

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF ZIVA

2025

BRF Ziva
Org nr 769633-1730

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 2025-05-27 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Joel Fagerlind	Ordförande	2026
Jens Bergman	Ledamot	2026
Jacob Safar	Ledamot	2026
Camilla Strandberg Ramos	Ledamot	2026
Yuwei Zhao De Gosson De Varennes	Ledamot	2026

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträden.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2025-09-30 och föreningens styrelse har sitt säte i Sollentuna, Stockholms län.

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

Till valberedning valdes Serge De Gosson De Varennes

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

Föreningsstämman reserverade 58 800 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 3 388 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 nio bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Söderberg & Partners.
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 1,5 % inför 2026.
- Föreningen har hållit en extrastämma 2025-09-10 där beslut 2 av 2 fattades gällande antagande av nya stadgar.
- Underhåll av parkeringsplatser samt förberedelse för installation av laddbox till de lägenheter som inte har direkt tillgång till sina parkeringsplatser.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	2 124 733	2 039 754	1 624 401	1 474 191
Resultat efter finansiella poster	kr	-1 746 165	-1 724 614	-1 796 604	-1 594 930
Soliditet	%	75	75	75	75
Likviditet	%	266	204	444	420
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	619	598	478	435
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	619	598	478	435
Skuldsättning per kvm	kr	11 911	11 970	12 000	12 000
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	11 911	11 970	12 000	12 000
Energikostnad per kvm	kr	53	53	38	44
Räntekänslighet (grundavgift)	%	19	20	25	28
Räntekänslighet (total avgift)	%	19	20	25	28
Sparande per kvm	kr	137	78	57	116
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	98	99	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 2026 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	-5 635 240	-1 724 614
Reservering till yttre fond			99 636	-99 636	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-1 724 614	1 724 614
Årets resultat					-1 746 165
Belopp vid årets utgång	100 000 000	27 391 375	99 636	-7 459 490	-1 746 165

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-7 459 490
Årets resultat	-1 746 165
	-9 205 655

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	221 663
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-221 663
I ny räkning balanseras	-9 205 655
	-9 205 655

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-1 746 165
Dispositioner	0

Årets resultat efter dispositioner	-1 746 165
------------------------------------	------------

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 124 733	2 039 754
Övriga rörelseintäkter		4 650	0
Summa rörelseintäkter		2 129 383	2 039 754
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-393 064	-362 283
Periodiskt underhåll	5	-221 663	0
Övriga externa kostnader	6	-162 232	-74 104
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 989 251	-1 989 251
Summa rörelsekostnader		-2 766 210	-2 425 638
Rörelseresultat		-636 827	-385 884
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	8 084	7 988
Summa finansiella poster		8 084	7 988
Resultat efter finansiella poster		-628 743	-377 896
Arvoden och personalkostnader	8	0	-68 995
Räntekostnader		-1 117 422	-1 277 723
Årets resultat		-1 746 165	-1 724 614
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-1 746 165	-1 724 614
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		221 663	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-221 663	-99 636
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-1 746 165	-1 824 250

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	157 744 765	159 734 016
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		157 744 765	159 734 016
Summa anläggningstillgångar		157 744 765	159 734 016
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	312	398 853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 448	51 980
Klientmedel i SHB		732 017	667 696
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		758 777	1 118 529
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		357 260	361 302
<i>Summa kassa och bank</i>		357 260	361 302
Summa omsättningstillgångar		1 116 037	1 479 831
Summa tillgångar		158 860 802	161 213 847

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

100 000 000

100 000 000

Upplåtelseavgifter

27 391 375

27 391 375

Fond för yttre underhåll

99 636

0

Summa bundet eget kapital

127 491 011

127 391 375

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-7 459 490

-5 635 240

Årets resultat

-1 746 165

-1 724 614

Summa fritt eget kapital

-9 205 655

-7 359 854

Summa eget kapital

118 285 356

120 031 521

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

27 004 000

13 552 000

Summa långfristiga skulder

27 004 000

13 552 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

13 352 000

27 004 000

Leverantörsskulder

0

403 478

Övriga skulder

13

3 528

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

215 918

222 848

Summa kortfristiga skulder

13 571 446

27 630 326

Summa eget kapital och skulder

158 860 802

161 213 847

Kassaflödesanalys

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster -636 827 -454 879

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 989 251 1 989 251

Erhållen ränta 8 084 7 988

Erlagd ränta -1 117 422 -1 277 723

243 086 264 637

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 424 073 -404 227

Ökning/minskning leverantörsskulder -403 478 396 540

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder -3 402 29 321

Kassaflöde från den löpande verksamheten 260 279 286 271

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar 0 0

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -200 000 -100 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -200 000 -100 000

Årets kassaflöde 60 279 186 271

Likvida medel vid årets början 1 028 999 842 727

Likvida medel vid årets slut 1 089 277 1 028 999

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 balansomslutning.

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 2026 genomfördes en höjning av årsavgiften med 1,5 %.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 3 Nettoomsättning**

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 097 096	2 027 318
Övriga intäkter	23 553	12 437
Återförda reserveringar	4 084	0
Brutto	2 124 733	2 039 755
 Summa nettoomsättning	 <u>2 124 733</u>	 <u>2 039 755</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

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	4 749	6 251
Reparationer, löpande underhåll	54 201	14 466
Vatten och avlopp	178 251	179 436
Renhållning	78 844	78 304
Försäkringar	77 019	83 826
Summa driftskostnader	<u>393 064</u>	<u>362 283</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Energideklaration	25 500	0
Skrapning potthål	196 163	0
Summa periodiskt underhåll	<u>221 663</u>	<u>0</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	196
Kontorsmaterial	1 371	0
Kommunikation	5 759	3 106
Revision	26 250	28 125
Ekonomisk och administrativ förvaltning	53 605	36 087
Övriga förvaltningskostnader	26 640	620
Konsultarvoden	43 438	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 170	5 170
Övriga externa kostnader	0	800
Summa övriga externa kostnader	162 233	74 104

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	4 836	1 724
Övriga ränteintäkter	3 248	6 264
Summa finansiella intäkter	8 084	7 988

Not 8 Arvoden och personalkostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse 2023	0	52 500
Sociala kostnader 2023	0	16 495
	—	—
Summa arvoden, personalkostnader	<u>0</u>	<u>68 995</u>

Upplysningar till balansräkningen**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	101 790 576	101 790 576
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 790 576	101 790 576
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 318 748	-7 329 497
Årets avskrivningar	-1 989 251	-1 989 251
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 307 999	-9 318 748
Utgående planenligt värde	<u>90 482 577</u>	<u>92 471 828</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>157 744 765</u>	<u>159 734 016</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	73 789 000	73 789 000
Taxeringsvärde mark	25 847 000	25 847 000
	<u>99 636 000</u>	<u>99 636 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	99 636 000	99 636 000
	<u>99 636 000</u>	<u>99 636 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	7	7
Övriga fordringar	305	398 846
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>312</u>	<u>398 853</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SEB	3,33	2026-12-28	13 352 000
SEB	3,28	2028-03-28	13 452 000
SEB	2,90	2028-12-28	13 552 000
Summa skulder till kreditinstitut			40 356 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-200 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-13 152 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			27 004 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			39 356 000

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</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
Eventualförpliktelser		
Övriga eventualförpliktelser		
Inga eventualförpliktelser finns		

Not 13 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skulder till MBF	3 528	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>3 528</u>	<u>0</u>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-04-15. (= slutrevisionsdag)

Datum för undertecknande framgår av den elektroniska signaturen.

Bernt Joel Fagerlind
Ordförande

Jens Eric Bergman

Jacob Safar

Camilla Adriana Strandberg Ramos

Yuwei Zhao De Gosson De Varennes

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

Ernst & Young AB

David Mikael Gunnar Trosell
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

BERNT JOEL FAGERLIND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-15 19:47:39 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOEL FAGERLIND

Bernt Joel Fagerlind

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 193.183.68.30

YUWEI ZHAO DE GOSSON DE VARENNES Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-21 11:24:14 UTC

Undertecknare

Datum

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

Yuwei Zhao De Gosson De Varennes

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 88.131.212.62

JACOB SAFAR Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-16 13:41:43 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jacob Safar

Jacob Safar

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 155.4.12.34

JENS ERIC BERGMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-21 11:24:43 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JENS BERGMAN

Jens Eric Bergman

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 104.28.31.63

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-16 15:36:14 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CAMILLA STRANDBERG
RAMOS

Camilla Adriana Strandberg Ramos

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 31.208.185.169

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-21 15:12:32 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Mikael Gunnar Trosell

David Trosell

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.85