

Årsredovisning 2025

Brf Zickzack

769634-7298



Välkommen till årsredovisningen för Brf Zickzack

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-05-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-05-23 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Näskubben 2	2019	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 93 bostadsrätter om totalt 6 252 kvm och 3 lokaler om 1 394 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 646 kvm.

Styrelsens sammansättning

Malin Pauli	Ordförande
Eva Sjögren	Suppleant
Eva Svanberg	Suppleant
Sabir Rohan Quazi	Suppleant
Birger Kato	Styrelseledamot
Johan Nordman	Styrelseledamot
Emilia Cederberg	Styrelseledamot

Valberedning

John Broström
George Fillenham
Mira Wångdahl

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Karl Ekman Ordinarie revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2025 ● Obligatorisk ventilationskontroll

Planerade underhåll

2026 ● Stamspolning

Avtal med leverantörer

Återvinning och avfallshantering	Prezero
El	God El
Elnät	Ellevio
Fastighetsskötsel	Åkerlunds AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkring	Gjensidige
Hissar	Otis
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB HSAB
Vatten och avfall	Stockholm Vatten AB
Ventilation	Wahlings Installationsservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens gör ett något större negativt resultat för 2025 jämfört med 2024. Omsättningen är i princip densamma som föregående år. Det sämre resultatet beror på några olika faktorer på kostnadssidan:

Vi utförde både obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och särskild besiktning (SÅB) av hela fastigheten som en del i arbetet med att avsluta utestående ärenden gentemot Besqab.

Under våren 2025 upptäckte Halebop, med vilka vi ingick avtal med för bredband 2022, att de aldrig fakturerat oss. Därmed fakturerades vi för hela beloppet för vårt nyttjande sedan avtalet ingicks. Styrelsen gjorde försök att diskutera Halebops misstag och få någon form av kompromiss angående betalningen men bedömde att det inte fanns någon rimlig legal väg framåt än att betala fakturan. Detta belastar resultaträkningen med ett högt belopp i år som alltså inte kommer vara så högt framöver.

Under 2024 fick vi en stor kreditering för tidigare överfakturerad sophämtning. I år är beloppet normalt, men alltså 274 000 kr högre än förra året. På samma sätt korrigerades vattenavgifterna för en felavläsning förra året, varför årets avgifter ser högre ut.

Detta balanseras något av att räntekostnader är något lägre (-321 000) jämfört med året innan då de rörliga räntorna gått ner.

Under sommaren 2025 omförhandlades den lånedel som löpte ut. Vi tog hjälp av Nabo för låneupphandling och fick erbjudanden från en dryg handfull av de stora bankerna. Jämförelsen mellan ränteerbjudanden gjorde det tydligt att vår befintliga lånegivare, SEB, gav det mest förmånliga erbjudandet. Lånen består även i fortsättningen av tre lånedelar och de är bundna på olika löptider för att säkerställa att risken för stora ränteförändringar är spridd över tid. Vi har fortsatt en lånedel med mycket låg ränta, bunden fram till 2028-07-28, och övriga två lånedelar är bundna på rimliga nivåer: 2,27% till juli 2026 och 3.01% fram till juli 2030.

I enlighet med Rättvis avgift-analys som genomfördes 2024, har ingen justering av avgifter gjorts under 2025. Inte heller i budgeten för 2026 planeras några höjningar. Efter Rättvis avgift-analysen beslutades om årlig planelig amortering à 1 miljon kronor. Detta är något högre än den föreslagna nivån. Nabo rekommenderar att hålla motsvarande 2,5 månaders intäkter i likvida medel. Vid 2025 års utgång ligger likviditeten mer än en miljon över detta. Ingen extraamortering gjordes under 2025 då elbilsaddning kommer belasta likviditeten kortsiktigt. Det finns dock anledning att se över om en extraamortering ska göras under 2026 för att fortsätta få ner nyckeltalet för skuldsättning i relation till yta.

Förändringar i avtal

Föreningen har bytt försäkringsbolag från Brandkontoret till Gjensidige efter förhandling med hjälp av Gallagher via Nabo.

Övriga uppgifter

Under 2025 var fokus för styrelsen även fortsatt att avsluta utestående ärenden i relation till Besqab. Som en del av detta genomfördes ett så kallat vinterdriftfall 2025-01-26 och en särskild besiktning innan garantitidens utgång (påbörjades 2025-03-26 och avslutades 2025-04-04). Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes under mars till april. Vi fick några anmärkningar som behöver åtgärdas vilket innebär att vi kommer behöva göra en uppföljande kontroll under 2026.

I början av 2025 installerades nya radiatorer i lokalerna för att komma tillrätta med att det varit svårt att få rimlig temperatur i lokalerna under de kallaste månaderna, med anledning av att de ursprungliga installationerna varit underdimensionerade. Åtgärden bekostades av Besqab.

En av föreningens lokalhyresgäster sade upp kontraktet under våren. Tyvärr var lokalen vakant några månader innan vi hittade en ny hyresgäst, med inflytt januari 2026. Under hösten meddelade även en andra hyresgäst att denne inte önskar förlänga kontraktet när det löper ut under våren 2026, varför vi nu söker ny hyresgäst till den lokalen.

Arbetet med laddplatser har fortlöpt och ett konkret förslag blev färdigt precis vid ingången av det nya året (2026). Detta kommer beredas i styrelsen och tas upp till beslut vid extra stämma 11 mars 2026.

Föreningen har organiserat två städdagar under året, då medlemmar setts och städat och fixat i de gemensamma utrymmena och utomhus. Efter rensning av cyklar från gemensamma utrymmen kunde dessa efter ett drygt halvårs mellanlagring avyttras genom att skänkas till ett företag som renoverar och återvinner cyklar. I samband med höstens städdag hyrdes en container för att slänga skräp från allmänna utrymmen samt för medlemmars bruk. Städdagarna har avslutats med korvgrillning, fika och trevligt umgänge. Zickzacks andra halloweenfirande arrangerades av ungdomar i föreningen, med skattjakt, godis och utklädda barn.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 143 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 146 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 813	6 845	6 510	5 965
Resultat efter fin. poster	-3 763	-2 984	-4 340	-4 059
Soliditet (%)	79	79	78	78
Yttre fond	483	251	454	376
Taxeringsvärde	239 021	245 244	245 244	245 244
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	856	860	816	770
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,8	78,6	76,0	80,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 812	14 972	15 546	15 626
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 111	12 242	12 711	15 132
Sparande / kvm totalyta, kr	206	310	226	225
Elkostnad / kvm totalyta, kr	76	77	79	166
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	48	54	54	53
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	17	34	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	167	148	167	252
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,00	2,29	2,27	1,44
Räntekänslighet (%)	17,31	17,41	19,06	20,29

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 618 859 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025. Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Detta beror till viss del på det ökade kostnadsläget, dels på storleken på avskrivningarna då vi är en ung förening, och dels på räntekostnaderna. När det gäller drift- och räntekostnaderna har föreningen fortsatt fokus på kostnadskontroll. Specifikt analysen Rättvis avgift, framtagen med hjälp av den ekonomiska förvaltaren, säkerställer att avgiftsnivåerna på lång sikt tar höjd för underhållsbehoven, men utan att för den skull belasta de nuvarande medlemmarna omotiverat mycket. Ingen extra amortering har utförts under 2025 (utöver den planliga) då vi inväntade full översikt kring eventuell investering i fler laddplatser. Föreningen har ett positivt kassaflöde för året och styrelsens förhoppning är att kunna använda överlikviditet till extra amortering under 2026. Lägre skuldsättning är särskilt viktigt för att säkerställa lägsta möjliga räntekostnader när en till lånedel förfaller.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	358 850	-	-	358 850
Upplåtelseavgifter	4 625	-	-	4 625
Fond, yttre underhåll	251	-	232	483
Balanserat resultat	-13 253	-2 984	-232	-16 469
Årets resultat	-2 984	2 984	-3 763	-3 763
Eget kapital	347 490	0	-3 763	343 727

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-16 469
Årets resultat	-3 763
Totalt	-20 232

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	251
Balanseras i ny räkning	-20 483
	-20 232

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 813	6 845
Övriga rörelseintäkter	3	65	-0
Summa rörelseintäkter		6 877	6 845
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 834	-1 920
Övriga externa kostnader	9	-493	-309
Personalkostnader	10	-119	-122
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 335	-5 335
Summa rörelsekostnader		-8 781	-7 687
RÖRELSERESULTAT		-1 903	-842
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5	44
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 865	-2 186
Summa finansiella poster		-1 860	-2 142
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 763	-2 984
ÅRETS RESULTAT		-3 763	-2 984

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	435 096	440 320
Maskiner och inventarier	13	0	112
Summa materiella anläggningstillgångar		435 096	440 431
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		435 096	440 431
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		40	51
Övriga fordringar	14	2 221	1 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	214	187
Summa kortfristiga fordringar		2 474	1 864
Kassa och bank			
Kassa och bank		32	32
Summa kassa och bank		32	32
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 506	1 896
SUMMA TILLGÅNGAR		437 602	442 327

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		363 475	363 475
Fond för yttre underhåll		483	251
Summa bundet eget kapital		363 958	363 726
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-16 469	-13 253
Årets resultat		-3 763	-2 984
Summa ansamlad förlust		-20 232	-16 237
SUMMA EGET KAPITAL		343 727	347 490
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	62 381	33 483
Övriga långfristiga skulder		22	3
Summa långfristiga skulder		62 402	33 487
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	30 223	60 121
Leverantörsskulder		209	220
Skatteskulder		193	185
Övriga kortfristiga skulder		28	57
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	820	767
Summa kortfristiga skulder		31 473	61 351
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		437 602	442 327

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 903	-842
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 335	5 335
	3 432	4 494
Erhållen ränta	5	44
Erlagd ränta	-1 864	-2 191
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 574	2 346
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14	85
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	18	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 578	2 430
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 000	-3 588
Depositioner	19	3
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-982	-3 585
ÅRETS KASSAFLÖDE	596	-1 155
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 556	2 711
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 152	1 556

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Zickzack är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 - 4,00 %
Stamledningar Värme	1,67 %
El	2,00 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Hissar	3,33 %
Byggnad	5,00 %
Restpost	2,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 732	4 709
Hysesintäkter, lokaler	641	653
Hysesintäkter, p-platser	758	748
Övriga intäkter	26	16
Vatten	183	155
El	473	564
Summa	6 813	6 845

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Erhållna bidrag	33	0
Övriga intäkter	24	0
Försäkringsersättning	8	0
Övriga rörelseintäkter	-1	0
Summa	65	-0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	89	97
Besiktning och service	385	102
Städning	115	103
Trädgårdsarbete	25	40
Snöskottning	102	96
Övrigt	13	18
Summa	728	455

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	1
Bostäder	4	0
Bostäder VVS	0	1
Lokaler	30	11
Källarutrymmen	0	7
Soprum/miljöanläggning	41	11
Dörrar och lås/porttele	12	58
Övriga gemensamma utrymmen	1	0
VA	19	16
Värme	11	3
Ventilation	18	16
El	12	0
Hissar	50	58
Balkonger	1	0
Gård/markytor	5	52
Garage och p-platser	8	0
Försäkringsärende/vattenskada	6	0
Summa	219	234

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	0	19
Summa	0	19

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	583	587
Uppvärmning	370	410
Vatten	321	133
Sophämtning	163	-111
Summa	1 438	1 019

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	95	93
Bredband	253	5
Arvode teknisk förvaltning	2	2
Fastighetsskatt	100	92
Summa	449	193

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	251	107
Förbrukningsmaterial	0	6
Juridiska kostnader	95	52
Revisionsarvoden	40	39
Ekonomisk förvaltning	107	105
Summa	493	309

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	93	93
Sociala avgifter	26	29
Summa	119	122

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 865	2 186
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	1 865	2 186

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	463 825	463 825
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	463 825	463 825
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-23 505	-18 282
Årets avskrivning	-5 224	-5 224
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 729	-23 505
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	435 096	440 320
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>185 525</i>	<i>185 525</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	188 600	185 800
Taxeringsvärde mark	50 421	59 444
Summa	239 021	245 244

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	558	558
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	558	558
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-446	-335
Årets avskrivning	-112	-112
Utgående ackumulerad avskrivning	-558	-446
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	112

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	100	101
Nabo Klientmedelskonto	1 090	1 246
Räntekonto	1 030	278
Summa	2 221	1 625

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	135	121
Försäkringspremier	31	39
Bredband	19	0
Förvaltning	28	27
Summa	214	187

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2028-07-28	1,45 %	33 483	33 483
SEB	2030-07-28	3,01 %	28 897	28 897
SEB	2026-07-28	2,27 %	30 223	31 223
Summa			92 604	93 604
Varav kortfristig del			30 223	60 121

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 87 604 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60	28
El	77	61
Uppvärmning	44	46
Vatten	58	52
Utgiftsräntor	34	33
Förutbetalda avgifter/hyror	515	516
Beräknat revisionsarvode	31	31
Summa	820	767

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	100 450	100 450

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Stamspolning av fastigheten genomfördes i februari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Birger Kato
Styrelseledamot

Emilia Cederberg
Styrelseledamot

Johan Nordman
Styrelseledamot

Malin Pauli
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbron Borevision
Karl Ekman
Ordinarie revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 17:35

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.03.2026 16:48

DOCUMENT ID:

H1yHaWusbg

ENVELOPE ID:

rybAVTb_ibe-H1yHaWusbg

DOCUMENT NAME:

Brf Zickzack, 769634-7298 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

19 pages

SHA-512:

a8d02984fec0b36f862b3206220793fe418383b741ac10
e01d92cf7fc9b93b6b18b933d79a54315ac65b8eb70cdb
9e654dd21e28d43d67d40eb9939a0e44e7ec

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN ROBERT NORDMAN	 Signed	30.03.2026 17:16	eID	Swedish BankID
johan.nordman9@gmail.com	Authenticated	30.03.2026 17:15	Low	IP: 90.238.36.253
2. MALIN PAULI	 Signed	30.03.2026 19:36	eID	Swedish BankID
malin.lindblad.pauli@gmail.com	Authenticated	30.03.2026 19:35	Low	IP: 213.66.141.250
3. Tekla Emilia Fredrike Cederberg	 Signed	01.04.2026 16:09	eID	Swedish BankID
emilia.cederberg@gmail.com	Authenticated	01.04.2026 16:08	Low	IP: 193.10.50.45
4. BIRGER KATO	 Signed	01.04.2026 23:10	eID	Swedish BankID
birkapresident@telia.com	Authenticated	30.03.2026 21:26	Low	IP: 78.69.19.86
5. KARL JOHAN EKMAN	 Signed	07.04.2026 17:35	eID	Swedish BankID
karl.ekman@kungsbronbo-revision.se	Authenticated	07.04.2026 17:33	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Zickzack

Org.nr 769634-7298

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Zickzack för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsförening Zickzacks finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 för LCE 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 för LCE 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. Risken 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 huruvida 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Zickzack för år 2025 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 Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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, eller
- 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Anmärkning

Styrelsen har inte under räkenskapsåret tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2025-05-19 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Karl Ekman

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 17:36

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.03.2026 16:48

DOCUMENT ID:

S1R4aWujbg

ENVELOPE ID:

rkpE6bdobg-S1R4aWujbg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsförening Zickzack 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

4f10aadebb058dc3fe3df797780cc1faeee4a6f5af975da1d774cd6a979557532cb7938e9595d1a632afc522c722a67c197d8eae9b51efa2cc6bdea5c3dc1db

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL JOHAN EKMAN	Signed	07.04.2026 17:36	eID	Swedish BankID
karl.ekman@kungsbronbo-revision.se	Authenticated	07.04.2026 17:36	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed