

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Zagros

769640-9866

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Kassaflödesanalys	5
Noter	6-8
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Zagros, 769640-9866, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger två fastigheter, Linköping Stensätter 1:368 och Linköping Stensätter 1:370. Föreningen innefattar totalt fyra bostadsrätter och har 4 medlemmar, varav samtliga är samma som föregående år. Styrelsen har under räkenskapsåret bestått av Nadja Carlsson, Andras Szaraz och Diyari Mahmoud.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kr

	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning	309 980	28 180
Balansomslutning	19 061 305	19 191 738
Soliditet %	72,8	72,7
Skuldsättning per kvm	10 761	
Sparande per kvm	541	
Räntekänslighet	16,4	
Årsavgift per kvm	648	

Energikostnad per kvm har ej angetts då föreningen inte har några kostnader för energi, eftersom det hanteras direkt av bostadsrättsinnehavarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har sålt det tidigare dotterbolaget.

Föreningens styrelse arbetar löpande med att titta på hur de framtida ekonomiska åtagandena, såsom underhåll av fastigheten, ska kunna finansieras. Föreningen är relativt ny och har en långsiktig plan där underskott är planerat de första åren.

Eget kapital

	Insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	14 000 000		-38 109
Omföring till balanserat resultat		-38 109	38 109
Årets resultat			-85 231
Vid årets slut	14 000 000	-38 109	-85 231

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -123 340, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	-123 340
Summa	-123 340

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-03-14- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning		309 980	28 180
		309 980	28 180
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-27 761	-17 929
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-142 206	-12 000
Rörelseresultat		140 013	-1 749
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	-990	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter		204	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 458	-36 360
Resultat efter finansiella poster		-85 231	-38 109
Resultat före skatt		-85 231	-38 109
Årets resultat		-85 231	-38 109

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	18 871 619	19 013 825
		18 871 619	19 013 825
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	-	25 000
		-	25 000
Summa anläggningstillgångar		18 871 619	19 038 825
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		21 135	14 090
		21 135	14 090
<i>Kassa och bank</i>		168 551	138 823
Summa omsättningstillgångar		189 686	152 913
SUMMA TILLGÅNGAR		19 061 305	19 191 738

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		14 000 000	14 000 000
		14 000 000	14 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-38 109	-
Årets resultat		-85 231	-38 109
		-123 340	-38 109
Summa eget kapital		13 876 660	13 961 891
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	5 091 675	5 143 671
	6	5 091 675	5 143 671
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		51 996	51 996
Leverantörsskulder		5 794	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		35 180	34 180
		92 970	86 176
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 061 305	19 191 738

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-03-14- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-85 231	-38 109
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		143 196	12 000
		<u>57 965</u>	<u>-26 109</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		57 965	-26 109
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-7 045	-14 090
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		6 794	86 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten		57 714	45 977
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-19 025 825
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-25 000
Avyttring av finansiella tillgångar		24 010	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		24 010	-19 050 825
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda medlemsinsatser		-	14 000 000
Upptagna lån		-	5 143 671
Amortering av lån		-51 996	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-51 996	19 143 671
Årets kassaflöde		29 728	138 823
Likvida medel vid årets början		138 823	-
Likvida medel vid årets slut		168 551	138 823

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

År

100

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 150 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 130 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 25-50 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 40-50 år

Skatt

Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver avgifter samt räntor hänförliga till fastigetsinnehavet och betalar därför ingen inkomstskatt.

Någon uppskjuten skatt redovisas ej då föreningen inte löpande bedriver någon skattepliktig verksamhet.

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-03-14- 2022-12-31
Utdelning mm av fastighet från dotterbolag		6 759 930
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-990	
Nedskrivningar		-6 759 930
Summa	-990	-

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	19 025 825	
-Nyanskaffningar via bolagsköp		19 025 825
Vid årets slut	19 025 825	19 025 825
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-12 000	
-Årets avskrivning	-142 206	-12 000
Vid årets slut	-154 206	-12 000
Redovisat värde vid årets slut	18 871 619	19 013 825
Varav mark	4 805 923	4 805 923

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	25 000	-
-Förvärv	-	6 784 930
-Nedskrivningar	-	-6 759 930
-Försäljningar	-25 000	
Redovisat värde vid årets slut	-	25 000

Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 091 675	5 143 671
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 883 691	4 935 687

Not 6 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	11 200 000	11 200 000
Summa ställda säkerheter	11 200 000	11 200 000

Not 7 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Underskrifter

Linköping

Nadja Carlsson Datum
Styrelseordförande

Andras Szaraz Datum
Styrelseledamot

Diyari Mahmoud Datum
Styrelseledamot