utgång	184 161 600	494 000	-7 315 807	-532 562	176 807 230

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-7 315 808
årets förlust	<u>-532 562</u>
	-7 848 370

Styrelsen föreslår att

Avsättning till yttre underhållsfond	247 000
i ny räkning överföres	<u>-8 095 370</u>
	-7 848 370

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

**RESULTATRÄKNING**

		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	2	4 833 344	4 784 563
Övriga rörelseintäkter		<u>46 184</u>	<u>35 165</u>
		4 879 528	4 819 728
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 267 584	-2 438 143
Övriga externa kostnader		-32 394	-19 955
Personalkostnader	4	-93 833	-90 320
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-2 419 214</u>	<u>-2 418 439</u>
		-4 813 025	-4 966 857
<b>Rörelseresultat</b>		66 503	-147 129
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	<u>-599 065</u>	<u>-693 068</u>
		-599 065	-693 068
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-532 562	-840 197
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-532 562</b></u>	<u><b>-840 198</b></u>

# Brf Cykeln

Org.nr. 769632-0477

## BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6,7	240 623 827	243 038 381
Inventarier, verktyg och installationer	8	<u>14 757</u>	<u>19 417</u>
		240 638 584	243 057 798
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		240 638 584	243 057 798
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3 656	7 785
Övriga fordringar		1 472	1 472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>80 103</u>	<u>74 237</u>
		85 231	83 494
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>4 381 424</u>	<u>3 339 451</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		4 381 424	3 339 451
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 466 655	3 422 945
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>245 105 239</b>	<b>246 480 743</b>

# Brf Cykeln

Org.nr. 769632-0477

## BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		184 161 600	184 161 600
Fond för yttre underhåll	10	<u>494 000</u>	<u>247 000</u>
		184 655 600	184 408 600
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 315 808	-6 228 610
Årets resultat		<u>-532 562</u>	<u>-840 198</u>
		-7 848 370	-7 068 808
<b>Summa eget kapital</b>		<u>176 807 230</u>	<u>177 339 792</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7,11	<u>48 653 950</u>	<u>62 173 750</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		48 653 950	62 173 750
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	18 847 680	6 047 800
Leverantörsskulder		246 157	336 818
Övriga skulder		5 761	6 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>544 461</u>	<u>575 636</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		19 644 059	6 967 201
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>245 105 239</b>	<b>246 480 743</b>

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

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

***Intäktsredovisning***

Intäkter har tagits upp till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

***Fond för yttre underhåll***

reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Till dess att underhållsplan är upprättad görs avsättning enligt den ekonomiska planen.

***Komponentindelning***

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

***Skatter***

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privat bostadsföretag (äka bostadsrättsförening). intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkterna som hör till fastigheten skall tas upp i onkomsslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskatta för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av vid såvida de inte hör till fastigheten.

***Anläggningstillgångar***

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

***Tillämpade avskrivningstider***

Byggnader

25-100 år

Inventarier, verktyg och installationer

5 år

## NOTER

*Nyckeltalsdefinitioner*

## Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

## Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld)

## Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

## Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyror	2022	2021
	Årsavgifter bostädet	3 790 420	3 716 150
	Hyror p-platser & garage	575 148	601 678
	Årsavgifter övriga objekt	467 775	466 735
		<u>4 833 343</u>	<u>4 784 563</u>
Not 3	Driftskostnader	2022	2021
	Fastighetsskötsel	172 839	166 393
	Löpande underhåll	25 743	242 994
	Elavgifter	249 019	219 210
	Uppvärmning	371 856	379 505
	Vatten och avlopp	406 980	329 154
	Städning och renhållning	210 810	244 606
	Snöröjning	87 968	117 978
	Försäkringar	73 774	71 902
	Ekonomis förvaltning	269 493	273 167
	Bredband	372 936	372 936
	Programvaror	14 127	8 776
	Övriga driftkostnader	12 039	11 522
		<u>2 267 584</u>	<u>2 438 143</u>
Not 4	Arvoden	2022	2021
	pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
	Styrelsearvoden	71 400	70 951
	Sociala kostnader	22 433	19 369
	Summa	<u>93 833</u>	<u>90 320</u>
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
	Räntekostnader för långfristiga skulder	599 054	692 529
	Övriga räntekostnader	11	539
		<u>599 065</u>	<u>693 068</u>



## NOTER

Not 6	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	255 334 720	255 334 720
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	255 334 720	255 334 720
	Ingående avskrivningar	-12 296 339	-9 881 784
	Årets avskrivningar	-2 414 554	-2 414 555
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 710 893	-12 296 339
	Utgående redovisat värde	240 623 827	243 038 381
	Taxeringsvärde byggnader	132 000 000	96 000 000
	Taxeringsvärde mark	33 000 000	33 000 000
		165 000 000	129 000 000
Not 7	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	124 000 000	124 000 000
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	23 301	23 301
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 301	23 301
	Ingående avskrivningar	-3 884	0
	Årets avskrivningar	-4 660	-3 884
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 544	-3 884
	Utgående redovisat värde	14 757	19 417
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsförsäkring	66 119	60 550
	Intäkt besöksparkering	5 284	6 037
	Intäkt uthyrningslägenhet	8 700	7 650
		80 103	74 237
Not 10	Fond för yttre underhåll	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående saldo	247 000	0
	Reservering efter beslut på föreningsstämma	247 000	247 000
		494 000	247 000
Not 11	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Långgivare Räntesats Slutbet.dag Lånebelopp		
		%	2022-12-31
	SEB	3,25	231228 5 327 880
	SEB	0,79	231228 12 994 800
	SEB	0,86	241028 24 917 600
	SEB	0,87	241128 24 261 350
	Totalt		67 501 630
	Kortfr del av total skuld		18 847 680

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 2 lån som därför klassificeras som kortfristig skuld. Föreningen har på övriga lån amorteringar det kommande räkenskapsåret som uppgår till 525 000 kr. Av den långfristiga skulden förfaller 2 100 000 kr till villkorsändring mellan 2-5 år efter balansdagen. Föreningen har 46 553 950 kr till villkorsändring efter 5 år.

**NOTER**

<b>Not 12</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Förutbetalda hyror och avgifter	0	408 914
	Redovisning och Revision	50 000	34 178
	Fjärrvärme	54 050	54 889
	Ränta lån	5 404	3 189
	Elavgifter	45 661	25 688
	Bredband	0	31 078
	Löpande underhåll	0	17 700
		<u>155 115</u>	<u>575 636</u>

**Not 13** **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningen har beslutat om en extra amortering under 2023

# Brf Cykeln

Org.nr. 769632-0477

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Peter Rizk

Jocelyne Kwizera

Robin Andersson

Jonas Edlund

Joel Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Sundberg  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

## BRF CYKELN Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOCELYNE KWIZERA

Jocelyne Kwizera

2023-05-23 17:06:20 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER RIZK

Peter Rizk

2023-05-22 11:49:06 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Jonas Gustav Edlund

Jonas Edlund

2023-05-22 11:34:27 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOEL NILSSON

Joel Nilsson

2023-05-22 11:45:23 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROBIN ANDERSSON

Robin Andersson

2023-05-22 15:19:21 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Leif Marcus Sundberg

Marcus Sundberg  
Auktoriserad revisor

2023-05-24 10:23:23 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post