

# Årsredovisning

för

**Brf Ziva**

769633-1730

Räkenskapsåret

2023

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

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

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

#### **Föreningens fastighet**

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

Lägenhetsfördelning:

- 22 st 5 rok
- 10 st 1 rok

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

#### **Medlemsinformation**

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

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

I energikostnad per kvm ingår kostnader för vatten och avlopp.

### Upplysning vid förlust

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

### Förändringar i eget kapital

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

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

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

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

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

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

161 723 267

163 712 518

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**161 723 267**

**163 712 518**

**Summa anläggningstillgångar**

**161 723 267**

**163 712 518**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

180

1 879

Övriga fordringar

351 269

219

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

46 442

41 306

**Summa kortfristiga fordringar**

**397 891**

**43 404**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

491 442

607 826

**Summa kassa och bank**

**491 442**

**607 826**

**Summa omsättningstillgångar**

**889 333**

**651 230**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**162 612 600**

**164 363 748**

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

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 796 604	-1 594 930
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 989 486	1 989 218
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>192 882</b>	<b>394 288</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	1 699	3 038
Förändring av kortfristiga fordringar	-5 136	-7 296
Förändring av leverantörsskulder	1 768	-18 560
Förändring av kortfristiga skulder	43 688	-509 697
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>234 901</b>	<b>-138 227</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>234 901</b>	<b>-138 227</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	607 826	746 053
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>842 727</b>	<b>607 826</b>

## 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 Nettoomsättning

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

I föreningens årsavgifter ingår vatten och avlopp.

### Not 3 Driftskostnader

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



### Not 5 Byggnader och mark

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

### Not 6 Långfristiga skulder

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

### Not 7 Skulder som avser flera poster

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

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

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

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	40 656 000	40 656 000
	<b>40 656 000</b>	<b>40 656 000</b>

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ramiro Adriasola  
Ordförande

Joel Fagerlind

Tom Johansson

Tamoghna Mandal

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

Ernst & Young Aktiebolag

David Trosell  
Auktoriserad revisor