

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Zig Zag i Åhus
769634-0764

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Zig Zag i Åhus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Information om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt i förekommande fall lokaler för medlemmar för nyttjande 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 2025-12-31 var medlemsantalet 37 stycken.

Föreningen har sitt säte i Kristianstad.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anna Nordin	Ledamot
Carola Larnefeldt	Ordförande
Karl Hagelin Rödseth	Ledamot
Therése Qvarforth	Ledamot

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Byrå
Henrik Winberg	Winberg & Andersson

Fastigheter

Fastighetsbeteckning:	Kristianstad Getapeln 1
Adress:	Getapelvägen 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 472m ²
Mark:	Äganderätt

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen tillhandahålls av Dalicus AB i Kristianstad.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 062	2 062	2 062	72	0
Resultat efter finansiella poster	-520	-833	-316	-61	-25
Balansomslutning	85 154	86 563	87 375	131 273	8 062
Soliditet (%)	62,9	62,7	63,1	42,2	-0,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	834	834	834	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 687	12 818	12 948	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 687	12 818	12 948	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	226	185	216	0	0
Räntekänslighet (%)	15,2	15,2	15,4	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	46	43	39	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	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

Summan av avskrivningarna överstiger det negativa resultatet.

Avskrivning är 1 070 117 kr.

Resultat -519 799 kr.

Nettoresultat 550 318 kr.

Det negativa resultatet beror på avskrivningarna och påverkar inte likviditeten. Föreningen jobbar ständigt med att se över möjligheten att minska kostnaderna och öka intäkterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 880 000	1 664 600	0	-401 759	-832 674	54 310 167
Minskning av upplåtelseavgift		-200 000				-200 000
Yttre underhållsfond			494 400	-494 400		0
Balanseras i ny räkning				-832 674	832 674	0
Årets resultat					-519 799	-519 799
Belopp vid årets utgång	53 880 000	1 464 600	494 400	-1 728 833	-519 799	53 590 368

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 728 834
årets förlust	-519 799
	-2 248 633

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	123 600
i ny räkning överföres	-2 372 233
	-2 248 633

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2, 3	2 062 448 2 062 448	2 062 378 2 062 378
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-191 567	-196 393
Övriga kostnader	5	-80 941	-120 846
Personalkostnader	6	-24 639	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-1 070 117 -1 367 264	-1 289 571 -1 606 810
Rörelseresultat		695 184	455 568
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		335	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 215 318 -1 214 983	-1 288 242 -1 288 242
Resultat efter finansiella poster		-519 799	-832 674
Resultat före skatt		-519 799	-832 674
Årets resultat		-519 799	-832 674

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	84 300 203	85 570 320
		84 300 203	85 570 320
Summa anläggningstillgångar		84 300 203	85 570 320
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		42 966	350 455
Övriga fordringar		31 269	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 527	19 473
		93 762	369 928
<i>Kassa och bank</i>		759 998	623 109
Summa omsättningstillgångar		853 760	993 037
SUMMA TILLGÅNGAR		85 153 963	86 563 357

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 880 000	53 880 000
Upplåtelseavgifter		1 464 600	1 664 600
Fond för yttre underhåll	8	494 400	0
		55 839 000	55 544 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 728 834	-401 759
Årets resultat		-519 799	-832 674
		-2 248 633	-1 234 433
Summa eget kapital		53 590 367	54 310 167
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10, 11	31 040 625	31 363 125
Summa långfristiga skulder		31 040 625	31 363 125
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10, 11	322 500	322 500
Leverantörsskulder		9 822	0
Aktuella skatteskulder		0	34 000
Övriga skulder		784	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	189 865	533 565
Summa kortfristiga skulder		522 971	890 065
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 153 963	86 563 357

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-519 799	-832 674
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 070 117	1 289 571
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		550 318	456 897
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		307 489	-350 455
Förändring av kortfristiga fordringar		-31 323	426 244
Förändring av leverantörsskulder		9 822	-892
Förändring av kortfristiga skulder		-376 917	344 362
Kassaflöde från den löpande verksamheten		459 389	876 156
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-322 500	-322 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-322 500	-322 500
Årets kassaflöde		136 889	553 656
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		623 109	69 453
Likvida medel vid årets slut		759 998	623 109

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 stadgar.

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 stomkompletteringar	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 ta 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 Årsavgiftens fördelning

	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Månadsavgifter	1 941 719	1 923 240
Vatten	120 536	139 080
	2 062 255	2 062 320

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 062 255	2 062 320
Öresutjämning	149	58
	2 062 404	2 062 378

I föreningens årsavgifter ingår intäkter för vatten och avlopp.

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
El	12 732	10 500
Vatten och avlopp	102 083	94 884
Filter	6 564	7 434
Fastighetsskatt	-34 000	0
Fastighetsförsäkring	46 964	44 969
Förbrukningsinventarier	8 867	1 850
Revision	21 000	20 295
Övriga föreningskostnader	27 357	16 461
	191 567	196 393

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	70 483	33 820
Bankkostnader	5 258	3 026
Övriga externa tjänster	900	84 000
Medlemsavgifter	4 300	0
	80 941	120 846

Not 6 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	0	0

Not 7 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	87 710 555	87 710 555
Omklassificeringar	-200 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 510 555	87 710 555
Ingående avskrivningar	-2 140 235	-850 664
Årets avskrivningar	-1 070 117	-1 289 571
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 210 352	-2 140 235
Utgående redovisat värde	84 300 203	85 570 320

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Reservering enligt stadgar	-494 400	0
	-494 400	0

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	4,22	2025-03-30	0	10 561 875
Stadshypotek AB	3,95	2027-03-30	10 454 375	10 561 875
Stadshypotek AB	3,95	2027-03-30	10 454 375	10 561 875
Stadshypotek AB	3,46	2030-03-30	10 454 375	0
			31 363 125	31 685 625
Kortfristig del av långfristig skuld			322 500	322 500

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	32 250 000	32 250 000
	32 250 000	32 250 000

Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 31 363 125 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	-31 040 625	-31 363 125
	-31 040 625	-31 363 125
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	-322 500	-322 500
	-322 500	-322 500

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader	18 000	18 000
Förutbetalda intäkter	171 864	515 565
	189 864	533 565

Årsredovisningen beslutades 2026-05-08

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Carola Larnefeldt
Ordförande

Anna Nordin

Karl Hagelin Rödseth

Therése Qvarforth

Revisorspåteckning

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

Henrik Winberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 14:43

SENT BY OWNER:

My Locander • 08.05.2026 09:48

DOCUMENT ID:

BkW-BBfjAZx

ENVELOPE ID:

B1grBziR-g-BkW-BBfjAZx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 BRF Zig Zagg.pdf

13 pages

SHA-512:

ca92cfee1caaa48db95d812a6da080f7a60e72d078357f
61bef23f72d2193d2b529eed3209bd2c43fbd0d8899075
391d207489b14e831aeea95301da3ca9f7be

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

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAROLA LARNEFELDT c.larnefeldt@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 12:46 08.05.2026 12:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/03/12) IP: 78.71.53.25
2. ANNA NORDIN annamonicanordin@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 12:53 08.05.2026 12:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/05/14) IP: 95.203.14.36
3. KARL HAGELIN karl@hagel.in	 Signed Authenticated	08.05.2026 12:54 08.05.2026 12:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/09/26) IP: 82.209.140.153
4. NOMI THERÉSE REBECCA QVARFORTH therese.qvarforth@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 14:31 08.05.2026 14:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/11/11) IP: 188.150.52.29
5. HENRIK WINBERG henrik.winberg@rwaab.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 14:43 08.05.2026 14:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/12/05) IP: 90.229.55.31

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

 Attachments

No attachments related to this 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