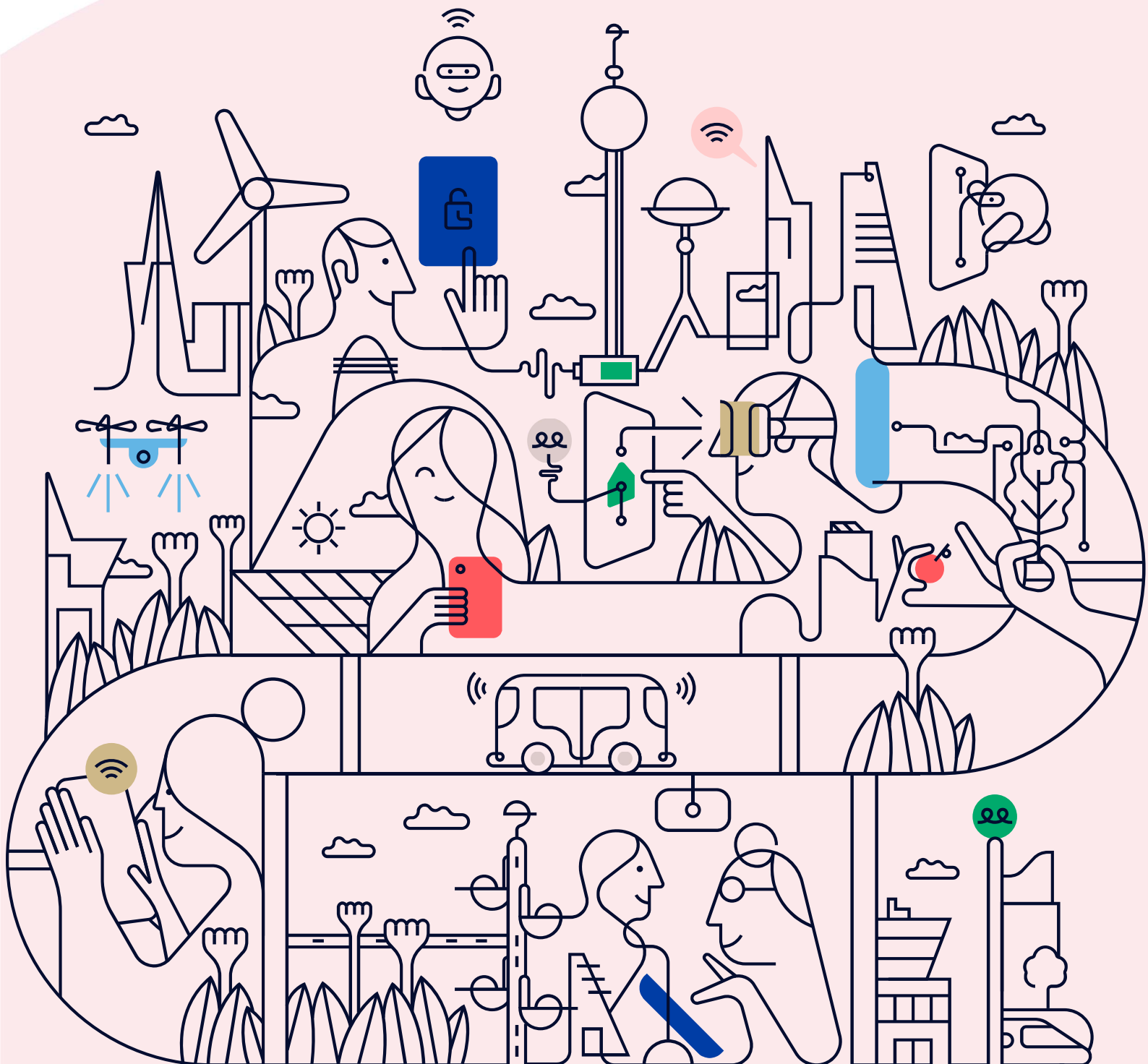




Välkommen till årsredovisningen för Brf Zettervall

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 7
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GALGEVÅNGEN 2:12	1959	Lund
ZETTERVALL 2	1959	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1960

Föreningen har 63 bostadsrätter om totalt 5 335 kvm. Byggnadernas totalyta är 5335 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ludvig Eriksson	Ordförande
Åse Dannbring	Suppleant, sekr.
Carl Stagne	Styrelseledamot
Hans Gösta Regnéll	Styrelseledamot
Karl Filip Bo Netzell	Styrelseledamot
Ying Pan	Styrelseledamot
Karin Elisabet Brunnberg	Suppleant - avgått under året pga flytt
Samuel-Maxim Petrik	Suppleant

Valberedning

Ingrid Stankiewicz, Ulla Brohed och Bo Johnsson

Firmateckning

Firman tecknas av två ordinarie ledamöter i förening (prot. 23-09, p. 4)

Revisorer

Jessica Thérèse Wallin Auktoriserad revisor Baker Tilly
Ola Sigurdson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Ny tidsstyrning av tvätttiden i tvättstugorna
Relining och tappvattenbyte avslutades och slutbesiktigades
Asbestsanering o nya innertak i entréerna
Avgasaren, installerad 2022 med värmeväxlaren, gick sönder men byttes på garanti
- 2022** ● Funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) - OVK genomförd och samtidigt rensades alla fläktar och kanaler.
Trappbelysningen - Installation av sensorstyrd ledbelysning i alla allmänna utrymmen.
Tvättmaskin/torktumlare - I stora tvättstugan är en tvättmaskin och en torktumlare utbytta
Byte av värmeväxlare samt nytt kompressorskärl - Ny värmeväxlare för tappvarmvatten och värme och nytt kompressorskärl samt avgasare.
Relining avloppsstammar - Alla avloppsstammar inkl dagvattenavlopp relinade.
Byte av tappvattensystem - Ny stam är placerad i trappuppgångarna. Ny dragning in i alla enskilda lägenheter.
Ny lastfrånskiljare - Ny lastfrånskiljare (brytare) installerades i elcentralen.
- 2021** ● Ny tvättmaskin PODAB - Stora tvättstugan
Mindre takreparation - Planerad takomläggning bedömdes ej nödvändig (Icopal)
Mindre reparation av satellitmottagare - Oklar varaktighet pga. vissa reservdelar inte finns
Stopp och läckage i dagvattenstam C-trappan - Spolning och lagning i trappa C.
- 2020** ● Brandskydd - Räddningstjänsten genomförde kontroll. Brister är åtgärdade
Installation av UV-lampor och en loop i vattensystemet - Legionella bekämpning
Antenn TV - Uppgradering av vårt antennsystem
Dörrautomatik entrédörrar - Utbytta i alla tre trapporna
Uppdaterad underhållsplan - Ny underhållsplan framtagen tillsammans med SBC. Sträcker sig till 2049
- 2019-2020** ● Relining av avloppsstam - Läckage i avloppsstam till 1:orna i trappa B. Hela den stammen relinad liksom grenen in till varje lägenhet

- 2019** ● Byte av tvättmaskiner i Lilla tvättstugan - Båda tvättmaskinerna utbytta i Lilla tvättstugan. Ena tvättmaskinen flyttad till stora tvättstugan och ersatt den äldsta där
Taksäkerhet - Uppdaterat taksäkerheten med säkerhetshållare
Plattsättning framsida - Plattläggning med grusunderlag närmast husväggen på framsida av huset.
Filmning av avloppsstammar - Nulägeskontroll av skicket på våra avloppsstammar
- 2018** ● Förnyad energideklaration - Energideklarationen har förnyats.
Renovering av balkonger - Samtliga 54 balkonger har renoverats.
- 2017** ● Målning av entrépartier och dörrar framsida
Renovering av en balkong - Denna balkong har renoverats på prov inför större renovering 2018 avseende samtliga balkonger.
- 2016** ● Spolning av samtliga rör och stammar - Kompletta underhållsspolning
Styrssystem hissar - Uppdaterat styrssystem (PLC-styrning)
Byte cykelställ utomhus - Nya cykelställ med byglar
- 2015** ● Funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) - OVK godkänd
Stensättning - Omläggning av skadad stensättning framför huset, entré A & B.
Asfaltering fd spolplatta - Asfaltering fd spolplatta för placering av soptunnor
Målning av dörrar/trappparti - Målning av dörrar/trappparti på baksidan
Lilla tvättstugan - Sammanslagning av lilla tvättstugan med lägningsrum. Nytt torkskåp och ny torktumlare.
- 2014** ● Översyn av portautomatiken - Åstadkomma samma funktion i samtliga entréer
LED-belysning - Byte av belysningsarmaturer med LED och sensorautomatik
Cykelställ i förrådet - Byte av cykelställ mot bredare typ
- 2013** ● Frekvensreglering sv hissarna - Gav mjukare gång, mindre slitage samt lägre strömförbrukning.
Genom att införa ljusriddar har hissarna fortfarande bärkapacitet.
Startat insamlingen av matavfall - Har under året samlat matavfall på provisorisk plats i avsikt att få ett grepp om volymen
Räddningsluckorna mellan plan 8 och 9 - Då det numera inte finns behov för dessa räddningsluckor har de gjutits igen.
Infört stoppfunktion för huvudcirkulationspumpen - Pumpen stoppar när utomhustemperaturen överstiger det förutbestämde värdet.
Ny porttelefon - Nytt system är installerat och i drift. Återstår översyn av portautomatiken.
Undersökning av fjärrvärmeanläggningen - Via fjärrvärmeleverantören har vi erhållit lägesrapporter för 2013 som pekar på en lägre förbrukning av energi samt att anläggningen fungerar optimalt.
- 2012** ● Ny torktumlare - Ersätter defekt och ger ökad kapacitet
Uppvärmning av återvinningsutrymme - Ökad komfort i ovanför liggande lägenheter
- 2011** ● Renovering av duschrum i källaren - Klinkergolv för effektiv renhållning, ny duschkabin med blandare, tidsstyrd evakueringsfläkt samt värmeelement och takdämpning.
Installation av backventiler till värmepumparna - För att hindra rundgång genom den pump som är inaktiv.
Utbyte av defekt radiatorordel i värmeväxlaren för varmvatten och utbyte av defekt ventil till denna samt efterdragning av tidigare utbytt radiatorordel i värmeväxlaren för värmesystemet - Förväntas ge

- mera energieffektiv varmvattendistribution.
Installation av returgivare i värmesystemet till stöd för den datorstyrda regleringen av värmesystemet - Finjusterar värmeregleringen
- 2010-2011** ● Utbyte av samtliga 717 fönster till Leiab fönster - De nya fönstren har en yttre del av strängpressad aluminium och en inre del av trä. Fönstren är av 2+1 typ med undantag för förrådsfönstren som är av treglastyp. 2+1 fönster medger persienner mellan den yttre enkelrutan och den inre dubbla isolerrutan. Den i persiennerna absorberade solvärmens vädras utåt medan elementens värme hålls kvar i lägenheten. Fönstren har också en mycket god ljudreducerande effekt. Klart förbättrad inomhusventilation genom jämt fördelade ventiler för tilluft.
- 2010** ● Stängsel mot gången till Tunaparken
Utbyte av den ena av två cirkulationspumpar för värmesystemet samt installation av styrelektronik för båda pumparna - Den nya värmepumpen är en energieffektiv enfass-pump som förbrukar betydligt mindre el. Den kvarvarande äldre trefas-pumpen motioneras regelbundet och kopplas automatiskt in vid eventuellt fel på den nya pumpen.
Målning av de tre hisshusen - Målning med elastisk färg som inte förväntas spricka vid plåtens rörelser på grund av kraftiga temperaturvariationer.
- 2009** ● Plattläggning av cykelparkeringen samt avdelning av en mindre del för trädgårdsmöbler
Ljudisolering av evakueringsfläktar
Utbyte av 2 st. tvättmaskiner i Stora Tvättstugan - Energieffektiva tvättmaskiner med tillförsel av både varmt och kallt vatten. Förberett för en tredje sådan tvättmaskin.
Utbyte av galvaniserade ståldörrar till de tre hisshusen på taket
- 2008** ● Asfaltering av parkeringsplatsen - Gemensamt projekt tillsammans med Brf Docenten.
Energideklaration av fastigheten - Citat ur energideklarationen: "Detta hus använder 123 kWh/m² och år, varav el 9 kWh/m². Liknande hus 126-153 kWh/m² och år, nya hus 110 kWh/m²."
TV- och bredbandsinstallation - Fiberanslutet kat-6 bredbandsnät med f.n. upp till 100 Mbit/s i lägenheterna. Parabol- och markantennerna via en avancerad switchanläggning och ett koaxialkabelstjärnnät ger med egen utrustning möjlighet till mottagning av TV/Radio-satellitkanaler från 4 satelliter, de marksända TV-kanalerna i Sverige och Danmark samt FM-radio.
- 2005** ● Spolning av samtliga avlopps- och dagvattenrör - Skonsam spolning med lågtrycks hetvattenspolning.
- 2001-2002** ● Omputsning av fasad - Utbyte av asbestskivor till Minaritskivor och byte av underliggande isolering. Omfogning av fasadelement samt renblåstring av dessa med efterföljande impregnering. Byte av fönsterbleck och målning av husgrund.
- 1998** ● Omläggning av tak

Planerade underhåll

- 2025-2027** ● Målning trapphus mm
- 2024-2025** ● Översyn tak, ev. ny papp ovanpå bef.
Källardörrar

Avtal med leverantörer

Vatten och avlopp	VASYD
El och fjärrvärme	Kraftringen
Avfallshämtning	Lunds Renhållningsverk
Ventilation	Caverion AB
Hissar	Hisselektra AB
Bredband	Bahnhof AB
Förvaltning - ekonomi, vaktmästeri, trädgård, städning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Underhåll brandsläckare, stigarledning	Brandservice Örestads Brandtjänst AB
Avslutat	Farmartjänst
Avslutat	Garanti-Städ i Lund AB
Avslutat	SECON
Nyckeltillverkning, Lås	AllRoundLås

Övrig verksamhetsinformation

I samband med att VASYD bytte en ventil vid vår anslutningspunkt för tappvatten framgick att vår anslutning därifrån till husväggen är i ett material (PEM) som anses kunna hålla 100 år till. Planen på att byta det röret övergavs därför.

ICOPAL bedömer att ny ytbeläggning på taket behövs inom ett par år och att det blir sista gången som man kan lägga på ett nytt lager. Efter den åtgärden måste allt gammalt rivas bort när renovering behövs igen och nytt läggas från grunden. Först då bör frågan om solceller aktualiseras.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Relinings- och stambytesprojektet slutbesiktigades. Garantitiden är 5 år och delbesiktning ska ske om två år (2025) och slutbesiktning efter 5 (2028). De lån som togs upp för projektet behövdes inte till fullo utan 2 Mkr har kunnat amorteras. I övrigt är nu cirka 1/3 vardera bundet på 1 resp 2 år och 1/3 har rörlig ränta.

Avgiften höjdes med 6% den 1 maj 2023.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5% och 2023-05-01 med 6%.

Förändringar i avtal

Den 1 jan 2023 öppnades SBC:s nya portal med åtskilliga barnsjukdomar som följd. Utvärdering av förvaltningen var redan inledd och efter upphandling trädde nytt avtal i kraft den 1 jan 2024 med SBC. Utöver ekonomin omfattar det trädgårdens och byggnadens skötsel och städning samt snöröjning. Portalen fungerar efterhand bättre. Om avtalet inte sägs upp före den 1 juni förlängs det automatiskt i två år. Avtalen med Farmartjänst och Garantistäd avslutades och de uppgifterna övertas av SBC. Även avtalet med SECON avslutades.

Övriga uppgifter

Inventering av skyddsrummens inventarier genomfördes av Bo Johnsson och Ola Sigurdson.

OVK-besiktningen följdes upp med ombesiktning i tre lägenheter i maj och blev godkänd.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 79 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 828 855	3 501 614	3 399 827	3 339 094
Resultat efter fin. poster	-356 958	-8 527 946	268 389	24 458
Soliditet (%)	-	-	50	49
Yttre fond	881 255	1 820 031	1 148 031	1 540 908
Taxeringsvärde	114 000 000	114 000 000	81 000 000	81 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	690	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 186	2 576	1 032	1 035
Skuldsättning per kvm	2 186	2 576	1 032	1 035
Sparande per kvm	159	71	128	197
Elkostnad per kvm totalyta, kr	81	106	66	52
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	112	103	105	99
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	21	22	19
Energikostnad per kvm	216	230	193	170
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,39	0,76	-	-
Räntekänslighet	3,17	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	215 500	-	-	215 500
Fond, yttre underhåll	1 820 031	-1 820 031	881 255	881 255
Kapitaltillskott	1 756 508	-	-	1 756 508
Balanserat resultat	2 266 417	-6 707 915	-881 255	-5 322 753
Årets resultat	-8 527 946	8 527 946	-356 958	-356 958
Eget kapital	-2 469 490	0	-356 958	-2 826 448

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 441 498
Årets resultat	-356 958
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-881 255
Totalt	-5 679 711

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	753 995
Balanseras i ny räkning	-4 925 716

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 828 855	3 501 614
Övriga rörelseintäkter	3	132 200	5 344
Summa rörelseintäkter		3 961 055	3 506 958
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 759 855	-10 657 961
Övriga externa kostnader	9	-365 828	-533 894
Personalkostnader	10	-192 745	-249 124
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-453 029	-419 201
Summa rörelsekostnader		-3 771 457	-11 860 181
RÖRELSERESULTAT		189 598	-8 353 223
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 048	4 889
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-557 604	-179 612
Summa finansiella poster		-546 556	-174 723
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-356 958	-8 527 946
ÅRETS RESULTAT		-356 958	-8 527 946

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	7 585 429	7 971 395
Maskiner och inventarier	13	316 962	149 026
Pågående projekt		0	325 000
Summa materiella anläggningstillgångar		7 902 392	8 445 421
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 902 392	8 445 421
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-26	11 638
Övriga fordringar	14	9 963	3 727 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	-6 166	0
Summa kortfristiga fordringar		3 771	3 739 319
Kassa och bank			
Kassa och bank		13 779	15 329
SBC klientmedel i SHB		1 668 667	1 054 728
Summa kassa och bank		1 682 446	1 070 057
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 686 217	4 809 376
SUMMA TILLGÅNGAR		9 588 609	13 254 797

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 972 008	1 972 008
Fond för yttre underhåll		881 255	1 820 031
Summa bundet eget kapital		2 853 263	3 792 039
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 322 753	2 266 417
Årets resultat		-356 958	-8 527 946
Summa fritt eget kapital		-5 679 711	-6 261 529
SUMMA EGET KAPITAL		-2 826 448	-2 469 490
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 661 300	13 744 000
Leverantörsskulder		141 270	1 169 081
Skatteskulder		13 158	8 995
Övriga kortfristiga skulder		2 660	34 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	596 669	768 175
Summa kortfristiga skulder		12 415 057	15 724 287
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 588 609	13 254 797

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	189 598	-8 353 223
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	453 029	419 201
	642 627	-7 934 022
Erhållen ränta	11 048	4 889
Erlagd ränta	-510 515	-181 130
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	143 160	-8 110 263
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	16 550	-13 094
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 273 619	1 329 803
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 113 909	-6 793 554
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	90 000	-426 403
Kassaflöde från investeringsverksamheten	90 000	-426 403
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	8 300 000
Amortering av lån	-2 082 700	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 082 700	8 240 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 106 609	1 020 043
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 789 055	3 769 012
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 682 446	4 789 055

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Zettersvall har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner	20 %
Byggnad	1,61 - 3,33 %
Inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 510 000	3 196 263
Hysesintäkter p-plats	131 950	126 000
Bredband	73 080	73 080
El	96 590	96 720
Dröjsmålsränta	52	0
Pantsättningsavgift	4 158	7 487
Överlåtelseavgift	13 025	0
Andrahandsuthyrning	0	2 013
Öres- och kronutjämning	0	52
Summa	3 828 855	3 501 614

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	2 294
Elstöd	121 384	0
Övriga intäkter	0	3 050
Återbäring försäkringsbolag	10 816	0
Summa	132 200	5 344

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	100 627	70 874
Fastighetsskötsel utöver avtal	11 703	12 908
Fastighetsskötsel gård enl avtal	28 628	23 549
Städning enligt avtal	145 068	138 948
Sotning	2 250	37 769
Hissbesiktning	3 450	3 195
Brandskydd	11 248	0
Gårdkostnader	493	733
Gemensamma utrymmen	0	-8 431
Snöröjning/sandning	36 574	47 836
Serviceavtal	11 054	115 706
Förbrukningsmaterial	10 606	2 207
Summa	361 701	445 293

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	7 085	0
Trapphus/port/entr	31 364	3 938
Dörrar och lås/porttele	8 327	9 713
VVS	19 395	69 524
Värmeanläggning/undercentral	0	4 644
Elinstallationer	0	1 063
Tele/TV/bredband/porttelefon	14 640	15 901
Hissar	59 683	53 419
Tak	2 984	0
Vattenskada	11 244	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	14 812
Summa	154 722	173 014

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Stambyte	13 613	8 960
VVS	740 382	8 123 370
Värmeanläggning	0	346 050
Hiss	0	9 807
Summa	753 995	8 488 187

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	432 256	566 805
Uppvärmning	596 787	549 502
Vatten	125 608	112 394
Sophämtning/renhållning	73 008	65 611
Grovsopor	2 914	2 392
Summa	1 230 573	1 296 704

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	84 102	83 383
Bredband	74 656	75 684
Fastighetsskatt	100 107	95 697
Summa	258 865	254 764

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	-0	3 864
Tele- och datakommunikation	8 986	6 559
Övriga förluster	0	1 234
Revisionsarvoden extern revisor	41 969	31 375
Styrelseomkostnader	932	2 144
Fritids och trivselkostnader	400	0
Föreningskostnader	5 772	9 957
Förvaltningsarvode enl avtal	95 462	92 796
Överlåtelsekostnad	14 704	0
Pantsättningskostnad	3 152	0
Korttidsinventarier	0	7 708
Administration	8 221	27 545
Konsultkostnader	186 230	350 712
Summa	365 828	533 894

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	153 500	170 400
Revisionsarvode arvoderad	0	22 000
Övriga arvoden	5 000	5 000
Arbetsgivaravgifter	34 245	51 724
Summa	192 745	249 124

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	557 575	73 237
Dröjsmålsränta	29	0
Övriga finansiella kostnader	0	106 375
Summa	557 604	179 612

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 696 046	13 696 046
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 696 046	13 696 046
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 724 651	-5 338 654
Årets avskrivning	-385 965	-385 997
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 110 616	-5 724 651
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 585 429	7 971 395
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärde mark	56 000 000	56 000 000
Summa	114 000 000	114 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	384 630	283 227
Inköp	235 000	101 403
Utgående anskaffningsvärde	619 630	384 630
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-235 604	-202 399
Avskrivningar	-67 064	-33 204
Utgående avskrivning	-302 668	-235 604
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	316 962	149 026

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	9 963	8 683
Klientmedel	0	3 718 998
Summa	9 963	3 727 681

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	-6 166	0
Summa	-6 166	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-12-01	4,52 %	1 464 000	1 484 000
Handelsbanken	2024-01-02	4,85 %	3 930 300	3 960 000
Handelsbanken	2024-12-01	4,23 %	3 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2024-03-18	4,80 %	3 267 000	3 300 00
Summa			11 661 300	13 744 000
Varav kortfristig del			11 661 300	13 744 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 363 300 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	190 713
Uppl kostn räntor	62 442	15 353
Uppl kostn löner	4 000	0
Uppl kostnad arvoden	157 500	194 400
Beräknade uppl. sociala avgifter	49 487	61 080
Förutbet hyror/avgifter	323 240	306 629
Summa	596 669	768 175

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 500 000	14 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjdes med 3% från 1 februari 2024. Utrangerat miljöfarligt material m m från skyddsrummen lämnades till återvinning. Diverse ny utrustning anskaffades.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lund

Carl Stagne
Styrelseledamot

Hans Gösta Regnéll
Styrelseledamot

Karl Filip Bo Netzell
Styrelseledamot

Ludvig Eriksson
Ordförande

Ying Pan
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Baker Tilly
Jessica Thérèse Wallin
Auktoriserad revisor

Ola Sigurdson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
10.04.2024 08:45

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 03.04.2024 16:35

DOCUMENT ID:
HyZXLtJSJA

ENVELOPE ID:
BJQ8tJikR-HyZXLtJSJA

DOCUMENT NAME:
Brf Zettervall, 745000-0869 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL FILIP BO NETZELL karl.netzell@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2024 10:09 03.04.2024 19:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/12/26) IP: 98.128.180.43
2. HANS GÖSTA REGNÉLL gosta.regnell@gmail.com	Signed Authenticated	05.04.2024 23:29 03.04.2024 22:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/03/11) IP: 98.128.180.2
3. LUDVIG ERIKSSON ludderiksson@gmail.com	Signed Authenticated	06.04.2024 15:37 06.04.2024 15:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/12/17) IP: 155.4.112.235
4. Ying Pan pennypan@icloud.com	Signed Authenticated	09.04.2024 22:10 09.04.2024 22:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/04/02) IP: 98.128.181.133
5. Carl Stagne carl@stagne.se	Signed Authenticated	09.04.2024 22:17 09.04.2024 22:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/05/25) IP: 155.4.129.192
6. Jessica Thérèse Wallin jessica.wallin@bakertilly.se	Signed Authenticated	09.04.2024 22:45 09.04.2024 22:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/11/28) IP: 193.203.12.74
7. Jon Ola Sigurdsson Ola@osys.se	Signed Authenticated	10.04.2024 08:45 10.04.2024 08:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/03/13) IP: 217.31.178.5

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Zettersvall
Org.nr. 745000-0869

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Zettersvall för år 2023.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi 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 misstag.

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 upphöra med verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Zetervall för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Baker Tilly MLT KB
Jessica Wallin
Auktoriserad revisor

Ola Sigurdsson
Lekmannarevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2024 08:45

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 03.04.2024 16:35

DOCUMENT ID:

S1V8KJiJR

ENVELOPE ID:

Sygm8KyjyC-S1V8KJiJR

DOCUMENT NAME:

Brf Zetervall revisionsberättelse gemensam.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jessica Thérèse Wallin jessica.wallin@bakertilly.se	 Signed Authenticated	09.04.2024 22:46 09.04.2024 22:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/11/28) IP: 193.203.12.74
2. Jon Ola Sigurdsson Ola@osys.se	 Signed Authenticated	10.04.2024 08:45 10.04.2024 08:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/03/13) IP: 217.31.178.5

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