

Årsredovisning 2024

Brf Zickzack

769634-7298



Välkommen till årsredovisningen för Brf Zickzack

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
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.

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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Näskubben 2	2019	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

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 234 kvm. Byggnadernas totalyta är 7646 kvm.

Styrelsens sammansättning

Max Ney	Ordförande
Gustaf Daléen Claesson	Styrelseledamot
Malin Pauli	Styrelseledamot
Eva Svanberg	Suppleant
Emilia Cederberg	Suppleant
Göran Östlin	Suppleant

Valberedning

Gabriel Odenhammar (sammanställande)

John Broström

Eva Sjögren

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Pontus Ohlsson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Fokus för styrelsen har även under 2024 varit ekonomisk hushållning med hänsyn till det förändrade kostnads- och ränteläget, snarare än ytterligare investeringar. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 6%.

Under året uppdrog styrelsen åt den ekonomiska förvaltaren att ta fram en så kallad Rättvis avgift-analys. Med hjälp av den långsiktiga underhållsplanen har förvaltaren tagit fram en plan för att avgiften ska ligga på rätt nivå idag för att ta höjd för de framtida underhållsbehoven. Eftersom vi är en ung förening ligger de riktigt stora behoven flera decennier fram i tiden. Slutsatsen av analysen var att avgiftsnivåerna låg i princip rätt, eller till och med gav utrymme för en sänkning med 2%. Istället för en kortsiktig sänkning beslutades dock att bibehålla nuvarande nivå, och härnäst vid behov fortsätter med successiva årliga höjningar i linje med inflation/kostnadsläge. Enligt nuvarande kostnadsläge är prognosen dock att inga avgiftshöjningar kommer att krävas under de närmaste åren.

Enligt rekommendation från Nabo ska kassan ligga på en nivå motsvarande 2,5 månaders intäkter, i vårt fall 1 270 000. Vid tillfället för analysen överskreds detta med drygt 2 miljoner, vilket gav utrymme för ytterligare en extra amortering även i år.

Föreningen har haft utrymme att göra stora extraamorteringar varje år sedan sitt grundande, tack vare att den första styrelsen band våra räntor på fördelaktiga nivåer. När flera låneandelar nu förfallit, och räntenivåerna sannolikt inte kommer gå ner till de historiskt låga nivåerna, är det mindre troligt att vi kommer kunna göra den typen av extraamorteringar under de kommande åren. Istället kommer den årliga amorteringen följa av den plan som togs fram i Rättvis avgift-analysen (som kan uppdateras av Nabo vid behov). Efter den extra amortering som gjordes före 2024 års bokslut kom föreningen ner under 15 000 kronor per BOA, ett viktigt nyckeltal för hög skuldsättning.

Styrelsen har tillsammans med Nabo inlett arbetet med att förhandla räntor för den lånedel som förfaller under 2025.

Under året upptäcktes att vi överdebiterats för avfallstömning under en tid. Medlemmar ur den förra och den nuvarande styrelsen säkerställde att det överdebiterade beloppet återbetalades från entreprenören.

Övriga uppgifter

Under 2024 låg fokus på att avsluta utestående ärenden i relation till Besqab. Som en del i detta planerades ett så kallat vinterdriftfall och särskild besiktning innan garantitidens utgång (slutet av april 2025) till vinter 2025. Utöver detta beställdes även en OVK, obligatoriskt ventilationskontroll, att utföras i början av 2025. Arbetet med att säkerställa rätt temperaturer i lokalerna har fortlöpt med installation av nya radiatorer.

En arbetsgrupp med medlemmar både i och utanför styrelsen har arbetat med att frigöra utrymme i våra gemensamma lokaler med en genomgång av cyklar och annat i samband med höststädningen, med planer även på att optimera våra förvaringsutrymmen med nya hyllor och krokar. Sanden i sandlådan på gården byttes med anledning av dålig lukt. I samband med detta monterades även ett nät för att förhindra att sandlådan används som kattoalett. Fortfarande är det en del katter på gården så viktigt för att åtgärden ska ha effekt är att vi ser till att nätet är på plats och att det fästs tillräckligt stramt så att katterna inte tycker det är en attraktiv plats. Arbetet med fler laddplatser i garaget har fortlöpt, men lågintensivt, i en särskild arbetsgrupp. Under året blev sortering av matavfall obligatoriskt och styrelsen informerade och tillhandahöll hållare och påsar för ändamålet. I slutet av sommaren 2024 hade vi ett inbrott i källaren, vilket medförde stora skador på flera dörrar som behövde repareras.

I övrigt har styrelsen fokuserat på en effektivisering av styrelsearbetet och tydlig ansvarsfördelning.

Med en stor förening och kommunikationskanalen Boappa inkommer mycket frågor från medlemmar, som behöver hanteras på ett effektivt sätt. Under 2024 var styrelsen något för liten, varför ett önskemål till valberedningen var att värva några ytterligare medlemmar.

Föreningen har även i år organiserat två städdagar, då medlemmarna setts och städat och fixat i de gemensamma utrymmena och utomhus. Städdagarna har avslutats med korvgrillning, fika och trevligt umgänge. I år ordnade även en av husets ungdomar föreningens första, och mycket uppskattade, halloweenfirande med skattjakt, godis och utklädda barn.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 141 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 143 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 845	6 510	5 965	5 864
Resultat efter fin. poster	-2 984	-4 340	-4 059	-3 217
Soliditet (%)	79	78	78	78
Yttre fond	251	454	376	376
Taxeringsvärde	245 244	245 244	245 244	177 068
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	860	714	699	700
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,6	66,6	80,7	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 972	15 546	15 626	15 946
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 242	12 711	15 132	-
Sparande per kvm totalyta, kr	310	226	225	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	77	79	166	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	54	54	53	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	17	34	33	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	148	167	252	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,29	2,27	1,44	1,18
Räntekänslighet (%)	17,41	21,77	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 668 381 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 2024. Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Förlusten beror dels på det ökade kostnadsläget, framförallt gällande räntekostnader, och dels på storleken på avskrivningarna. När det gäller drift- och räntekostnaderna har föreningen fortsatt fokus på kostnadsanalyser. 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. Fokus har fortsatt legat på att få ner föreningens skuldsättning, genom en extra amortering. Detta har setts som särskilt viktigt för att säkerställa lägsta möjliga räntekostnader när en till lånedel förfaller.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	358 850	-	-	358 850
Upplåtelseavgifter	4 625	-	-	4 625
Fond, yttre underhåll	454	-	-202	251
Balanserat resultat	-9 116	-4 340	202	-13 253
Årets resultat	-4 340	4 340	-2 984	-2 984
Eget kapital	350 474	0	-2 984	347 490

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-13 253
Årets resultat	-2 984
Totalt	-16 237
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	251
Att från yttre fond i anspråk ta	-19
Balanseras i ny räkning	-16 469
	-16 237

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 845	6 510
Övriga rörelseintäkter	3	-0	197
Summa rörelseintäkter		6 845	6 707
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 920	-3 201
Övriga externa kostnader	9	-309	-205
Personalkostnader	10	-122	-122
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 335	-5 335
Summa rörelsekostnader		-7 687	-8 864
RÖRELSERESULTAT		-842	-2 156
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		44	29
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 186	-2 212
Summa finansiella poster		-2 142	-2 183
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 984	-4 340
ÅRETS RESULTAT		-2 984	-4 340

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	440 320	445 543
Maskiner och inventarier	13	112	223
Summa materiella anläggningstillgångar		440 431	445 767
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		440 431	445 767
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		51	64
Övriga fordringar	14	101	194
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	187	167
Summa kortfristiga fordringar		339	424
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 556	2 711
Summa kassa och bank		1 556	2 711
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 896	3 135
SUMMA TILLGÅNGAR		442 327	448 902

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		363 475	363 475
Fond för yttre underhåll		251	454
Summa bundet eget kapital		363 726	363 929
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 253	-9 116
Årets resultat		-2 984	-4 340
Summa ansamlad förlust		-16 237	-13 455
SUMMA EGET KAPITAL		347 490	350 474
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	33 483	64 707
Övriga långfristiga skulder		3	0
Summa långfristiga skulder		33 487	64 707
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		60 121	32 486
Leverantörsskulder		220	232
Skatteskulder		185	185
Övriga kortfristiga skulder		57	51
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	767	769
Summa kortfristiga skulder		61 351	33 722
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		442 327	448 902

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-842	-2 156
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 335	5 335
	4 494	3 179
Erhållen ränta	44	29
Erlagd ränta	-2 191	-2 212
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 346	996
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	85	-253
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1	-26
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 430	717
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	549
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	549
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-3 588	-502
Depositioner	3	-1
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 585	-503
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 155	763
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 711	1 949
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 556	2 711

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Zickzack har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 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:

Byggnad	0,83 - 5 %
Maskiner och inventarier	20 %
Stomme	0,83%
Stomkompletteringar	2%
Värme, sanitet (VS)	1,67%
El	2%
Inre ytskikt	4%
Fasad	2%
Fönster	2%
Yttertak	2,5%
Ventilation	4%
Hiss	3,33%
Styr o övervakning	5%
Restpost	2%

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 709	4 464
Hysesintäkter, lokaler	653	611
Hysesintäkter, p-platser	748	738
Övriga intäkter	16	15
Vatten	155	146
El	564	537
Summa	6 845	6 510

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Elprisstöd	0	191
Övriga rörelseintäkter	0	6
Summa	-0	197

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	97	79
Besiktning och service	102	259
Städning	103	123
Trädgårdsarbete	40	45
Snöskottning	96	80
Övrigt	18	4
Summa	455	590

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1	33
Bostäder VVS	1	0
Lokaler	11	0
Källarutrymmen	7	0
Soprum/miljöanläggning	11	0
Dörrar och lås/porttele	58	16
Övriga gemensamma utrymmen	0	1
VA	16	1
Värme	3	6
Ventilation	16	19
El	0	9
Hissar	58	84
Fönster	0	3
Gård/markytor	52	46
Summa	234	219

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	77
Dörrar och lås/porttele	0	652
Ventilation	19	0
Summa	19	729

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	587	602
Uppvärmning	410	410
Vatten	133	262
Sophämtning	-111	201
Summa	1 019	1 476

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	93	90
Bredband	5	5
Arvode teknisk förvaltning	2	2
Fastighetsskatt	92	92
Summa	193	189

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	6	1
Övriga förvaltningskostnader	107	64
Juridiska kostnader	52	9
Revisionsarvoden	39	37
Ekonomisk förvaltning	105	94
Summa	309	205

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	93	93
Sociala avgifter	29	29
Summa	122	122

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 186	2 210
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	2 186	2 212

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	463 825	463 825
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	463 825	463 825
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 282	-13 058
Årets avskrivning	-5 224	-5 224
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 505	-18 282
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	440 320	445 543
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>185 525</i>	<i>185 525</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	185 800	185 800
Taxeringsvärde mark	59 444	59 444
Summa	245 244	245 244

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	558	558
Utgående anskaffningsvärde	558	558
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-335	-223
Avskrivningar	-112	-112
Utgående avskrivning	-446	-335
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	112	223

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	101	194
Summa	101	194

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	121	19
Fastighetsskötsel	0	26
El	0	57
Försäkringspremier	39	38
Bredband	0	0
Förvaltning	27	26
Summa	187	167

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2028-07-28	1,45 %	33 483	33 483
SEB	2025-07-28	2,95 %	28 897	31 983
SEB	2025-07-28	1,24 %	31 223	32 228
Summa			93 604	97 694
Varav kortfristig del			60 121	32 486

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 91 093 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	43
El	61	61
Uppvärmning	46	56
Vatten	52	49
Utgiftsräntor	33	38
Förutbetalda avgifter/hyror	516	492
Beräknat revisionsarvode	31	31
Summa	767	769

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	100 450	100 450

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2025 års början har styrelsens tid främst ägnats åt att säkerställa att alla garantiåtgärder som Besqab ansvarar för är avklarade inför garantitidens utgång. OVK genomfördes av Wiab 25-26 februari, med resultatet att en del åtgärder behövs innan godkännande. Åtgärdsarbetet inleddes under mars månad och kommer att fortlöpa. Särskild besiktning av de allmänna utrymmena och lokalerna som hyres ut är inplanerad att utföras av Kap7 26 mars. Inför besiktningen noterades att flertalet tidigare anmärkningar inte åtgärdats av Besqab och att vissa saker släckts i protokollen utan åtgärd. Detta har därför styrelsen arbetat med att få Besqab att åtgärda. Som ett komplement har även medlemmar fått möjlighet att rapportera in sprickor i tak och väggar som garantiärenden. Under mars har sprickorna åtgärdats av målare på bekostnad av Besqab. Styrelsen har köpt in och tillhandahållit nya filter till radiatorer under februari månad. Ytterligare ärende som medfört både arbete från styrelsen och olägenhet för medlemmar är att dörren till miljörummet plötsligt släppte i ramen och behövde monteras bort varför rummet fick plomberas. Eftersom material för att laga dörren har tagit tid att beställa har det inneburit att föreningen stått utan sopsortering under en tid. Eftersom orsaken till att dörren gick sönder inte gått att fastställa har det inte heller gått att få igenom som ett garantiärende.

Underskrifter

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

Stockholm

Gustaf Daléen Claesson
Styrelseledamot

Malin Pauli
Styrelseledamot

Max Ney
Ordförande

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

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 15:04

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 12.05.2025 06:32

DOCUMENT ID:

SkZ_JqeJWgx

ENVELOPE ID:

Bydk5e1Zge-SkZ_JqeJWgx

DOCUMENT NAME:

Brf Zickzack, 769634-7298 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Gustaf Ragnar Josef Daléen Claesson gustaf.claesson@if.se	Signed Authenticated	12.05.2025 06:41 12.05.2025 06:40	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.33.213
2. MALIN PAULI malin.lindblad.pauli@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 07:22 12.05.2025 07:17	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.141.250
3. MAX NEY max.pk.ney@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 14:03 12.05.2025 14:01	eID Low	Swedish BankID IP: 212.181.223.4
4. PONTUS STEFAN AXEL OHLSSON pontus.ohlsson@se.ey.com	Signed Authenticated	12.05.2025 15:04 12.05.2025 15:02	eID Low	Swedish BankID IP: 82.99.43.135

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Bostadsrättsföreningen Zickzack, org.nr 769634-7298

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Zickzack för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns 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.

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 upplyser, 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 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. Risker 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Zickzack, för år 2024 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 *Revisorns 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.

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.

Revisorns 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
- 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 vi 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 vår 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.

Uppsala den dag som framgår från vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 15:04

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 12.05.2025 06:32

DOCUMENT ID:

ryXu15gJWle

ENVELOPE ID:

H1gdJ9eyZee-ryXu15gJWle

DOCUMENT NAME:

Brf ZickZack revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PONTUS STEFAN AXEL OHLSSON	 Signed	12.05.2025 15:04	eID	Swedish BankID
pontus.ohlsson@se.ey.com	Authenticated	12.05.2025 15:02	Low	IP: 82.99.43.135

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