

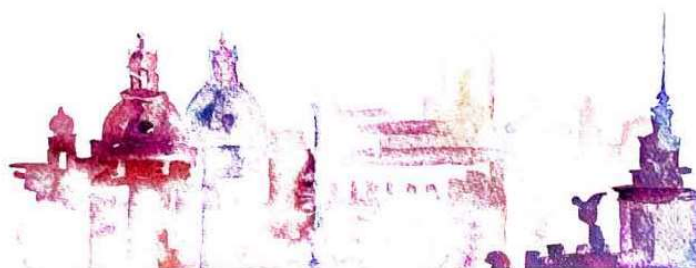
Bostadsrättsföreningen Zebran

1

Org.nr: 769608-9478

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 20230101 - 20231231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

FRUBO AB
FASTIGHETS- OCH BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

IK DH
NH

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Zebran 1, organisationsnummer 769608-9478, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. 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	Fredrik Kron
Ledamot	Anja Eerikkilä
Ledamot	Peter Mäkinen
Ledamot	Pavel Puda
Ledamot	Nermina Hodzic

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.
Firmatecknare har varit Anja Eerikkilä och Nermina Hodzic

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23.
På stämman deltog 5 medlemmar.

Revisor

Extern Maria Johansson
Blixt Revision AB

Löner och ersättningar

Styrelsen ledamöter har haft möjlighet att utnyttja arvode 13 000 kr.
Ordförande har utnyttjat arvode på 5000 kr.
En ledamot har utnyttjat arvode på 2000 kr.
Resterande av styrelsens ledamöter har valt att inte ta ut arvode.

NH
EK
AQ
JH
JH
A

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

Renoverad parkering för bättre vattenavrinning och eliminering av växtlighet.

Nytt hyreskontrakt för en av lokalerna.

Nya väsentligt ökade räntor på lån.

NH FK AM
Mg SKB
AS

Medlemsinformation

20 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med
att 2 bostadsrätter har överlåtits.
3 medlemmar har utträtt ur föreningen.
2 medlemmar har upptagits.

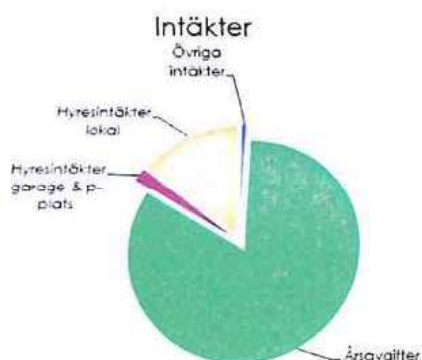
17 bostadsrätter

19 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 023	867	795	789
Resultat efter finansiella poster, tkr	126	129	152	- 190
Soliditet ¹ , %	-17	-19	-20	-22
Balansomslutning, tkr	7 793	7 749	7 742	7 916
Årsavgift /kvm upplåten med bostadsrätt	1 046	909	850	850
Skuldsättning per kvm	9 100			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 803			
Sparande per kvm	189			
Räntekänslighet	10			
Energikostnad per kvm	245			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84			

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Handwritten signatures and initials: FIK, DH, 49, Hög, AS, NH.

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.

FK PM
AG
NH
JEP
H

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 975 680	425 157	- 3 969 665	128 995
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		40 557	-40 557	
Balanseras i ny räkning			128 995	- 128 995
Årets resultat				126 113
Belopp vid årets utgång	1 975 680	465 714	- 3 881 227	126 113

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 881 227
Årets resultat	126 113
Totalt	- 3 755 114

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	40 557
Balanseras i ny räkning	- 3 795 671
Totalt	- 3 755 114

FK DM
AG
NH
JH
A

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	1 022 949	866 664
Övriga rörelseintäkter	2	7 388	0
Summa Rörelseintäkter		1 030 337	866 664
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-473 311	-428 046
Övriga externa kostnader	4	-68 654	-84 539
Personalkostnader	5	-9 199	-6 571
Avskrivningar		-58 404	-59 372
Summa Rörelsekostnader		-609 568	-578 528
RÖRELSERESULTAT		420 769	288 136
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 103	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-296 759	-159 146
Summa Finansiella poster		-294 656	-159 141
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		126 113	128 995
RESULTAT FÖRE SKATT		126 113	128 995
ÅRETS RESULTAT		126 113	128 995

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "M", "A9", "W", and others.

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	7 392 629	7 451 033
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 392 629	7 451 033
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 392 629	7 451 033
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		20 148	0
Övriga fordringar		2 925	2 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	48 390	42 242
Summa kortfristiga fordringar		71 463	44 948
Kassa och bank			
Kassa och bank		328 623	253 852
Summa kassa och bank		328 623	253 852
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		400 086	298 800
SUMMA TILLGÅNGAR		7 792 715	7 749 833

FK
1/2
1/4
1/8
1/16
1/32
1/64
1/128
1/256
1/512
1/1024
1/2048
1/4096
1/8192
1/16384
1/32768
1/65536
1/131072
1/262144
1/524288
1/1048576
1/2097152
1/4194304
1/8388608
1/16777216
1/33554432
1/67108864
1/134217728
1/268435456
1/536870912
1/1073741824
1/2147483648
1/4294967296
1/8589934592
1/17179869184
1/34359738368
1/68719476736
1/137438953472
1/274877906944
1/549755813888
1/1099511627776
1/2199023255552
1/4398046511104
1/8796093022208
1/17592186044416
1/35184372088832
1/70368744177664
1/140737488355328
1/281474976710656
1/562949953421312
1/1125899906842624
1/2251799813685248
1/4503599627370496
1/9007199254740992
1/18014398509481984
1/36028797018963968
1/72057594037927936
1/144115188075855872
1/288230376151711744
1/576460752303423488
1/1152921504606846976
1/2305843009213693952
1/4611686018427387904
1/9223372036854775808
1/18446744073709551616
1/36893488147419103232
1/73786976294838206464
1/147573952589676412928
1/295147905179352825856
1/590295810358705651712
1/1180591620717411303424
1/2361183241434822606848
1/4722366482869645213696
1/9444732965739290427392
1/18889465931478580854784
1/37778931862957161709568
1/75557863725914323419136
1/151115727451828646838272
1/302231454903657293676544
1/604462909807314587353088
1/1208925819614629174706176
1/2417851639229258349412352
1/4835703278458516698824704
1/9671406556917033397649408
1/19342813113834066795298816
1/38685626227668133590597632
1/77371252455336267181195264
1/154742504910672534362390528
1/309485009821345068724781056
1/618970019642690137449562112
1/1237940039285380274899124224
1/2475880078570760549798248448
1/4951760157141521099596496896
1/9903520314283042199192993792
1/19807040628566084398385987584
1/39614081257132168796771975168
1/79228162514264337593543950336
1/158456325028528675187087900672
1/316912650057057350374175801344
1/633825300114114700748351602688
1/1267650600228229401496703205376
1/2535301200456458802993406410752
1/5070602400912917605986812821504
1/10141204801825835211973625643008
1/20282409603651670423947251286016
1/40564819207303340847894502572032
1/81129638414606681695789005144064
1/162259276829213363391578010288128
1/324518553658426726783156020576256
1/649037107316853453566312041152512
1/1298074214633706907132624082305024
1/2596148429267413814265248164610048
1/5192296858534827628530496329220096
1/10384593717069655257060992658440192
1/20769187434139310514121985316880384
1/41538374868278621028243970633760768
1/83076749736557242056487941267521536
1/166153499473114484112975882535043072
1/332306998946228968225951765070086144
1/664613997892457936451903530140172288
1/1329227995784915872903807060280344576
1/2658455991569831745807614120560689152
1/5316911983139663491615228241121378304
1/10633823966279326983230456482242756608
1/21267647932558653966460912964485513216
1/42535295865117307932921825928971026432
1/85070591730234615865843651857942052864
1/170141183460469231731687303715884105728
1/340282366920938463463374607431768211456
1/680564733841876926926749214863536422912
1/1361129467683753853853498429727072845824
1/2722258935367507707706996859454145691648
1/5444517870735015415413993718908291383296
1/10889035741470030830827987437816582766592
1/21778071482940061661655974875633165533184
1/43556142965880123323311949751266331066368
1/87112285931760246646623899502532662132736
1/174224571863520493293247799005065244264704
1/348449143727040986586495598010130488529408
1/696898287454081973172991196020260977058816
1/1393796574908163946345982392040521954117632
1/2787593149816327892691964784081043908235264
1/5575186299632655785383929568162087816470528
1/11150372599265311570767859136324175632941056
1/22300745198530623141535718272648351265882112
1/44601490397061246283071436545296702531764224
1/89202980794122492566142873090593405063528448
1/178405961588244985132285746181186810127056896
1/356811923176489970264571492362373620254113792
1/713623846352979940529142984724747240508227584
1/1427247692705959881058285969449494481016455168
1/2854495385411919762116571938898988962032910336
1/5708990770823839524233143877797977924065820672
1/11417981541647679048466287755595955848131641344
1/22835963083295358096932575511191911696263282688
1/45671926166590716193865151022383823392526565376
1/91343852333181432387730302044767646785053130752
1/182687704666362864775460604089535293570106261504
1/365375409332725729550921208179070587140212523008
1/730750818665451459101842416358141174280425046016
1/1461501637330902918203684832716282348560850092032
1/2923003274661805836407369665432564697121700184064
1/5846006549323611672814739330865129394243400368128
1/11692013098647223345629478661730258788486800736256
1/23384026197294446691258957323460517576973601472512
1/46768052394588893382517914646921035153947202945024
1/93536104789177786765035829293842070307894405890048
1/187072209578355573530071658587684140615788811780096
1/374144419156711147060143317175368281231577623560192
1/748288838313422294120286634350736562463155247120384
1/1496577676626844588240573268701473124926310494240768
1/2993155353253689176481146537402946249852620988481536
1/5986310706507378352962293074805892499705241976963072
1/11972621413014756705924586149611784999410483953926144
1/23945242826029513411849172299223569998820967907852288
1/47890485652059026823698344598447139997641935815704576
1/95780971304118053647396689196894279995283871631409152
1/191561942608236107294793378393788559990567743262818304
1/383123885216472214589586756787577119981135486525636608
1/766247770432944429179173513575154239962270973051273216
1/1532495540865888858358347027150308479924541946102546432
1/3064991081731777716716694054300616959849083892205092864
1/6129982163463555433433388108601233919698167784410185728
1/12259964326927110866866776217202467839396335568820371456
1/24519928653854221733733552434404935678792671137640742912
1/49039857307708443467467104868809871357585342275281485824
1/98079714615416886934934209737619742715170684550562971648
1/196159429230833773869868419475239485430341369001125743296
1/392318858461667547739736838950478970860682738002251485792
1/784637716923335095479473677900957941721365476004502971584
1/1569275433846670190958947355801915883442730952009005943168
1/313855086769334038191789471160383176688546190401801188336
1/627710173538668076383578942320766353377092380803602376672
1/1255420347077336152767157884641532706754184761607204753344
1/2510840694154672305534315769283065413508369523214409506688
1/5021681388309344611068631538566130827016739046428810113376
1/10043362776618689222137263077132261654033478092857620226752
1/20086725553237378444274526154264523308066956185715240453504
1/40173451106474756888549052308529046616133912371430480907008
1/80346902212949513777098104617058093232267824742860961814016
1/160693804425899027554196209234116186464535649485721923628032
1/321387608851798055108392418468232372929071298971443847256064
1/642775217703596110216784836936464745858142597942887695512128
1/1285550435407192220433569673872929491716285195885775391024256
1/2571100870814384440867139347745858983432570391771550782048512
1/5142201741628768881734278695491717966865140783543101564097024
1/10284403483257537763468557390983435933730281567086203128194048
1/20568806966515075526937114781966871867460563134172406256388096
1/41137613933030151053874229563933743734921126268344812512776192
1/82275227866060302107748459127867487469842252536689625025552384
1/164550455732120604215496918255734974939684505073379250051104768
1/329100911464241208430993836511469949879369010146758500102209536
1/658201822928482416861987673022939899758738020293517000204419072
1/1316403645856964833723975346045879799517476040587034000408838144
1/263280729171392966744795069209175959903495208117406800081766728
1/526561458342785933489590138418351919806990416234813600163533456
1/1053122916685571866979180276836703839613980832469627200327066912
1/2106245833371143733958360553673407679227961664939254400654133824
1/4212491666742287467916721107346815358455923329878508801308267648
1/8424983333484574935833442214693630716911846659757017602616535296
1/16849966668969149871666884429387261433823693319514035205233070592
1/33699933337938299743333768858774522867647386639028070410466141184
1/67399866675876599486667537717549045735294773278056140820932282368
1/134799733351753198973335075435098091470589546556112281641864564736
1/269599466703506397946670150870196182941179093112224563283729129472
1/539198933407012795893340301740392365882358186224449126567458258944
1/1078397866814025591786680603480784731764716372448898253134916517888
1/2156795733628051183573361206961569463529432744897796506269833035776
1/4313591467256102367146722413923138927058865489795593012539666071552
1/8627182934512204734293444827846277854117730979591186025079332143104
1/17254365869024409468586889655692555708235461959182372050158664286208
1/34508731738048818937173779311385111416470923918364744100317328572416
1/69017463476097637874347558622770222832941847836729488200634657144832
1/138034926952195275748695117245540445665883695673458976401269314289664
1/276069853904390551497390234491080891331767391346917952802538628579328
1/552139707808781102994780468982161782663534782693835905605077257158656
1/1104279415617562205989560937964323565327069565387671811210154514317312
1/2208558831235124411979121875928647130654139130775343622420309028634624
1/4417117662470248823958243751857294261308278261550687244840618057269248
1/8834235324940497647916487503714588522616556523101374489681236114538496
1/17668470649880995295832975007429177045233113046202748979362472229076992
1/35336941299761990591665950014858354090466226092405497958724944458153984
1/70673882599523981183331900029716708180932452184810995917449888916307968
1/141347765199047962366663800059433416361864904369621991834899777832615936
1/282695530398095924733327600118866832723729808739243983669799555665231872
1/565391060796191849466655200237733665447459617478487967339599111330463744
1/1130782121592383698933310400475467330894919234956975934679198222660927488
1/2261564243184767397866620800950934661789838469913951869358396445321854976
1/4523128486369534795733241601901869323579676939827903738716792890643709952
1/9046256972739069591466483203803738647159353879655807477433585781287419904
1/18092513945478139182932966407607477294318707759311614954867171562574839808
1/36185027890956278365865932815214954588637415518623229909734343125149679616
1/72370055781912556731731865630429909177274831037246459819468686250299359232
1/144740111563825113463463731260859818354549660754492919638937372500598718464
1/289480223127650226926927462521719636709099321508985839277874745001197436928
1/578960446255300453853854925043439273418198643017971678555749490002394873856
1/1157920892510600907707709850086878546836397286035943357111498980004789747712
1/2315841785021201815415419700173757093672794572071886714222997960009579495424
1/4631683570042403630830839400347514187345589144143773428445995920019158990848
1/9263367140084807261661678800695028374691178288287546856891991840038317981696
1/185267342801696145233233576013900567493823565765750

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 975 680	1 975 680
Fond för yttre underhåll		465 714	425 157
Summa bundet eget kapital		2 441 394	2 400 837
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 881 227	-3 969 665
Årets resultat		126 113	128 995
Summa fritt eget kapital		-3 755 114	-3 840 670
SUMMA EGET KAPITAL		-1 313 720	-1 439 833
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	8 751 750	8 892 750
Summa långfristiga skulder		8 751 750	8 892 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	141 000	141 000
Leverantörsskulder		82 001	65 550
Skatteskulder		3 003	2 880
Övriga skulder		9 127	3 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	119 554	83 535
Summa kortfristiga skulder		354 685	296 916
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 792 715	7 749 833

FK
JG
NX
H

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		420 769
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		58 404
Summa		479 173
Erhållen ränta		2 103
Erlagd ränta		-296 759
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		184 517
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-26 515
Ökning av rörelseskulder		57 769
Kassaflöde från den löpande verksamheten		215 771
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder		-141 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-141 000
Årets kassaflöde		74 771
Likvida medel vid årets början		253 852
Likvida medel vid årets slut		328 623

FK
NE
NY
J
K

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	2023	2022
Årsavgifter bostäder	860 760	748 440
Hysesintäkter lokaler	142 989	108 924
Hysesintäkter garage och p-platser	19 200	9 300
Totalt nettoomsättning	1 022 949	866 664

Not 2. Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Avgift andrahandsupplåtelse	7 388	0
Totalt övriga rörelseintäkter	7 388	0

Not 3. Driftkostnader	2023	2022
Fastighetsel	22 187	29 323
Uppvärmning	146 102	134 076
Vatten och avlopp	70 669	58 496
Sophämtning	40 238	37 607
Fastighetsskötsel	61 050	58 275
Fastighetsskötsel extra	1 545	0
Fastighetsstäd extra	950	0
Snöröjning/sandning	29 788	14 820
Övriga köpta tjänster	8 130	10 013
Försäkring	36 407	35 056
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	36 036	35 913
Förbrukningsmaterial	0	8 563
Reparation och underhåll	20 209	4 873
Byggnad	0	1 031
Totalt driftkostnader	473 311	428 046

IK PM
AE
12/12/23

Not 4. Övriga externa kostnader

	2023	2022
Arvode ekonomisk förvaltning	43 572	39 300
Extra ekonomisk förvaltning	3 500	1 771
Revisionsarvode	15 625	14 375
Konsultarvode	1 380	26 054
Bankkostnader	2 260	2 239
Inkassokostnader	1 129	0
Övriga administrativa kostnader	319	0
Föreningsomkostnader	869	800
Totalt övriga externa kostnader	68 654	84 539

Not 5. Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	7 000	5 000
Sociala kostnader	2 199	1 571
Totalt personalkostnader	9 199	6 571

Not 6. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade 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
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 900 802	- 842 398
Årets avskrivningar	- 58 404	- 58 404
Utgående avskrivningar	- 959 206	- 900 802
Utgående redovisat värde	7 392 629	7 451 033
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	9 258 000	9 258 000
Taxeringsvärde mark	4 261 000	4 261 000
	13 519 000	13 519 000

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	218 694	218 694
Utgående anskaffningsvärden	218 694	218 694
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 218 694	- 217 726
Årets avskrivningar	0	- 968
Utgående avskrivningar	- 218 694	- 218 694
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	36 256	33 111
FRUBO AB	3 868	3 631
Lån 422073	5 500	5 500
Ikano Bank	2 766	0
Summa	48 390	42 242

FK RM
K9
M. S. 8/23

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Stadshyp. 216790	2027-03-30	2,88 %	2 422 000	2 478 000
Stadshyp. 422073	2026-03-30	4,14 %	407 000	429 000
Stadshyp. 216789	2026-03-30	4,14 %	6 063 750	6 126 750
Summa skulder till kreditinstitut			8 892 750	9 033 750
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-141 000	-141 000
			8 751 750	8 892 750

Not 10. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Telge Energi AB	22 096	23 263
Förskottsbet avgift/hyra	97 458	59 835
Uppl räntor	0	437
Summa	119 554	83 535

FK SM
Vig
N. M. E. K.

Not 11. Ställda säkerheter

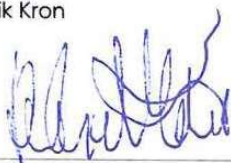
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	9 650 000	9 650 000
Summa:	9 650 000	9 650 000

Underskrifter

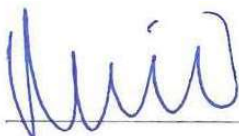
Södertälje den 22 / 4 2024



Fredrik Kron



Peter Mäkinen



Nermina Hodzic

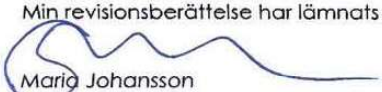


Anja Eerikkilä



Pavel Puda

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 - 05-05


Maria Johansson
Auktoriserad Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Zebran 1
Org. nr. 769608-9478

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Blixt Revision AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna

åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping 2024-05-05



Maria Johansson

Auktoriserad revisor