



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Zettervall

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

## Innehåll

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

# 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 följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### 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 5 335 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Karl Filip Bo Netzell	Ordförande
Charlotta Kjellin	Sekreterare
Gösta Regnéll	Adjungerande
Samuel-Maxim Petrik	Styrelseledamot
Ying Pan	Styrelseledamot
Elin Jannesson	Suppleant
Hanna Lidin	Suppleant
Vilhelm Ekelöf	Suppleant

## Valberedning

Gösta Regnell  
Ingrid Stankiewicz  
Karin Blomqvist

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Jessica Thérèse Wallin Auktoriserad revisor Baker Tilly  
Ola Sigurdsson Internrevisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

## Utförda historiska underhåll

- 1998** ● Omläggning av tak
- 2001-2002** ● Omputsning av fasad - Utbyte av asbestskivor till Minaritskivor och byte av underliggande isolering. Omfogning av fasadelement samt renblästring av dessa med efterföljande impregnering. Byte av fönsterbleck och målning av husgrund.
- 2005** ● Spolning av samtliga avlopps- och dagvattenrör - Skonsam spolning med lågtrycks hetvattenspolning.
- 2008** ● Asfaltering av parkeringsplatsen - Gemensamt projekt tillsammans med Brf Docenten. TV- och bredbandsinstallation - Fiberanslutet kat-6 bredbandsnät med f.n. upp till 100 Mbit/s i lägenheterna. Parabol- och markantenner 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.  
Energideklaration av fastigheten - Citat ur energideklarationen: "Detta hus använder 123 kWh/m<sup>2</sup> och år, varav el 9 kWh/m<sup>2</sup>. Liknande hus 126-153 kWh/m<sup>2</sup> och år, nya hus 110 kWh/m<sup>2</sup>."
- 2009** ● Ljudisolering av evakueringsfläktar  
Plattläggning av cykelparkeringen samt avdelning av en mindre del för trädgårdsmöbler  
Utbyte av galvaniserade ståldörrar till de tre hisshusen på taket  
Utbyte av 2 st. tvättmaskiner i Stora Tvättstugan - Energieffektiva tvättmaskiner med tillförsel av både varmt och kallt vatten. Förberett för en tredje sådan tvättmaskin.
- 2010** ● Målning av de tre hisshusen - Målning med elastisk färg som inte förväntas spricka vid plåtens rörelser på grund av kraftiga temperaturvariationer.

- 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 enfas-pump som förbrukar betydligt mindre el. Den kvarvarande äldre trefas-pumpen motioneras regelbundet och kopplas automatiskt in vid eventuellt fel på den nya pumpen.
- 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 solvärmen 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.
- 2011** ● Renovering av duschrum i källaren - Klinkergolv för effektiv renhållning, ny duschkabin med blandare, tidsstyrd evakueringsfläkt samt värmeelement och takdämpning.  
Installation av returgivare i värmesystemet till stöd för den datorstyrda regleringen av värmesystemet - Finjusterar värmeregleringen  
Utbyte av defekt radiator del i värmeväxlaren för varmvatten och utbyte av defekt ventil till denna samt efterdragning av tidigare utbytt radiator del i värmeväxlaren för värmesystemet - Förväntas ge mera energieffektiv varmvattendistribution.  
Installation av backventiler till värmepumparna - För att hindra rundgång genom den pump som är inaktiv.
- 2012** ● Ny torktumlare - Ersätter defekt och ger ökad kapacitet  
Uppvärmning av återvinningsutrymme - Ökad komfort i ovanför liggande lägenheter
- 2013** ● Ny porttelefon - Nytt system är installerat och i drift. Återstår översyn av portautomatiken.  
Frekvensreglering sv hissarna - Gav mjukare gång, mindre slitage samt lägre strömförbrukning. Genom att införa ljusridåer har hissarna fortfarande bårkapacitet.  
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 förutbestämda värdet.  
Undersökning av fjärrvärmeanläggningen - Via fjärrvärmeleverantören har vi erhållit lägesrapporter för 2013 som pekar på en lägre förbrukning av energi samt att anläggningen fungerar optimalt.
- 2014** ● LED-belysning - Byte av belysningsarmaturer med LED och sensorautomatik  
Cykelställ i förrådet - Byte av cykelställ mot bredare typ  
Översyn av portautomatiken - Åstadkomma samma funktion i samtliga entréer
- 2015** ● 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 läggingsrum. Nytt torkskåp och ny torktumlare.

- 2015** ● Funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) - OVK godkänd
- 2016** ● Styrsystem hissar - Uppdaterat styrsystem (PLC-styrning)  
Spolning av samtliga rör och stammar - Kompletta underhållsspolning  
Byte cykelställ utomhus - Nya cykelställ med byglar
- 2017** ● Målning av entrépartier och dörrar framsida  
Renovering av en balkong - Denna balkong har renoverats på prov inför större renovering 2018 avseende samtliga balkonger.
- 2018** ● Renovering av balkonger - Samtliga 54 balkonger har renoverats.  
Förnyad energideklaration - Energideklarationen har förnyats.
- 2019** ● Taksäkerhet - Uppdaterat taksäkerheten med säkerhetshållare  
Byte av tvättmaskiner i Lilla tvättstugan - Båda tvättmaskinerna utbytta i Lilla tvättstugan.  
Ena tvättmaskinen flyttad till stora tvättstugan och ersatt den äldsta där  
Plattsättning framsida - Plattläggning med grusunderlag närmast husväggen på framsida av huset.  
Filmning av avloppsstammar - Nulägeskontroll av skicket på våra avloppsstammar
- 2019-2020** ● Relining av avloppsstam - Läckage i avloppstam till 1:orna i trappa B. Hela den stammen relinad liksom grenen in till varje lägenhet
- 2020** ● Dörrautomatik entrédörrar - Utbytta i alla tre trapporna  
Uppdaterad underhållsplan - Ny underhållsplan framtagen tillsammans med SBC. Sträcker sig till 2049  
Antenn TV - Uppgradering av vårt antensystem  
Brandskydd - Räddningstjänsten genomförde kontroll. Brister är åtgärdade  
Installation av UV-lampor och en loop i vattensystemet - Legionella bekämpning
- 2021** ● Mindre reparation av satellitmottagare - Oklar varaktighet pga. vissa reservdelar inte finns  
Mindre takreparation - Planerad takomläggning bedömdes ej nödvändig (Icopal)  
Ny tvättmaskin PODAB - Stora tvättstugan  
Stopp och läckage i dagvattenstam C-trappan - Spolning och lagning i trappa C.
- 2022** ● Ny lastfrånskiljare - Ny lastfrånskiljare (brytare) installerades i elcentralen.  
Relining avloppsstammar - Alla avloppsstammar inkl dagvattenavlopp relinade.  
Tvättmaskin/torktumlare - I stora tvättstugan är en tvättmaskin och en torktumlare utbytta  
Trappbelysningen - Installation av sensorstyrd ledbelysning i alla allmänna utrymmen.  
Funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) - OVK genomförd och samtidigt rensades alla fläktar och kanaler.  
Byte av värmeväxlare samt nytt kompressorskärl - Ny värmeväxlare för tappvarmvatten och värme och nytt kompressorskärl samt avgasare.  
Byte av tappvattensystem - Ny stam är placerad i trappuppgångarna. Ny dragning in i alla enskilda lägenheter.
- 2023** ● Ny tidsstyrning av tvätttiden i tvättstugorna  
Avgasaren, installerad 2022 med värmeväxlaren, gick sönder men byttes på garanti  
Asbestsanering o nya innertak i entréerna

**2023** ● Relining och tappvattenbyte avslutades och slutbesiktigades

**2024** ● Översyn tak  
Reparation parkering, ca en fjärdedel asfalterades om

**2025** ● Mindre reparationer vissa balkongfronter

#### Planerade underhåll

**2025-2027** ● Målning trapphus mm

**2026** ● Byte av källardörrar

#### Avtal med leverantörer

Avfallshämtning	Lunds Renhållningsverk
Avslutat	SECON
Balkonger	Nevishögs Mur Och Puts AB
Bredband	Bahnhof AB
El och fjärrvärme	Kraftringen
Entrémattor	Hr Björkmans entrémattor
Förvaltning - ekonomi, vaktmästeri, trädgård, städning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissar	Hisselektra AB
Laddstolpar	Aneo Mobility Sweden AB
Nyckeltillverkning, Lås	AllRoundLås
Snöröjning	Farmartjänst
Tvättstugor	Bengtssons Tvättmaskinservice AB
Underhåll brandsläckare, stigarledning	Brandservice Örestads Brandtjänst AB
Vatten och avlopp	VASYD
Ventilation	Caverion AB

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Inga avgiftshöjningar har behövts under året då avgifterna är anpassade efter en högre nivå på el, värme och räntor.

Under året har 2 klumpamorteringar om ca 700 000 vardera gjorts. Därmed betalades ett av de 4 lån vi hade av i sin helhet, det lån som låg på ca 1 400 000 i årets början.

##### Förändringar i avtal

Vi har ingått avtal med Bengtssons Tvättmaskinservice AB som ska sköta årlig service av maskinerna i tvättstugorna.

Vi har ingått avtal med Aneo Mobility Sweden AB som tar över driften för laddstolparna på parkeringen.

##### Övriga uppgifter

Rättstopp har installerats i våra brunnar efter att ljud i rören uppmärksammats.

Då cykelförrådet under en längre tid har saknat utrymme, så har det beslutats att göra om förrådet utanför A-trappan till ett elcykelförråd.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 81 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 022 608	4 017 907	3 828 855	3 501 614
Resultat efter fin. poster	629 692	485 296	-356 958	-8 527 946
Soliditet (%)	0	0	0	-
Yttre fond	1 811 234	1 008 515	881 255	1 820 031
Taxeringsvärde	123 000 000	114 000 000	114 000 000	114 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	725	727	690	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,9	96,6	92,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 830	2 174	2 186	2 576
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 830	2 174	2 186	2 576
Sparande / kvm totalyta, kr	193	185	159	71
Elkostnad / kvm totalyta, kr	80	79	81	106
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	132	134	112	103
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	37	24	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	245	250	216	230
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,04	4,04	-	-
Räntekänslighet (%)	2,52	2,99	3,17	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 96 720 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	215 500	-	-	215 500
Fond, yttre underhåll	1 008 515	-78 506	881 225	1 811 234
Kapitaltillskott	1 756 508	-	-	1 756 508
Balanserat resultat	-5 806 971	563 802	-881 225	-6 124 394
Årets resultat	485 296	-485 296	629 692	629 692
<b>Eget kapital</b>	<b>-2 341 152</b>	<b>0</b>	<b>629 692</b>	<b>-1 711 460</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 243 169
Årets resultat	629 692
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-881 255
<b>Totalt</b>	<b>-5 494 701</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	37 231
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-5 457 470</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 022 609	4 017 907
Övriga rörelseintäkter	3	9 186	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 031 795</b>	<b>4 017 907</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 201 516	-2 208 255
Övriga externa kostnader	9	-249 788	-216 389
Personalkostnader	10	-211 855	-216 854
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-414 000	-421 554
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 077 158</b>	<b>-3 063 051</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>954 636</b>	<b>954 856</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		136	201
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-325 080	-469 760
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-324 944</b>	<b>-469 559</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>629 692</b>	<b>485 296</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>629 692</b>	<b>485 296</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	6 863 149	7 224 289
Maskiner och inventarier	13	203 688	256 548
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 066 838</b>	<b>7 480 838</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 066 838</b>	<b>7 480 838</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		10 693	7 226
Övriga fordringar	14	9 077	12 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	15 231	7 269
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>35 001</b>	<b>27 149</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 918 810	2 664 339
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 918 810</b>	<b>2 664 339</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 953 811</b>	<b>2 691 488</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 020 648</b>	<b>10 172 325</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 972 008	1 972 008
Fond för yttre underhåll		1 811 234	1 008 515
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 783 242</b>	<b>2 980 523</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 124 394	-5 806 971
Årets resultat		629 692	485 296
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 494 701</b>	<b>-5 321 675</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-1 711 459</b>	<b>-2 341 152</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 770 400	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 770 400</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 994 000	11 598 400
Leverantörsskulder		186 042	165 730
Skatteskulder		7 676	9 801
Övriga kortfristiga skulder		3 348	0
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	770 642	739 546
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 961 708</b>	<b>12 513 477</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 020 648</b>	<b>10 172 325</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>954 636</b>	<b>954 856</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	414 000	421 554
	<b>1 368 636</b>	<b>1 376 410</b>
Erhållen ränta	136	201
Erlagd ränta	-353 774	-497 233
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 014 998</b>	<b>879 377</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 853	-23 377
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	81 325	188 794
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 088 470</b>	<b>1 044 794</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 834 000	-62 900
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 834 000</b>	<b>-62 900</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-745 530</b>	<b>981 894</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 664 340</b>	<b>1 682 446</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 918 810</b>	<b>2 664 340</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Zettersvall är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

Byggnad	1,61 - 3,33 %
Maskiner	20,00 %
Installationer	10,00 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 691 212	3 697 244
Hysesintäkter p-plats	134 800	132 150
Bredband	79 380	79 380
El	96 720	96 850
Dröjsmålsränta	0	58
Pantsättningsavgift	6 468	2 865
Överlåtelseavgift	11 723	8 478
Administrativ avgift	2 303	882
Öres- och kronutjämning	3	-1
<b>Summa</b>	<b>4 022 609</b>	<b>4 017 907</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	9 186	0
<b>Summa</b>	<b>9 186</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	94 350	92 500
Fastighetsskötsel gård enl avtal	55 876	58 752
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 805	2 613
Städning enligt avtal	108 376	113 827
Besiktningar	13 750	0
Hissbesiktning	3 810	3 690
Brandskydd	12 233	7 529
Gårdkostnader	1 509	1 216
Gemensamma utrymmen	2 979	574
Sophantering	0	330
Snöröjning/sandning	50 483	45 658
Serviceavtal	15 073	6 923
Serviceavtal, hissar	7 568	0
Mattvätt/Hyrmattor	7 369	0
Förbrukningsmaterial	419	946
<b>Summa</b>	<b>375 599</b>	<b>334 558</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	28 137	0
Källarutrymmen	0	5 875
Dörrar och lås/porttele	27 638	9 060
Övriga gemensamma utrymmen	0	20 519
VVS	32 376	18 477
Elinstallationer	0	6 364
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	5 625
Hissar	22 017	23 829
Tak	11 675	18 915
Balkonger/altaner	10 960	1 733
Vattenskada	4 914	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 679	0
<b>Summa</b>	<b>139 396</b>	<b>110 397</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	37 231	0
Mark/gård/utemiljö	0	78 506
<b>Summa</b>	<b>37 231</b>	<b>78 506</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	426 508	418 937
Uppvärmning	701 714	715 897
Vatten	179 907	199 901
Sophämtning/renhållning	66 074	73 467
Grovsopor	2 371	0
<b>Summa</b>	<b>1 376 574</b>	<b>1 408 202</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	93 682	87 894
Självrisk	0	11 302
Bredband	70 422	74 706
Fastighetsskatt	108 612	102 690
<b>Summa</b>	<b>272 716</b>	<b>276 592</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	4 089	2 822
Inkassokostnader	0	679
Revisionsarvoden extern revisor	69 900	30 806
Revisionsarvoden internrevisor	0	10 000
Styrelseomkostnader	3 703	7 619
Fritids och trivselkostnader	0	599
Föreningskostnader	5 272	3 356
Förvaltningsarvode enl avtal	133 939	130 000
Överlåtelsekostnad	16 465	12 036
Pantsättningskostnad	9 703	4 300
Administration	6 717	4 315
Konsultkostnader	0	9 856
<b>Summa</b>	<b>249 788</b>	<b>216 389</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	165 300	167 000
Arbetsgivaravgifter	46 555	49 854
<b>Summa</b>	<b>211 855</b>	<b>216 854</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	324 971	469 760
Kostnadsränta skatter och avgifter	109	0
<b>Summa</b>	<b>325 080</b>	<b>469 760</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	13 696 046	13 696 046
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>13 696 046</b>	<b>13 696 046</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 471 756	-6 110 616
Årets avskrivning	-361 140	-361 140
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 832 896</b>	<b>-6 471 756</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>6 863 149</b>	<b>7 224 289</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	74 000 000	58 000 000
Taxeringsvärde mark	49 000 000	56 000 000
<b>Summa</b>	<b>123 000 000</b>	<b>114 000 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	619 630	619 630
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>619 630</b>	<b>619 630</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-363 082	-302 668
Årets avskrivning	-52 860	-60 414
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-415 942</b>	<b>-363 082</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>203 688</b>	<b>256 548</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	9 077	12 653
Borgo räntekonto	0	1
<b>Summa</b>	<b>9 077</b>	<b>12 654</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 457	7 269
Förutbet bredband	7 774	0
<b>Summa</b>	<b>15 231</b>	<b>7 269</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-12-01	2,52 %	2 880 000	3 000 000
Stadshypotek AB	2025-12-30	3,49 %		3 920 400
Stadshypotek AB	2025-12-01	2,57 %		1 444 000
Stadshypotek AB	2025-12-30	2,75 %		3 234 000
Stadshypotek AB	2026-12-30	2,48 %	3 114 000	
Stadshypotek AB	2027-12-30	2,69 %	3 770 400	
<b>Summa</b>			<b>9 764 400</b>	<b>11 598 400</b>
Varav kortfristig del			5 994 000	11 598 400

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 764 400 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	11 622	342
Uppl kostn el	41 131	39 875
Uppl kostnad Värme	94 747	84 961
Uppl kostn räntor	6 275	34 969
Uppl kostn vatten	16 454	14 649
Uppl kostnad Sophämtning	5 286	5 232
Uppl kostnad arvoden	171 900	172 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	54 011	54 042
Förutbet hyror/avgifter	334 216	333 476
Beräkn arvode revision	35 000	0
<b>Summa</b>	<b>770 642</b>	<b>739 546</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 500 000	14 500 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

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

Lund

---

Karl Filip Bo Netzell  
Ordförande

---

Charlotta Kjellin  
Sekreterare

---

Samuel-Maxim Petrik  
Styrelseledamot

---

Ying Pan  
Styrelseledamot

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

---

Baker Tilly  
Jessica Thérèse Wallin  
Auktoriserad revisor

---

Ola Sigurdsson  
Internrevisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

17.04.2026 19:24

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 17.04.2026 13:15

**DOCUMENT ID:**

ryZED851aZI

**ENVELOPE ID:**

r1eXw8cyaWg-ryZED851aZI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Zettervall, 745000-0869 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

21 pages

**SHA-512:**

b5c8ff104a79ed45c5d06b74bbc18adbc4cf4e591accdd2

6be5875df82c8555f7a0ab602217bd5e89f47623d2bd81

d3a01f542485c8d3c5a747a1e84de166f10

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. KARL FILIP BO NETZELL karl.netzell@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 14:06 17.04.2026 14:04	eID Low	Swedish BankID IP: 62.119.107.74
2. CHARLOTTA KJELLIN kjellin.lotta@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 14:19 17.04.2026 14:06	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.71.192
3. Samuel-Maxim Petrik spetrik2001@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 15:02 17.04.2026 15:02	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.128.250
4. Ying Pan Pennypan@icloud.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 17:04 17.04.2026 17:03	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.181.208
5. Jessica Thérèse Wallin jessica.wallin@bakertilly.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 18:30 17.04.2026 18:29	eID Low	Swedish BankID IP: 130.117.196.34
6. Jon Ola Sigurdsson sbc.se@osys.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 19:24 17.04.2026 19:21	eID Low	Swedish BankID IP: 217.31.178.6

\* 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

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Zettervall för år 2025.

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 2025 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 uppger, 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, förfalskning, 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 Zettervall för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 överträdelse 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

Jessica Wallin

Auktoriserad revisor

Ola Sigurdsson

Lekmannarevisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

17.04.2026 19:20

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 17.04.2026 13:15

**DOCUMENT ID:**

HkVP8c1TZx

**ENVELOPE ID:**

SyXvL91aWI-HkVP8c1TZx

**DOCUMENT NAME:**

BRF Zettervall revisionsberättelse gemensam.pdf

2 pages

**SHA-512:**

26e5e9d906581f9418c93b633776364ea10a1be59e0db  
d6b6a5639e054ac69d5bbab0f4fc5035183166b08ebc9b  
d08aabe27a355c1824e4674176fdcb2d68bc5

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jessica Thérèse Wallin jessica.wallin@bakertilly.se	Signed Authenticated	17.04.2026 18:31 17.04.2026 18:30	eID Low	Swedish BankID IP: 130.117.196.34
2. Jon Ola Sigurdsson sbc.se@osys.se	Signed Authenticated	17.04.2026 19:20 17.04.2026 19:19	eID Low	Swedish BankID IP: 217.31.178.6

\* 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

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

## 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