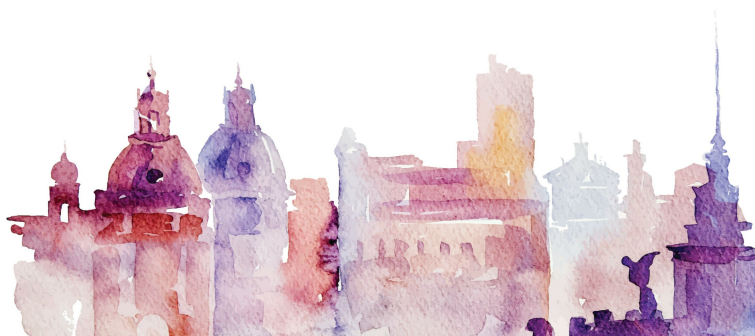


Bostadsrättsföreningen Zebran 1

Org.nr: 769608-9478

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 20240101 - 20241231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Zebran 1, organisationsnummer 769608-9478, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Zebran i Södertälje kommun har till ändamål att upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen beskattas som en äkta förening.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens säte är i Södertälje

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Trygg Hansa

Styrelse

Ordförande Peter Mäkinen

Ledamot Fredrik Kron

Ledamot Nermina Hodzic

Ledamot Olivia Söderberg

Ledamot Tobias Lundin

Ledamot Karam Kokab

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit två ledamöter från styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

På stämman deltog 8 medlemmar.

Revisor

Revisor

David Walman

Rävisor AB

Löner och ersättningar

Styrelsen har haft möjlighet att utnyttja arvode på totalt 15 000 kr.

Ingen av styrelsens medlemmar har valt att ta ut arvode.

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Östergatan 2 A-B

Nybyggnadsår: 1952

Ombyggnadsår: 2002

Värdeår: 1972

Fastighetsbeteckning: Zebran 1

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	5	165.3
2 rok	12	657.9
Summa	17	823.2

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	5	154

Totalt antal bostadslägenheter: 17

Totalyta (m²): 977.2

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - Frubo AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stamspolning i hela fastigheten.

Utförd genomgång av ventilation.

Brandrond i fastighet för riskminimering av eventuella brandrisker.

Medlemsinformation

19 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 3 överlåtelser skett.
4 medlemmar har utträtt ur föreningen.
3 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 18

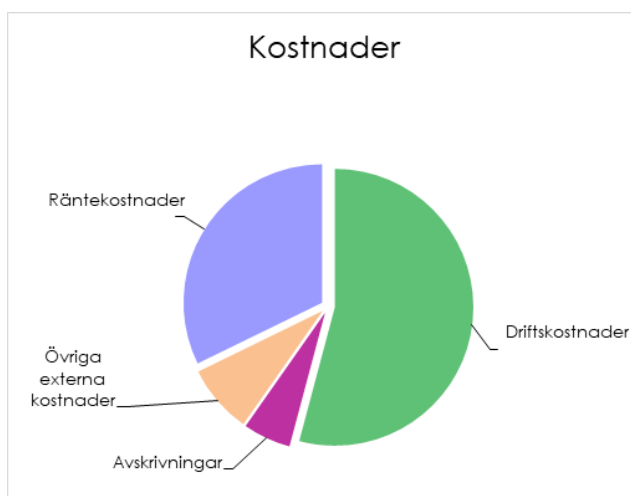
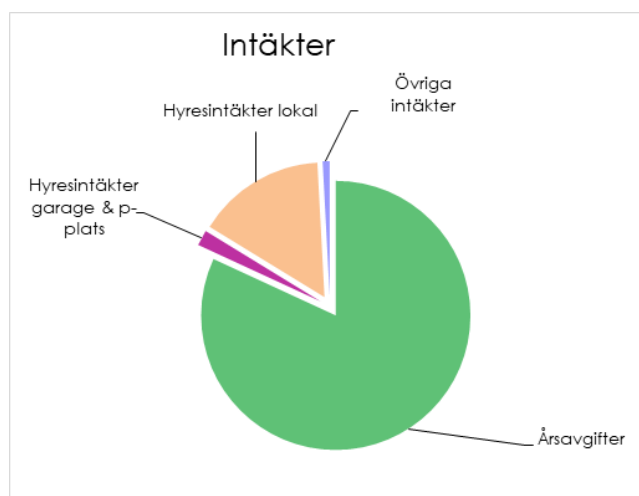
17 bostadsrätter

18 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 042	1 023	867	795
Resultat efter finansiella poster, tkr	5	126	129	152
Soliditet ¹ , %	-17	-17	-19	-20
Balansomslutning, tkr	7 637	7 793	7 749	7 742
Årsavgift /kvm upplåten med bostadsrätt	1 046	1 046	909	850
Skuldsättning per kvm	8 956	9 100		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 631	10 803		
Sparande per kvm	156	189		
Räntekänslighet	10	10		
Energikostnad per kvm	281	245		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82	84		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 975 680	465 714	- 3 881 227	126 113
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		40 557	-40 557	
Balanseras i ny räkning			126 113	- 126 113
Årets resultat				5 484
Belopp vid årets utgång	1 975 680	506 271	- 3 795 671	5 484

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 795 671
Årets resultat	5 484
Totalt	- 3 790 187

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	40 557
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 63 327
Balanseras i ny räkning	- 3 767 417
Totalt	- 3 790 187

Styrelsen föreslår att ianspråktagandet av fonden nyttjas för årets ventilation och VVS kostnader.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	1	1 042 410	1 022 949
Övriga rörelseintäkter	2	8 839	7 388
Summa rörelseintäkter		1 051 249	1 030 337

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	3	-577 702	-473 311
Övriga externa kostnader	4	-72 614	-68 654
Personalkostnader		0	-9 199
Avskrivningar		-58 404	-58 404
Summa rörelsekostnader		-708 720	-609 568

RÖRELSERESULTAT

342 529 **420 769**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 105	2 103
Räntekostnader och liknande resultatposter		-338 150	-296 759
Summa finansiella poster		-337 045	-294 656

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

5 484 **126 113**

RESULTAT FÖRE SKATT

5 484 **126 113**

ÅRETS RESULTAT

5 484 **126 113**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	7 334 225	7 392 629
Summa materiella anläggningstillgångar		7 334 225	7 392 629
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 334 225	7 392 629
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		37 148	20 148
Övriga fordringar		2 984	2 925
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	50 355	48 390
Summa kortfristiga fordringar		90 487	71 463
Kassa och bank			
Kassa och bank		212 719	328 623
Summa kassa och bank		212 719	328 623
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		303 206	400 086
SUMMA TILLGÅNGAR		7 637 431	7 792 715

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 975 680	1 975 680
Fond för yttre underhåll		506 271	465 714
Summa bundet eget kapital		2 481 951	2 441 394
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 795 671	-3 881 227
Årets resultat		5 484	126 113
Summa fritt eget kapital		-3 790 187	-3 755 114
SUMMA EGET KAPITAL		-1 308 236	-1 313 720
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	8 610 750	8 751 750
Summa långfristiga skulder		8 610 750	8 751 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	141 000	141 000
Leverantörsskulder		64 932	82 001
Skatteskulder		4 305	3 003
Övriga skulder		5 811	9 127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	118 869	119 554
Summa kortfristiga skulder		334 917	354 685
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 637 431	7 792 715

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	342 529	420 769
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	58 404	58 404
Summa	400 933	479 173
Erhållen ränta	1 105	2 103
Erlagd ränta	-338 150	-296 759
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	63 888	184 517
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-19 024	-26 515
Minskning av rörelseskulder	-19 767	57 769
Kassaflöde från den löpande verksamheten	25 097	215 771
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder	-141 000	-141 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-141 000	-141 000
Årets kassaflöde	-115 903	74 771
Likvida medel vid årets början	328 623	253 852
Likvida medel vid årets slut	212 719	328 623

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	100	1
Inventarier, verktyg och installationer	5-10	10-20

Not 1. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter bostäder	860 760	860 760
Hysesintäkter lokaler	162 000	142 989
Hysesintäkter garage och p-platser	19 650	19 200
Totalt nettoomsättning	1 042 410	1 022 949

Not 2. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Avgift andrahandsupplåtelse	8 126	7 388
Övriga ersättningar och intäkter	713	0
Totalt övriga rörelseintäkter	8 839	7 388

Not 3. Driftkostnader	2024	2023
Fastighetsel	20 477	22 187
Uppvärmning	161 761	146 102
Vatten och avlopp	92 029	70 669
Sophämtning	43 054	40 238
Fastighetsskötsel	62 100	61 050
Fastighetsskötsel extra	0	1 545
Fastighetsstäd extra	0	950
Snöröjning/sandning	17 538	29 788
Övriga köpta tjänster	11 465	8 130
Försäkring	39 733	36 407
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	38 867	36 036
Förbrukningsmaterial	438	0
Reparation och underhåll	26 913	20 209
VVS	14 750	0
Ventilation	48 577	0
Totalt driftkostnader	577 702	473 311

Not 4. Övriga externa kostnader

	2024	2023
Arvode ekonomisk förvaltning	46 416	43 572
Extra ekonomisk förvaltning	3 188	3 500
Revisionsarvode	14 250	15 625
Konsultarvode	1 438	1 380
Bankkostnader	2 229	2 260
Inkassokostnader	2 016	1 129
Övriga administrativa kostnader	346	319
Föreningsomkostnader	2 731	869
Totalt övriga externa kostnader	72 614	68 654

Not 5. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	5 907 403	5 907 403
Anskaffningsvärde mark	2 444 432	2 444 432
Utgående anskaffningsvärden	8 351 835	8 351 835
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 959 206	- 900 802
Årets avskrivningar	- 58 404	- 58 404
Utgående avskrivningar	-1 017 610	-959 206
Utgående redovisat värde	7 334 225	7 392 629
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	9 258 000	9 258 000
Taxeringsvärde mark	4 261 000	4 261 000
	13 519 000	13 519 000

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	38 250	36 256
FRUBO AB	3 929	3 868
Lån 422073	5 500	5 500
Ikano Bank	2 676	2 766
Summa	50 355	48 390

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshyp. 216790	2027-03-30	2,88 %	2 366 000	2 422 000
Stadshyp. 422073	2026-03-30	4,14 %	385 000	407 000
Stadshyp. 216789	2026-03-30	4,14 %	6 000 750	6 063 750
Summa skulder till kreditinstitut			8 751 750	8 892 750
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-141 000	-141 000
			8 610 750	8 751 750

Årets amortering har uppgått till 141 000kr. Amorteringen räknas som kortfristig del av skuld.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Telge Nät	21 381	22 096
Förskottsbet avgift/hyra	94 832	97 458
Upplupna räntor	2 657	0
Summa	118 870	119 554

Not 9. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	9 650 000	9 650 000
Summa:	9 650 000	9 650 000

Underskrifter

Södertälje enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Peter Mäkinen

Fredrik Kron

Nermína Hodzic

Olivia Söderberg

Tobias Lundin

Karam Kokab

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Rävisor AB
David Walman

Verifikat

Titel: Brf Zebran 1 - Årsredovisning 2024

ID: e1f09250-34b5-11f0-a2fa-29d604ca1816

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-05-19

Underskrifter

Brf Zebran 1

fkron95@gmail.com

Signerat: 2025-05-19 15:48 BankID FREDRIK KRON

Brf Zebran 1

tobiasmlundin@gmail.com

Signerat: 2025-05-19 16:53 BankID TOBIAS LUNDIN

Brf Zebran 1

hodzicnermina19@gmail.com

Signerat: 2025-05-19 18:55 BankID NERMINA HODZIC

Revisor Råvisor AB

david.walman@ravisor.se

Signerat: 2025-05-20 08:55 BankID David Oskar Petter Walman

Brf Zebran 1

karam.kokab91@gmail.com

Signerat: 2025-05-19 15:55 BankID KARAM BASHAR

SALEEM KOKAB

Brf Zebran 1

peter@kringelstaden.com

Signerat: 2025-05-19 18:10 BankID PETER MÄKINEN

Brf Zebran 1

oliviasooderberg@gmail.com

Signerat: 2025-05-19 20:53 BankID HANNA OLIVIA

SÖDERBERG

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning Brf Zebran 1 ORIGINAL.pdf	631.9 kB	7fd9 f20a 1da0 9d83 9f74 6764 70d9 0840 f3d9 2c30 7f38 ab66 0814 5a9f 9a11 47f3

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-05-19	15:39	Skapat Erik Andersson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2025-05-19	15:48	Signerat Brf Zebran 1 Genomfört med: BankID av FREDRIK KRON. IP: 90.129.212.165
2025-05-19	15:55	Signerat Brf Zebran 1 Genomfört med: BankID av KARAM BASHAR SALEEM KOKAB. IP: 81.233.242.240

Händelser

2025-05-19	16:53	Signerat Brf Zebran 1 Genomfört med: BankID av TOBIAS LUNDIN. IP: 83.185.45.9
2025-05-19	18:10	Signerat Brf Zebran 1 Genomfört med: BankID av PETER MÄKINEN. IP: 5.44.196.118
2025-05-19	18:55	Signerat Brf Zebran 1 Genomfört med: BankID av NERMINA HODZIC. IP: 82.96.27.154
2025-05-19	20:53	Signerat Brf Zebran 1 Genomfört med: BankID av HANNA OLIVIA SÖDERBERG. IP: 92.35.212.249
2025-05-20	08:55	Signerat Revisor Rävisor AB Genomfört med: BankID av David Oskar Petter Walman. IP: 78.72.120.141



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Zebran 1 769608-9478

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Zebran 1 för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Zebran 1 för år 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Rävisor AB
David Walman
Revisor