

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Zagros

769640-9866

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

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 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger två fastigheter, Linköping Stensätter 1:368 och Linköping Stensätter 1:370. Föreningen innefattar totalt fyra bostadsrätter och har 7 medlemmar. 2 medlemmar har bortfallit och 2 medlemmar har tillkommit under året. Styrelsen har under räkenskapsåret bestått av Gustav Zetterqvist, Andras Szaraz och Diyari Mahmoud.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning	Belopp i kr		
	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning	338 160	309 980	28 180
Balansomslutning	18 946 005	19 061 305	19 191 738
Soliditet %	72,9	72,8	72,7
Skuldsättning per kvm	10 652	10 761	
Sparande per kvm	180	119	
Räntekänslighet	15,1	16,4	
Årsavgift per kvm	707	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

Under räkenskapsåret har planering genomförts för att kunna installera laddboxar vid medlemmarnas parkeringsplatser under det kommande året. Förhandling har också skett med föreningens långgivare och räntan har förhandlats ned något. Effekten av det kommer att påverka föreningens resultat från och med december 2024. 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		-123 340
Omföring till balanserat resultat		-123 340	123 340
Årets resultat			-56 129
Vid årets slut	14 000 000	-123 340	-56 129

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -179 469, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Avsättning till underhållsfond	29 070
Balanseras i ny räkning	-208 539
Summa	-179 469

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>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning		338 160	309 980
		338 160	309 980
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-29 800	-27 761
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-142 206	-142 206
Rörelseresultat		166 154	140 013
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-990
Ränteintäkter och liknande resultatposter		206	204
Räntekostnader och liknande resultatposter		-222 489	-224 458
Resultat efter finansiella poster		-56 129	-85 231
Resultat före skatt		-56 129	-85 231
Årets resultat		-56 129	-85 231

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	18 729 413	18 871 619
		18 729 413	18 871 619
Summa anläggningstillgångar		18 729 413	18 871 619
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		20 100	21 135
		20 100	21 135
Kassa och bank		196 492	168 551
Summa omsättningstillgångar		216 592	189 686
SUMMA TILLGÅNGAR		18 946 005	19 061 305

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		14 000 000	14 000 000
		14 000 000	14 000 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-123 340	-38 109
Årets resultat		-56 129	-85 231
		-179 469	-123 340
Summa eget kapital		13 820 531	13 876 660
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	3,4,5	2 519 833	5 091 675
		2 519 833	5 091 675
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3,4,5	2 571 841	51 996
Leverantörsskulder		-	5 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		33 800	35 180
		2 605 641	92 970
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 946 005	19 061 305

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-56 129	-85 231
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		142 206	143 196
		<u>86 077</u>	<u>57 965</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		86 077	57 965
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1 035	-7 045
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-7 174	6 794
Kassaflöde från den löpande verksamheten		79 938	57 714
Investeringsverksamheten			
Avyttring av finansiella tillgångar			24 010
Kassaflöde från investeringsverksamheten			24 010
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-51 997	-51 996
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-51 997	-51 996
Årets kassaflöde		27 941	29 728
Likvida medel vid årets början		168 551	138 823
Likvida medel vid årets slut		196 492	168 551

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 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	19 025 825	19 025 825
Vid årets slut	19 025 825	19 025 825
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-154 206	-12 000
-Årets avskrivning	-142 206	-142 206
Vid årets slut	-296 412	-154 206
Redovisat värde vid årets slut	18 729 413	18 871 619
Varav mark	4 805 923	4 805 923

Not 3 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än ett men före fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 519 833	207 984
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	-	4 883 691

Not 4 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Amorteringsnivå/år
Sparbanken Spira	3,64	2025-12-01	2 545 837	26 004
Sparbanken Spira	3,49	2026-12-01	2 545 837	26 004

Not 5 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	11 200 000	11 200 000
Summa ställda säkerheter	11 200 000	11 200 000

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har under våren 2025 installerat laddboxar vid medlemmarnas parkeringsplatser. Föreningen har valt att sänka årsavgifterna för 2025 med 4,9%, då föreningen har förhandlat fram lägre räntekostnader.

Not 7 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

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

Underskrifter

Linköping



2025-06-09

Diyari Mahmoud
Styrelseordförande


Datum



2025-06-09

Andras Szaraz
Styrelseledamot

Datum



2025-06-09

Gustav Zetterqvist
Styrelseledamot

Datum

Verifikat

Transaktion 09222115557548985567

Dokument

Årsredovisning BRF Zagros 2024

Huvuddokument

9 sidor

Startades 2025-06-09 16:49:44 CEST (+0200) av Gustav Zetterqvist (GZ)

Färdigställt 2025-06-09 22:44:47 CEST (+0200)

Signerare

Gustav Zetterqvist (GZ)

gustav.zetterqvist@liu.se



Signerade 2025-06-09 17:04:05 CEST (+0200)

Andras Szaraz (AS)

andras.szaraz66@gmail.com



Signerade 2025-06-09 16:52:28 CEST (+0200)

Diyari Mahmoud (DM)

halalkomedi@gmail.com



Signerade 2025-06-09 22:44:47 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan verifieras i verktyg som Adobe Reader.

