

Årsredovisning 2024

Brf Zenhusen

769627-3262



 HJxDP-ftyex-SyZdwWfYJII

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Zenhusen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade 2015-03-10 Zenhusen AB, org. nr 556984-4193, som också var innehavare av fastigheten Sonfjället 3. Zenhusen AB överlät 2015-03-11 fastigheten till bostadsrättsföreningen genom en så kallad underpris-överlåtelse, vilket medför att på fastigheten belöper uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om bostadsrättsföreningen låter sälja fastigheten.

Bostadsrättsföreningen har uppfört 6 st stadsradhus och 12 st lägenheter i flerfamiljshus med underliggande garage på fastigheten i Stockholms kommun.

Byggprojektet har genomförts som totalentreprenad av Byggnadsfirman Erik Wallin AB. Fastigheten erhöll godkänd slutbesiktning 2017-02-17. Inflyttning i fastigheten påbörjades i december 2016 och slutfördes i början av februari 2017. Fastigheten har åsatts värdeår 2016.

Den totala bostadsarean uppgår till 2 754 kvm.

I föreningen finns 18 parkeringsplatser i garage.

Lägenhetsfördelning

9 st 4 rum och kök

6 st 5 rum och kök

3 st 7 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

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

Styrelsens sammansättning

Markus Ahlsén	Ordförande
Deborah Spira	Styrelseledamot
Joakim Ki-Sun Han	Styrelseledamot
Joseph Chang-Hsin Kan	Styrelseledamot
Pernilla Cecilia Karsberg	Styrelseledamot
Carl-Johan Breitholtz	Suppleant
Maria Wideroth	Suppleant
Pernilla Pålsson	Suppleant

Valberedning

Richard Angel och Robert Hajduk

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller ledamöterna två i förening

Revisorer

Joakim Mattsson	Revisor	Kungsbron Borevision
Ola Mats Erik Trané	Revisorssuppleant	Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	A S Underhåll AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sonfjället 3, med en andel på 18%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar två gemensamhetsanläggningar, en gemensam gård samt del av garaget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2024 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på avskrivningar på fastigheten. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Verksamheten visar ett överskott om 507 Kkr efter driftskostnader och finansiella kostnader.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av amorteringar på lån har föreningen ett positivt kassaflöde. Kassen har under året ökat med ca 228 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Under året har styrelsen fattat beslut om att höja avgifterna med 25% from 1 januari 2024. Avgiftshöjningen sker för att anpassa årsavgifterna till en högre räntenivå än tidigare, avsätta medel i enlighet med underhållsplan samt för att möta den ökning som generellt sett skett vad gäller olika driftskostnader.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 32 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025=1470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1,5 % av prisbasbeloppet (2025=882 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5880 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 576 913	2 253 577	2 332 248	2 140 217
Resultat efter fin. poster	-2 352 271	-2 373 349	-2 280 987	-2 257 832
Soliditet (%)	82	82	82	82
Yttre fond	974 356	830 374	682 163	535 620
Taxeringsvärde	196 444 000	172 492 000	172 492 000	142 991 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	751	636	664	597
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,2	74,8	78,4	76,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 532	16 642	16 752	16 862
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 555	13 645	13 735	13 825
Sparande per kvm totalyta, kr	158	153	179	130
Elkostnad per kvm totalyta, kr	72	71	111	88
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	86	77	68	75
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	10	7	5	6
Energikostnad per kvm totalyta, kr	168	154	184	169
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,91	1,24	1,19	1,19
Räntekänslighet (%)	21,80	26,19	25,54	28,36

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 och vatten (totalt 262 539 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 507 tkr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året 2024 höjt avgifterna vid ett tillfälle.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	176 480 000	-	-	176 480 000
Upplåtelseavgifter	44 120 000	-	-	44 120 000
Fond, yttre underhåll	830 374	-	143 982	974 356
Balanserat resultat	-12 666 308	-2 373 349	-143 982	-15 183 639
Årets resultat	-2 373 349	2 373 349	-2 352 271	-2 352 271
Eget kapital	206 390 717	0	-2 352 271	204 038 446

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-15 183 639
Årets resultat	-2 352 271
Totalt	-17 535 910
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	245 900
Att från yttre fond i anspråk ta	-24 815
Balanseras i ny räkning	-17 756 995
	-17 535 910

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 576 913	2 253 577
Övriga rörelseintäkter	3	1 085	84 797
Summa rörelseintäkter		2 577 998	2 338 374
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 121 272	-1 099 157
Övriga externa kostnader	8	-104 153	-185 115
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 859 228	-2 859 228
Summa rörelsekostnader		-4 084 653	-4 143 500
RÖRELSERESULTAT		-1 506 654	-1 805 126
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 738	1 135
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-874 355	-569 357
Summa finansiella poster		-845 617	-568 222
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 352 271	-2 373 349
ÅRETS RESULTAT		-2 352 271	-2 373 349

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	247 640 392	250 487 344
Maskiner och inventarier	11	66 708	78 984
Summa materiella anläggningstillgångar		247 707 100	250 566 328
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		247 707 100	250 566 328
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 597	37 435
Övriga fordringar	12	39 497	39 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	139 957	132 153
Summa kortfristiga fordringar		206 051	208 982
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		0	500 000
Summa kortfristiga placeringar		0	500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 251 956	1 524 432
Summa kassa och bank		2 251 956	1 524 432
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 458 007	2 233 414
SUMMA TILLGÅNGAR		250 165 107	252 799 742

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		220 600 000	220 600 000
Fond för yttre underhåll		974 356	830 374
Summa bundet eget kapital		221 574 356	221 430 374
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-15 183 639	-12 666 308
Årets resultat		-2 352 271	-2 373 349
Summa ansamlad förlust		-17 535 910	-15 039 657
SUMMA EGET KAPITAL		204 038 446	206 390 717
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	12 425 000	31 470 720
Summa långfristiga skulder		12 425 000	31 470 720
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	33 105 160	14 362 260
Leverantörsskulder		129 995	120 656
Skatteskulder		76 880	76 880
Övriga kortfristiga skulder		22 423	7 791
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	367 203	370 718
Summa kortfristiga skulder		33 701 661	14 938 305
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		250 165 107	252 799 742

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 506 654	-1 805 126
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 859 228	2 859 228
	1 352 574	1 054 102
Erhållen ränta	28 738	1 135
Erlagd ränta	-893 884	-544 637
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	487 428	510 599
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 931	-7 945
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	39 985	39 086
Kassaflöde från den löpande verksamheten	530 344	541 740
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-302 820	-302 820
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-302 820	-302 820
ÅRETS KASSAFLÖDE	227 524	238 920
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 024 432	1 785 512
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 251 956	2 024 432

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Zenhusen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, 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:

Stomme och grund	0,91 %	110 år
Stomkomplettering (väggar, dörrar ets)	1,67 %	60 år
Fasad	1,67 %	60 år
Tak	1,67 %	60 år
Fönster	1,67 %	60 år
VS	1,67 %	60 år
El	2,00 %	50 år
Ventilation	3,33 %	30 år
Övriga installationer	3,33 %	30 år

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningens byggnader har åsatts värdeår 2016. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är fr.o.m. värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt (1% av lokaldelens taxeringsvärde) fr.o.m. avräkningstidpunkten.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 804 332	1 443 444
Hysesintäkter, p-platser	483 000	489 967
Övriga intäkter	3 153	5 987
Vatten	79 171	75 674
El	207 257	238 505
Summa	2 576 913	2 253 577

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	1 085	10 502
Elstöd	0	74 295
Summa	1 085	84 797

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	49 409	43 256
Städning	27 627	26 376
Besiktning och service	27 309	19 968
Trädgårdsarbete	101 411	115 109
Summa	205 756	204 708

NOT 5, REPARATIONER OCH PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Reparationer	78 245	110 139
Reparation försäkringsskada	0	23 220
Planerat underhåll	24 815	28 510
Summa	103 060	161 869

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	243 966	237 139
Uppvärmning	287 997	258 361
Vatten	33 676	23 304
Sophämtning	57 711	39 382
Summa	623 350	558 186

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	36 921	34 423
Övrigt	10 245	6 031
Kabel-TV	27 000	27 000
Gemensamhetsanläggning	76 500	68 500
Fastighetsskatt	38 440	38 440
Summa	189 106	174 394

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	35 334	118 741
Revisionsarvoden	19 125	15 750
Ekonomisk förvaltning	46 352	44 620
Bankkostnader	3 341	6 004
Summa	104 153	185 115

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	873 591	569 317
Övriga räntekostnader	764	40
Summa	874 355	569 357

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	268 489 000	268 489 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	268 489 000	268 489 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-18 001 656	-15 154 704
Årets avskrivning	-2 846 952	-2 846 952
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 848 608	-18 001 656
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	247 640 392	250 487 344
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>79 424 000</i>	<i>79 424 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	95 844 000	88 692 000
Taxeringsvärde mark	100 600 000	83 800 000
Summa	196 444 000	172 492 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	122 733	122 733
Utgående anskaffningsvärde	122 733	122 733
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-43 749	-31 473
Avskrivningar	-12 276	-12 276
Utgående avskrivning	-56 025	-43 749
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	66 708	78 984

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	39 497	39 394
Summa	39 497	39 394

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 670	12 929
Försäkringspremier	38 082	33 459
Kabel-TV	4 500	4 500
Förvaltning	12 020	11 588
Intäkter el/vatten	63 685	69 677
Summa	139 957	132 153

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea	2026-04-15	0,90 %	12 575 000	12 725 000
Nordea	2025-12-17	0,80 %	14 670 720	14 670 720
Nordea	2025-03-12	2,95 %	14 059 440	14 212 260
Nordea	2025-03-19	1,10 %	4 225 000	4 225 000
Summa			45 530 160	45 832 980
Varav kortfristig del			33 105 160	14 362 260

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 016 060 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 888	0
Fastighetsskötsel	3 825	3 563
Städning	1 875	1 751
El	34 290	36 094
Uppvärmning	37 360	39 053
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Utgiftsräntor	52 664	72 193
Vatten	8 613	6 903
Förutbetalda avgifter/hyror	201 688	191 161
Summa	367 203	370 718

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	47 889 000	47 889 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har under året beslutat att höja avgifterna med 7 %, en höjning som träder i kraft den 1 januari 2025. Beslutet grundas på ökade räntekostnader, stigande driftskostnader samt behovet av fortsatta avsättningar enligt underhållsplanen. Föreningen har genom åren byggt upp en viss överlikviditet, som förvaltas på räntebärande konton för att säkerställa en god finansiell ställning. Under 2025 förfaller två av föreningens lån. Det första lånet, om 14 059 440 kr, som tidigare hade en rörlig 3-månadersränta, kommer sättas om och bindas på 2 år. Det andra lånet, om 4 225 000 kr, kommer bindas om på 3 år. Dessa åtgärder har vidtagits för att skapa en mer förutsägbar räntekostnad och minska föreningens exponering mot ränteförändringar.

Efter räkenskapsårets slut har en väsentlig kostnad uppkommit avseende föreningens andel i en gemensam finansiering av en innergård som utgör en gemensamhetsanläggning tillsammans med angränsande bostadsrättsföreningar. Arbetet innebär en investering i utemiljön och samordnas med de andra föreningarna i området.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Deborah Spira
Styrelseledamot

Joakim Ki-Sun Han
Styrelseledamot

Joseph Chang-Hsin Kan
Styrelseledamot

Markus Ahlsén
Ordförande

Pernilla Cecilia Karsberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Kungsbron Borevision
Joakim Mattsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.04.2025 19:29

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 25.04.2025 15:42

DOCUMENT ID:

SyZdwWfYJll

ENVELOPE ID:

HJxDP-ftyex-SyZdwWfYJll

DOCUMENT NAME:

Brf Zenhusen, 769627-3262 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Han joakim@hansolo.se	Signed Authenticated	25.04.2025 16:30 25.04.2025 16:28	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
2. Joseph Chang-Hsin Kan joseph.kan@me.com	Signed Authenticated	25.04.2025 18:09 25.04.2025 18:02	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.125.69
3. Pernilla Cecilia Karsberg pernilla.karsberg@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2025 00:42 26.04.2025 00:40	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.125.183
4. DEBORAH ADELE SPIRA deborah.spira@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2025 09:46 26.04.2025 09:45	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.130.31
5. MARKUS AHLSEN markus@ahlsen.nu	Signed Authenticated	26.04.2025 18:46 26.04.2025 18:38	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.125.175
6. Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	27.04.2025 19:29 27.04.2025 19:28	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.119.87

* 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 Zenhusen, org.nr. 769627-3262

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Zenhusen för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 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 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 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 misstag, 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. Risker 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden	Grund för uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Zenhusen för räkenskapsåret 2024 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.	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 jag 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.	

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.04.2025 19:28

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 25.04.2025 15:42

DOCUMENT ID:

HJdPZMKklx

ENVELOPE ID:

BJDDWfFJgg-HJdPZMKklx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Zenhusen.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Mattsson	 Signed	27.04.2025 19:28	eID	Swedish BankID
joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	Authenticated	27.04.2025 19:28	Low	IP: 46.39.119.87

* 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