

Årsredovisning

för

Brf Ziva

769633-1730

Räkenskapsåret

2022

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

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 56 stycken vid årets början och 55 stycken vid årets slut. 3 lägenhetsöverlåtelser skedde under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 474	1 432	869	124
Resultat efter finansiella poster	-1 595	-1 527	-698	-19
Soliditet (%)	75	75	51	15
Årsavgift/kvm	435	423	257	0
Lån/kvm	12 000	12 000	12 000	0
Räntekänslighet (lån/omsättning)	28	28	47	0
Energikostnad/kvm	40	48	5	0

I energikostnad per kvm ingår kostnader för vatten och avlopp.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000 000	27 391 375	-716 568	-1 527 139	125 147 668
Disposition av föregående års resultat:			-1 527 139	1 527 139	0
Årets resultat				-1 594 930	-1 594 930
Belopp vid årets utgång	100 000 000	27 391 375	-2 243 707	-1 594 930	123 552 738

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 243 706
årets förlust	-1 594 930
	-3 838 636
behandlas så att i ny räkning överföres	-3 838 636
	-3 838 636

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

Resulträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		1 474 191	1 432 178
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 474 191	1 432 178
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-310 493	-371 136
Övriga externa kostnader		-112 955	-59 449
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 989 251	-1 968 967
Summa rörelsekostnader		-2 412 699	-2 399 552
Rörelseresultat		-938 508	-967 374
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-656 422	-559 765
Summa finansiella poster		-656 422	-559 765
Resultat efter finansiella poster		-1 594 930	-1 527 139
Resultat före skatt		-1 594 930	-1 527 139
Årets resultat		-1 594 930	-1 527 139

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	163 712 518	165 701 769
Summa materiella anläggningstillgångar		163 712 518	165 701 769
Summa anläggningstillgångar		163 712 518	165 701 769
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 879	4 917
Övriga fordringar		219	186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 306	34 010
Summa kortfristiga fordringar		43 404	39 113
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		607 826	746 053
Summa kassa och bank		607 826	746 053
Summa omsättningstillgångar		651 230	785 166
SUMMA TILLGÅNGAR		164 363 748	166 486 935

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
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		-2 243 706	-716 567
Årets resultat		-1 594 930	-1 527 139
Summa fritt eget kapital		-3 838 636	-2 243 706
Summa eget kapital		123 552 739	125 147 669
Långfristiga skulder	4, 5		
Övriga skulder till kreditinstitut		13 552 000	27 104 000
Summa långfristiga skulder		13 552 000	27 104 000
Kortfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		27 104 000	13 552 000
Leverantörsskulder		5 170	23 730
Skatteskulder		0	526 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	149 839	132 996
Summa kortfristiga skulder		27 259 009	14 235 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 363 748	166 486 935

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 erhålls 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 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	0	35 125
Reparationer och underhåll	549	10 767
Vatten och avlopp	149 394	162 305
Avfallshantering	74 732	77 035
Fastighetsförsäkring	70 146	80 427
Övriga fastighetskostnader	5 450	5 477
Övrig tillsyn	10 222	0
	310 493	371 136

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	169 052 764	177 972 579
Omklassificeringar	0	-8 919 815
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	169 052 764	169 052 764
Ingående avskrivningar	-3 350 995	-1 382 028
Årets avskrivningar	-1 989 251	-1 968 967
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 340 246	-3 350 995
Utgående redovisat värde	163 712 518	165 701 769

Not 4 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas mellan ett till fem år efter balansdagen	13 552 000	27 104 000
	13 552 000	27 104 000

Två av föreningens lån ska omförhandlas 2023 och har klassificerats som kortfristigt men är av långfristig karaktär.

Not 5 Skulder som avser flera poster

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

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	13 552 000	27 104 000
	13 552 000	27 104 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	27 104 000	13 552 000
	27 104 000	13 552 000

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	107 799	105 060
Revision	20 250	20 250
Avfallshantering	6 611	7 686
Vatten och avlopp	15 179	0
	149 839	132 996

Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	40 656 000	40 656 000
	40 656 000	40 656 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Markus Kihlén
Ordförande

Connie Nordahl

Henrik Björck

Sorosh Shafai

Freddie Coldenberg

Ramiro Adriasola

Tom Johansson

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

Ernst & Young Aktiebolag

David Trosell
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Klas Anders Henrik Björck

Styrelseledamot

Serienummer: 19810916xxxx

IP: 85.227.xxx.xxx

2023-05-31 16:56:55 UTC



FREDDIE COLDENBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19870412xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2023-05-31 16:57:59 UTC



Sorosh Shafai

Styrelseledamot

Serienummer: 19850722xxxx

IP: 82.196.xxx.xxx

2023-05-31 16:59:36 UTC



Connie Nordahl

Styrelseledamot

Serienummer: 19780517xxxx

IP: 81.26.xxx.xxx

2023-05-31 17:19:24 UTC



MARKUS KIHLEN

Styrelseledamot

Serienummer: 19750519xxxx

IP: 98.128.xxx.xxx

2023-05-31 17:20:13 UTC



MARKUS KIHLEN

Styrelseordförande

Serienummer: 19750519xxxx

IP: 98.128.xxx.xxx

2023-05-31 17:20:13 UTC



Penneo dokumentnyckel: IZZAE-EB6PH-5GKJO-VI743-EPIK3-EL8YW

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

TOM JOHANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19891205xxxx

IP: 31.208.xxx.xxx

2023-05-31 17:20:23 UTC



RAMIRO ADRIASOLA

Styrelseledamot

Serienummer: 19830527xxxx

IP: 176.10.xxx.xxx

2023-05-31 17:21:17 UTC



David Mikael Gunnar Trosell

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: 19920802xxxx

IP: 94.254.xxx.xxx

2023-05-31 17:30:53 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>