

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.