

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF ZIVA

2024

BRF Ziva
Org nr 769633-1730

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-29 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Jens Bergman	Ordförande	2025	
Joel Fagerlind	Ledamot	2025	
Yuwei De Gosson De Varennes	Ledamot	2025	
Anstasia Lagerblad	Ledamot	2025	
Karl Milanovich	Ledamot	2025	
Johan Helgesson	Ledamot	2025	
Anja Groeger	Ledamot	2025	Avgått

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden, samt två konstituerande sammanträden efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-26 och föreningens styrelse har sitt säte i Uppsala, Uppsala län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 57 300 kr i arvode till styrelsen. Styrelsen har beslutat att efterskänka arvodet till föreningen.

Föreningen äger 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.

Nybyggnadsår; 2019, 2020 och 2021

Värdeår; 2019, 2020 och 2021

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Brandkontoret.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I slutet av året beslutade styrelsen om en höjning av årsavgiften med 3,5 % inför 2025.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	2 039 754	1 624 401	1 474 191	1 432 178
Resultat efter finansiella poster	kr	-1 724 614	-1 796 604	-1 594 930	-1 527 139
Soliditet	%	75	75	75	75
Likviditet	%	204	444	420	115
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	598	478	435	423
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	598	478	435	423
Skuldsättning per kvm	kr	11 970	12 000	12 000	12 000
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	11 970	12 000	12 000	12 000
Energikostnad per kvm	kr	53	38	44	48
Räntekänslighet (grundavgift)	%	20	25	28	28
Räntekänslighet (total avgift)	%	20	25	28	28
Sparande per kvm	kr	78	57	116	130
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	99	100	100	100

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Årets förlust beror på avskrivningar.

Inför 2025 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften (se Väsentliga händelser). Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	100 000 000	27 391 375	0	-3 838 637	-1 796 604
Reservering till yttre fond			0	0	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-1 796 604	1 796 604
Årets resultat					-1 724 614
Belopp vid årets utgång	100 000 000	27 391 375	0	-5 635 240	-1 724 614

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-5 635 240
Årets resultat	-1 724 614
	-7 359 854

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	99 636
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning balanseras	-7 459 490
	-7 359 854

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-1 724 614
Dispositioner	-99 636

Årets resultat efter dispositioner	-1 824 250
------------------------------------	------------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	99 636
---	--------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 039 754	1 624 401
Summa rörelseintäkter		2 039 754	1 624 401
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-362 283	-275 490
Periodiskt underhåll		0	0
Övriga externa kostnader	5	-74 104	-85 772
Arvoden och personalkostnader	6	-68 995	-63 475
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 989 251	-1 989 251
Summa rörelsekostnader		-2 494 633	-2 413 988
Rörelseresultat		-454 879	-789 587
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	7 988	1 288
Räntekostnader		-1 277 723	-1 008 305
Summa finansiella poster		-1 269 735	-1 007 017
Resultat efter finansiella poster		-1 724 614	-1 796 604
Årets resultat		-1 724 614	-1 796 604
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-1 724 614	-1 796 604
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-99 636	0
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-1 824 250	-1 796 604

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

159 734 016

161 723 267

Summa materiella anläggningstillgångar

159 734 016

161 723 267

Summa anläggningstillgångar

159 734 016

161 723 267

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

9

0

180

Övriga fordringar

398 853

-16

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

51 980

46 442

Klientmedel i SHB

667 696

0

Summa kortfristiga fordringar

1 118 529

46 606

Kassa och bank

Kassa och Bank

361 302

842 727

Summa kassa och bank

361 302

842 727

Summa omsättningstillgångar

1 479 831

889 333

Summa tillgångar

161 213 847

162 612 600

BRF Ziva			7(15)
769633-1730			
Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		100 000 000	100 000 000
Upplåtelseavgifter		27 391 375	27 391 375
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>127 391 375</u>	<u>127 391 375</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 635 240	-3 838 636
Årets resultat		-1 724 614	-1 796 604
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-7 359 854</u>	<u>-5 635 240</u>
Summa eget kapital		120 031 521	121 756 135
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	13 552 000	27 104 000
Summa långfristiga skulder		13 552 000	27 104 000
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	27 004 000	13 552 000
Leverantörsskulder		403 478	6 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		222 848	193 527
Summa kortfristiga skulder		27 630 326	13 752 465
 Summa eget kapital och skulder		161 213 847	162 612 600

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-454 879	-785 783
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	1 989 251	1 989 251
Erhållen ränta	7 988	1 288
Erlagd ränta	-1 277 723	-1 012 108
	264 637	192 648
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-404 227	-3 202
Ökning/minskning leverantörsskulder	396 540	1 768
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	29 321	43 688
Kassaflöde från den löpande verksamheten	286 271	234 902
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-100 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	0
Årets kassaflöde	186 271	234 902
Likvida medel vid årets början	842 727	607 826
Likvida medel vid årets slut	1 028 999	842 727

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt i enlighet med BFN 2023:1 om kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde 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 tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 20 till 100 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,95 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomsättning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inför 2025 genomfördes en höjning av årsavgiften med 3,5 %.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 3 Nettoomsättning**

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 027 318	1 621 029
Övriga intäkter	12 437	3 373
Brutto	2 039 755	1 624 402
 Summa nettoomsättning	 <u>2 039 755</u>	 <u>1 624 402</u>

I årsavgiften ingår kallvatten, sophämtning och p-plats för föreningens medlemmar.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Fastighetsskötsel	6 251	5 933
Reparationer, löpande underhåll	14 466	0
Vatten och avlopp	179 436	129 174
Renhållning	78 304	64 743
Försäkringar	83 826	75 640
Summa driftskostnader	<u>362 283</u>	<u>275 490</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	196	748
Kommunikation	3 106	5 952
Revision	28 125	40 750
Ekonomisk och administrativ förvaltning	36 087	27 752
Övriga förvaltningskostnader	620	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 170	5 170
Övriga externa kostnader	800	1 597
Bankkostnader	0	3 803
Summa övriga externa kostnader	74 104	85 772

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse 2022	0	48 300
Arvode styrelse 2023	52 500	0
Sociala kostnader 2022	0	15 175
Sociala kostnader 2023	16 495	0
Summa arvoden, personalkostnader	68 995	63 475

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 724	0
Övriga ränteintäkter	6 264	1 288
Summa finansiella intäkter	7 988	1 288

Upplysningar till balansräkningen**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	101 790 576	101 790 576
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 790 576	101 790 576
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 329 497	-5 340 246
Årets avskrivningar	-1 989 251	-1 989 251
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 318 748	-7 329 497
Utgående planenligt värde	<u>92 471 828</u>	<u>94 461 079</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	67 262 188	67 262 188
Utgående planenligt värde	67 262 188	67 262 188
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>159 734 016</u>	<u>161 723 267</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	7	-16
Övriga fordringar	398 846	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>398 853</u>	<u>-16</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SEB	3,33	2026-12-28	13 552 000
SEB	3,12	90 dagar rörligt	13 452 000
SEB	1,69	2025-12-28	13 552 000
Summa skulder till kreditinstitut			40 556 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-100 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-26 904 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			13 552 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			40 056 000

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	40 656 000	40 656 000
Summa ställda säkerheter	40 656 000	40 656 000
Eventalförpliktelser		

Övriga eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser finns

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Jens Bergman
Ordförande

Joel Fagerlind

Yuwei De Gosson De Varennes

Anstasia Lagerblad

Karl Milanovich

Johan Helgesson

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

Ernst & Young AB

David Trosell
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

JENS BERGMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-07 13:02:24 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JENS BERGMAN

Jens Bergman

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.103.159.229

JOEL FAGERLIND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-07 13:02:18 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOEL FAGERLIND

Joel Fagerlind

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.193.147.36

YUWEI DE GOSSON DE VARENNES Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-07 13:04:59 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: YUWEI ZHAO DE GOSSON
DE VARENNES

Yuwei De Gosson De Varennes

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.205.72.16

ANSTASIA LAGERBLAD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-09 05:52:37 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anastasia Michael Lagerblad

Anastasia Lagerblad

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.249.118.236

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-07 13:43:56 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Sandor Milanovits

Karl Milanovich

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.193.135.90

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-07 13:06:23 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER JOHAN HELGESSON

Johan Helgesson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.213.129.113

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-09 08:15:59 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Mikael Gunnar Trosell

David Trosell

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.108

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ziva, org.nr 769633-1730

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ziva för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Ziva för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nyköping, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

David Trosell
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

DAVID TROSELL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-09 08:16:28 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Mikael Gunnar Trosell

David Trosell

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.108