

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Zig Zag i Åhus

769634-0764

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Zig Zag i Åhus 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt i förekommande fall lokaler för medlemmar för nyttande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Medlemmar som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-06-22. Stadgarna uppdaterades 2021-09-07.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1229) och utgör därmed en äkta förening.

Föreningen har ingen upprättad underhållsplan.

Per 2023-12-31 var medlemsantalet 37 stycken.

Föreningen har sitt säte i Kristianstad kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stort fokus under 2023 har varit att konstituera styrelsen och ta över efter byggstyrelsen.

Dokumentöverlämning, hantering av felanmälningar och kontakter med 3Hus har skett löpande under året.

Föreningen har köpt in sandlådor inför vinterns halkbekämpning.

Styrelsen

Ordförande	Helene Nimby
Sekreterare	Anna Nordin
Ledamot	Boel Hägervik
Ledamot	Felix Lavesson
Ledamot	Hristos Voudouragkakis
Suppleant	Carola Larnefeldt
Suppleant	Jens Thomsen
Revisor	LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB, Jens Forneng

Föreningen firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsen ledamöter- två i förening.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft fyra styrelsemöten samt en ordinarie föreningsstämma.
Styrelsen har även haft ett arbetsmöte med 3Hus.
Styrelsen har beviljat tre stycken lägenhetsöverlåtelser under verksamhetsåret.

Fastigheter

Fastighetsbeteckning:	Kristianstad Getapeln 1
Adress:	Getapelsvägen 1A-C, 3A-F, 5A-B, 7A-F, 9A-C, 11A-D
Byggår:	2021-2022
Lägenhetsfördelning:	Ett parhus samt fem radhuslängor i två plan i anslutning till varandra. Totalt 24 lägenheter.
Tomtens area:	6 139m ²
Bostadsarea:	2 472 ²
Mark:	Äganderätt

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen handhavs av Juph Förvaltning AB i Katrineholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 062	72	0
Resultat efter finansiella poster	-316	-61	-25
Balansomslutning	87 375	131 273	8 062
Soliditet (%)	62,9	42,2	-0,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	834	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 818	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 818	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	216	0	0
Räntekänslighet	15,4	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	39	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,5	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nya nyckeltal är framtagna för årsredovisningen 2023, därav saknas jämförelsetal tidigare år.

Upplysning vid förlust

Föreningen har ej tagit in tillräckligt med avgifter för att täcka avskrivningarna på fastigheten. Dock har man ett bra sparande och föreningen ser över avgifterna för nästkommande år.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 544 600	-24 950	-61 308	55 458 342
Disposition av föregående års resultat:		-61 308	61 308	0
Årets resultat			-315 501	-315 501
Belopp vid årets utgång	55 544 600	-86 258	-315 501	55 142 841

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-86 258
årets förlust	-315 501
	-401 759

behandlas så att

Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	123 600
i ny räkning överföres	-525 359
	-401 759

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2, 3	2 062 387	72 072
Övriga intäkter	4	96 358	0
		2 158 745	72 072
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	5	-319 084	-126 876
Övriga kostnader	6	-46 570	-6 503
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-850 664	0
		-1 216 318	-133 379
Rörelseresultat		942 427	-61 307
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 257 928	0
		-1 257 928	0
Resultat efter finansiella poster		-315 501	-61 307
Resultat före skatt		-315 501	-61 307
Årets resultat		-315 501	-61 308

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	86 613 936	4 561 236
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	70 015 797
		86 613 936	74 577 033
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	8	0	16 543 016
		0	16 543 016
Summa anläggningstillgångar		86 613 936	91 120 049
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	12 362
Fordringar hos koncernföretag		0	39 881 028
Övriga fordringar		650 675	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 997	39 000
		691 672	39 932 390
Kassa och bank		69 453	220 890
Summa omsättningstillgångar		761 125	40 153 280
SUMMA TILLGÅNGAR		87 375 061	131 273 329

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 880 000	55 544 600
Upplåtelseavgifter		1 464 600	0
		55 344 600	55 544 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-86 258	-24 950
Årets resultat		-315 501	-61 308
		-401 759	-86 258
Summa eget kapital		54 942 841	55 458 342
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		0	54 000 000
Skulder till kreditinstitut	9, 10, 11	31 685 625	0
Summa långfristiga skulder		31 685 625	54 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10, 11	322 500	0
Leverantörsskulder		892	586 652
Skulder till koncernföretag		0	21 083 446
Aktuella skatteskulder		34 000	0
Övriga skulder		200 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	189 203	144 889
Summa kortfristiga skulder		746 595	21 814 987
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 375 061	131 273 329

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-315 501	-61 308
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		850 664	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		535 163	-61 308
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		12 362	-12 362
Förändring av kortfristiga fordringar		39 228 355	-35 970 027
Förändring av leverantörsskulder		-585 760	-2 675 848
Förändring av kortfristiga skulder		-20 436 676	16 403 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten		18 753 444	-22 315 911
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-13 133 522	-71 314 533
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		16 543 016	-16 543 016
Kassaflöde från investeringsverksamheten		3 409 494	-87 857 549
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-22 314 375	54 000 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		0	55 544 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-22 314 375	109 544 600
Årets kassaflöde		-151 437	-628 860
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		220 890	849 750
Likvida medel vid årets slut		69 453	220 890

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme, grund och somkompletteringar:	100 år
Stammar, värme:	50 år
El:	40 år
Fasad:	50 år
Fönster:	50 år
Yttertak:	40 år
Ventilation:	25 år
Styr o övertak:	25 år
Lägenhetsdörrar:	25 år
Medlemsansvar inne i lgh:	100 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska tas upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

	2023	2022
Årsavgifter	2 062 264	72 068
Öresutjämning	123	4
	2 062 387	72 072

Not 3 Årsavgiftens fördelning

	2023	2022
Månadsavgifter	1 951 000	68 180
Vatten	111 264	3 888
	2 062 264	72 068

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga ersättningar, bidrag och intäkter	96 358	0
	96 358	0

Not 5 Driftskostnader

	2023	2022
El	22 614	122 531
Vatten och avlopp	73 231	0
Filter	8 425	0
Laddstolpar	94 925	0
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	34 000	0
Fastighetsförsäkringspremier	43 663	3 545
Förbrukningsinventarier	21 394	0
Ersättningar till revisor	15 000	0
Övriga föreningskostnader	5 832	800
	319 084	126 876

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Administrationskostnader	32 600	0
Bankkostnader	5 047	1 753
Övriga externa tjänster	8 923	0
	46 570	1 753

Not 7 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	4 561 236	4 561 236
Inköp	82 903 364	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 464 600	4 561 236
Årets avskrivningar	-850 664	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-850 664	0
Utgående redovisat värde	86 613 936	4 561 236

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 015 797	3 262 500
Inköp	0	66 753 297
Omklassificeringar	-70 015 797	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	70 015 797
Utgående redovisat värde	0	70 015 797

Not 9 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 32 008 125 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	32 008 125	0
	32 008 125	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	322 500	54 000 000
	322 500	54 000 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Byggnadskreditiv				54 000 000
Stadshypotek AB	4,22	2025-03-30	10 669 375	0
Stadshypotek AB	3,95	2027-03-30	10 669 375	0
Stadshypotek AB	3,95	2027-03-30	10 669 375	0
			32 008 125	54 000 000

Om fem år beräknas skulden till
kreditinstitut uppgå till

30 395 625 0

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som
har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	32 250 000	0
	32 250 000	0

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader	15 000	0
Förutbetalda intäkter	174 203	144 888
	189 203	144 888

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Heléne Nimby
Ordförande

Boel Hägervik

Felix Lavesson

Anna Nordin

Hristos Voudouragkakis

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

LR Revision & Redovisning Örebro/ Vingåker AB

Jens Forneng
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 28 maj 2024



Bostadsrättsföreningen Zig Zag i Åhus ÅR
2023.pdf
(112484 byte)
SHA-512: 724f63d4116dc7aeee6ab91dabdd417386641
5ab66caffb13aa6286f1f7e0860d69742b683c492f95d1
29aff617343ba8f1dc2e330ccf6727efef5403d3a3d33

Underskrifter

2024-05-28 15:31:10 (CET)



Anna Nordin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-28 16:09:07 (CET)



Boel Edholm Hægervik

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-28 16:24:17 (CET)



Christina Heléne Nimby

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-28 17:41:47 (CET)



Felix Lavesson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-28 17:04:44 (CET)



Hristos Voudouragkakis

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-28 22:41:51 (CET)



Jens Gunnar Forneng

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Bostadsrättsföreningen Zig Zag i Åhus ÅR 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

1d3ce8dda5e2f3b27e48d287f580e182ff124f7dc9ed89da379a951176f68e82db220e4ffa7b304add0ffafb416ac5ac7b2ba60f3fad9f49f507e91931461f52



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.