

Årsredovisning

för

Brf Ziva

769633-1730

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Ziva får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-11-07. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2020-04-24 och nuvarande stadgar 2018-11-26.

Föreningens fastighet

Föreningens förvaltar fastigheterna Sollentuna Eldvapnet 9, Eldvapnet 10, Eldvapnet 23, Eldvapnet 24, Eldskenet 7, Eldskenet 8, Eldskenet 9, Eldskenet 10, Eldskenet 11, Eldskenet 12 och Eldskenet 13. Den totala bostadsytan uppgår till 3388 kvm fördelat på 32 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

- 22 st 5 rok
- 10 st 1 rok

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar uppgick till 55 stycken vid årets början och 55 stycken vid årets slut. 4 lägenhetsöverlåtelse skedde under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 624	1 474	1 432	869
Resultat efter finansiella poster	-1 797	-1 595	-1 527	-698
Soliditet (%)	75	75	75	51
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	478	435	423	257
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 000	12 000	12 000	12 000
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 000	12 000	12 000	12 000
Sparande per kvm (kr/kvm)	57	116	130	181
Räntekänslighet (%)	25	28	28	47
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	38	44	48	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100

I energikostnad per kvm ingår kostnader för vatten och avlopp.

Upplysning vid förlust

Förlusten bedöms inte påverka föreningens fortlevnad och framtida förmåga att investera i fastigheten. Årsavgifterna höjdes 2024-01-01 med 25%. 2023-01-01 höjdes avgifterna med 10%.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000 000	27 391 375	-2 243 707	-1 594 930	123 552 738
Disposition av föregående års resultat:			-1 594 930	1 594 930	0
Årets resultat				-1 796 604	-1 796 604
Belopp vid årets utgång	100 000 000	27 391 375	-3 838 637	-1 796 604	121 756 134

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 838 636
årets förlust	-1 796 604
	-5 635 240
behandlas så att i ny räkning överföres	-5 635 240
	-5 635 240

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	2	1 624 401	1 474 191
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 624 401	1 474 191
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-275 490	-310 493
Övriga externa kostnader		-85 772	-112 955
Personalkostnader		-63 475	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 989 251	-1 989 251
Summa rörelsekostnader		-2 413 988	-2 412 699
Rörelseresultat		-789 587	-938 508
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 288	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 008 305	-656 422
Summa finansiella poster		-1 007 017	-656 422
Resultat efter finansiella poster		-1 796 604	-1 594 930
Resultat före skatt		-1 796 604	-1 594 930
Årets resultat		-1 796 604	-1 594 930

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

161 723 267

163 712 518

Summa materiella anläggningstillgångar

161 723 267

163 712 518

Summa anläggningstillgångar

161 723 267

163 712 518

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

180

1 879

Övriga fordringar

351 269

219

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

46 442

41 306

Summa kortfristiga fordringar

397 891

43 404

Kassa och bank

Kassa och bank

491 442

607 826

Summa kassa och bank

491 442

607 826

Summa omsättningstillgångar

889 333

651 230

SUMMA TILLGÅNGAR

162 612 600

164 363 748

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		100 000 000	100 000 000
Upplåtelseavgifter		27 391 375	27 391 375
Summa bundet eget kapital		127 391 375	127 391 375
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 838 636	-2 243 706
Årets resultat		-1 796 604	-1 594 930
Summa fritt eget kapital		-5 635 240	-3 838 636
Summa eget kapital		121 756 135	123 552 739
Långfristiga skulder			
	6, 7		
Övriga skulder till kreditinstitut		27 104 000	13 552 000
Summa långfristiga skulder		27 104 000	13 552 000
Kortfristiga skulder			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		13 552 000	27 104 000
Leverantörsskulder		6 938	5 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		193 527	149 839
Summa kortfristiga skulder		13 752 465	27 259 009
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		162 612 600	164 363 748

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 796 604

-1 594 930

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 989 486

1 989 218

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring
av rörelsekapital**

192 882

394 288

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

1 699

3 038

Förändring av kortfristiga fordringar

-5 136

-7 296

Förändring av leverantörsskulder

1 768

-18 560

Förändring av kortfristiga skulder

43 688

-509 697

Kassaflöde från den löpande verksamheten

234 901

-138 227

Årets kassaflöde

234 901

-138 227

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

607 826

746 053

Likvida medel vid årets slut

842 727

607 826

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Inäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas
Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalinkomster som inte anses vara hänförliga till fastigheten.

Övriga tillgångar och skulder är upptagna till anskaffningsvärde.

Vid upplåtelse av bostadsrätt betalar medlemmar ett marknadspris. Skillnaden mellan marknadspriset och det fastställda insatskapitalet utgör upplåtelseavgift. Upplåtelseavgiften redovisas, liksom insatskapitalet som bundet eget kapital. Föreningen minskar redovisade upplåtelseavgifter med de utgifter man lagt ner i den upplåtna lägenheten, företrädesvis mäklararvode.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Föreningen tillämpar komponentavskrivning, fastighetens betydande komponenter har bedömts ha en livslängd på mellan 20-100 år. Årets totala avskrivning uppgår till 1,5%.

Markanläggningar skrivs av med 5%. Mark skrivs ej av.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 621 029	1 473 520
Övriga debiterade avgifter	3 373	671
	1 624 402	1 474 191

I föreningens årsavgifter ingår vatten och avlopp.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Reparationer och underhåll	0	549
Vatten och avlopp	129 174	149 394
Avfallshantering	64 743	74 732
Fastighetsförsäkring	75 640	70 146
Övriga fastighetskostnader	5 933	5 450
Övrig tillsyn	0	10 222
	275 490	310 493

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	169 052 764	169 052 764
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	169 052 764	169 052 764
Ingående avskrivningar	-5 340 246	-3 350 995
Årets avskrivningar	-1 989 251	-1 989 251
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 329 497	-5 340 246
Utgående redovisat värde	161 723 267	163 712 518

Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas mellan ett till fem år efter balansdagen	40 656 000	13 552 000
	40 656 000	13 552 000

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 40 656 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Ett av föreningens lån villkorsändras 2024 och klassificerats som kortfristigt men är av långfristig karaktär.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	27 104 000	13 552 000
	27 104 000	13 552 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	13 552 000	27 104 000
	13 552 000	27 104 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	40 656 000	40 656 000
	40 656 000	40 656 000

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ramiro Adriasola
Ordförande

Joel Fagerlind

Tom Johansson

Tamoghna Mandal

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

Ernst & Young Aktiebolag

David Trosell
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 10 pages before this page
Dokumentet inneholder 10 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 10 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 10 sider før denne side

Detta dokument innehåller 10 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende