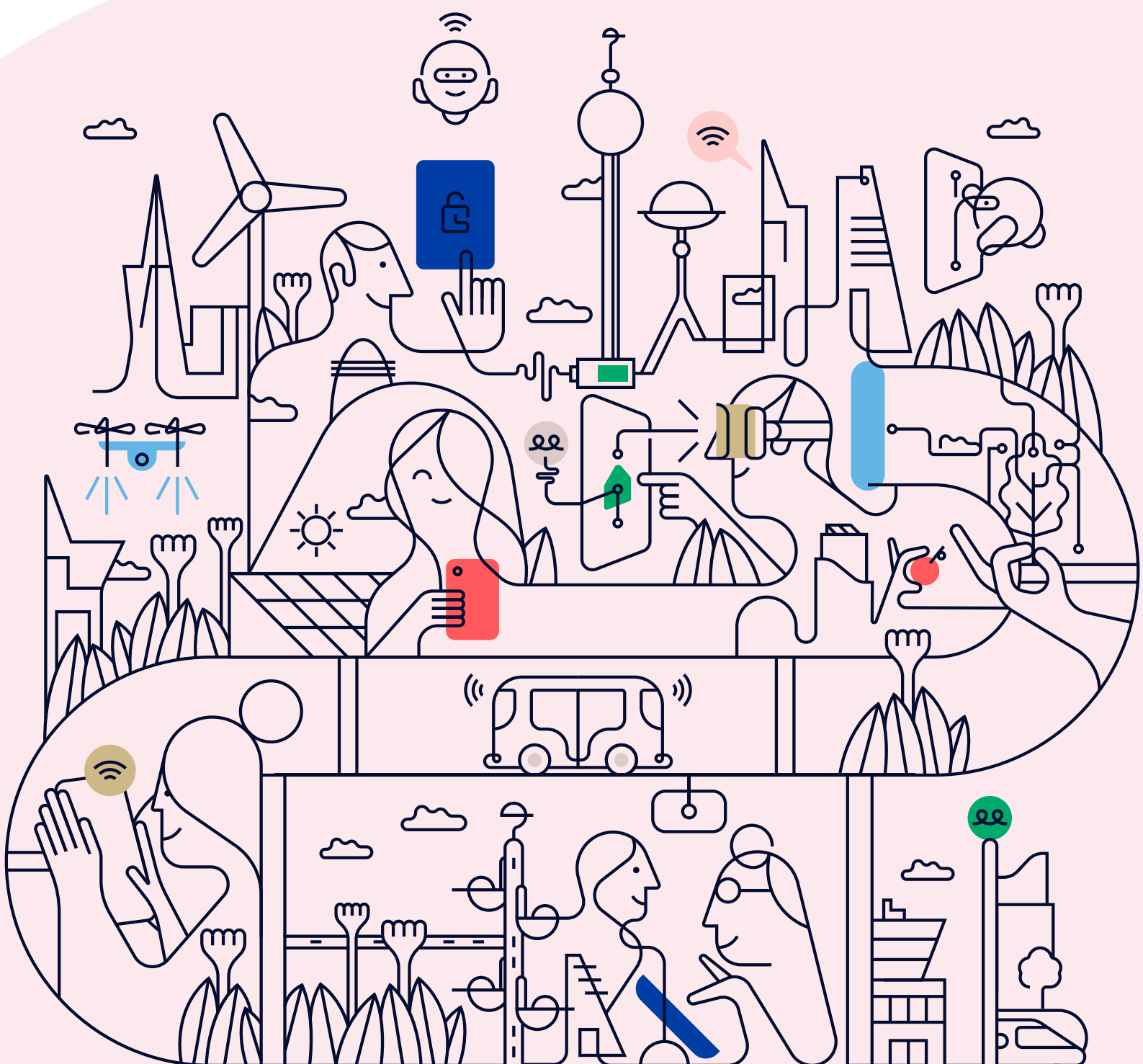




Välkommen till årsredovisningen för Brf Zinken

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. 20

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 1993-04-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-07-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Krukomakaren 12	2008	Stockholm
Krukomakaren 13	2008	Stockholm
Krukomakaren 14	2008	Stockholm
Krukomakaren 15	2008	Stockholm
Krukomakaren 4	2008	Stockholm
Krukomakaren 7	2008	Stockholm
Krukomakaren 8	2008	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1988-1989 och består av 13 flerbostadshus

Värdeåret är 1988

Föreningen har 27 hyreslägenheter och 292 bostadsrätter om totalt 24 799 kvm och 9 lokaler om 2 087 kvm.

Byggnadernas totalyta är 28197 kvm.

Styrelsens sammansättning

Annika Lennman	Ordförande
Olof Ol-Mårs	Sekreterare
Ignacio Dufort Y Alvarez Phoyu	Kassör
Gunilla Isaksson	Styrelseledamot
Marie Mandel	Styrelseledamot
Per Jonas Erik Törnell	Styrelseledamot
Per Michael Emil Heumann	Styrelseledamot
Jan Pettersson	Suppleant
Manne Forss	Suppleant

Valberedning

Mattias Elm
Bertil Nyström
Inger Malmström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Irène Kristina Sjöström	Internrevisor
Niclas Pahlfær	Internrevisor
Pär Carlson	Auktoriserad revisor
	Conseil Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-10. Stadgeändring, omvandling av lokal till bostadsrätt samt beslut om gemensamt elavtal..

Extra föreningsstämma hölls 2024-06-16. Stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-28. Stadgeändring samt justering av lokalomvandlingen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av styrsystem till värmesystemet och ventilation
● Byte av ventiler till radiatorer samt injustering av värmesystemet för undercentralen på Krukmakargatan

- 2023-2024** ● Byte av tak på Zinkens Väg

2022-2024 ● OVK
VVC
Byte av ventiler till radiatorer samt injustering av värmesystemet för undercentralen på Zinkens Väg

2022-2023 ● Stamspolning
Skalskydd
Garagerenovering efter branden

Planerade underhåll

2025 ● Reparation av tak längs Krukmakargatan
Ombildning av lokal till bostadsrätt

2025-2026 ● Ommålning av portar, dörrar utomhus samt skärmtak

2026 ● Reparation av pelare och konstruktion i garaget

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Högalids sopsug, med en andel på 9%.

Samfälligheten förvaltar gemensam sopsug för Högalid med omnejd.

Övrig verksamhetsinformation

Även medlemskap i vägföreningen Krukmakargatan med en andel på 63,7%

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 6%.

Förändringar i avtal

Academedi och Pysslingen har sagt upp avtalet för alla tre förskolelokaler i föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 453 st. Tillkommande medlemmar under året var 36 och avgående medlemmar under året var 30. Vid räkenskapsårets slut fanns det 459 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	22 292 139	20 987 453	19 547 494	19 696 097
Resultat efter fin. poster	-3 227 842	-3 315 773	-5 894 501	-14 742 656
Soliditet (%)	80	80	80	80
Yttre fond	12 940 828	7 677 000	180 000	1 142 214
Taxeringsvärde	1 203 540 000	1 203 540 000	1 203 540 000	903 195 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	580	546	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	59,2	50,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 745	6 745	6 812	7 023
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 436	5 436	5 864	6 018
Sparande per kvm totalyta, kr	94	140	-24	103
Elkostnad per kvm totalyta, kr	43	51	85	58
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	142	134	112	109
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	23	35	35
Energikostnad per kvm totalyta, kr	224	207	232	202
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,55	1,97	2,35	-
Räntekänslighet (%)	11,62	12,35	-	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Under räkenskapsåret 2024 redovisade föreningen en förlust. Förlusten beror främst på ökade driftskostnader i form av ökande taxebundna kostnader samt högre räntekostnader. Föreningen har även betydande avskrivningskostnader som inte har en direkt påverkan på föreningens kassaflöde. Rensat för effekten av avskrivningar uppvisar föreningen ett positivt kassaflöde från löpande verksamheten för 2024.

För att säkerställa en stabil ekonomi på sikt, genomför styrelsen en budget där styrelsen gör en översyn av avgifter i förhållande till kostnader. Styrelsen bedömer att föreningen har tillräckliga likvida medel och reserver för att täcka sina löpande utgifter och närstående planerade underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	557 374 388	-	3 403 118	560 777 506
Upplåtelseavgifter	104 179 577	-	8 871 882	113 051 459
Fond, yttre underhåll	7 677 000	-2 414 172	7 677 000	12 940 828
Balanserat resultat	-36 009 205	-901 601	-7 677 000	-44 588 806
Årets resultat	-3 315 773	3 315 773	-3 227 842	-3 227 842
Eget kapital	629 905 987	0	9 047 158	638 953 145

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-36 911 806
Årets resultat	-3 227 842
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-7 677 000
Totalt	-47 816 648
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	468 293
Balanseras i ny räkning	-47 247 472

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	22 283 458	20 987 453
Övriga rörelseintäkter	3	8 757	3 761 491
Summa rörelseintäkter		22 292 215	24 748 944
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-15 256 156	-18 464 595
Övriga externa kostnader	9	-1 021 745	-1 692 349
Personalkostnader	10	-475 080	-587 684
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 304 995	-4 876 956
Summa rörelsekostnader		-22 057 976	-25 621 583
RÖRELSERESULTAT		234 239	-872 640
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		447 482	577 680
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 909 563	-3 020 813
Summa finansiella poster		-3 462 081	-2 443 133
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 227 842	-3 315 773
ÅRETS RESULTAT		-3 227 842	-3 315 773

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	765 433 479	748 753 222
Markanläggningar	13	2 396 503	2 492 575
Maskiner och inventarier	15	639 347	749 099
Pågående projekt		0	17 103 679
Summa materiella anläggningstillgångar		768 469 330	769 098 576
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		768 469 330	769 098 576
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		233 837	194 060
Övriga fordringar	16	1 364 883	1 284 656
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	820 946	436 260
Summa kortfristiga fordringar		2 419 666	1 914 976
Kassa och bank			
Kassa och bank		27 123 633	18 403 329
Summa kassa och bank		27 123 633	18 403 329
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		29 543 299	20 318 305
SUMMA TILLGÅNGAR		798 012 629	789 416 882

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		673 828 965	661 553 965
Fond för yttre underhåll		12 940 828	7 677 000
Summa bundet eget kapital		686 769 793	669 230 965
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-44 588 806	-36 009 205
Årets resultat		-3 227 842	-3 315 773
Summa ansamlad förlust		-47 816 648	-39 324 978
SUMMA EGET KAPITAL		638 953 145	629 905 987
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	116 290 641	121 500 000
Summa långfristiga skulder		116 290 641	121 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	37 000 000	31 790 641
Leverantörsskulder		1 766 844	2 346 219
Skatteskulder		27 327	194 523
Övriga kortfristiga skulder		3 918	8 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	3 970 754	3 670 891
Summa kortfristiga skulder		42 768 843	38 010 895
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		798 012 629	789 416 882

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	234 239	-872 640
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 304 995	4 876 956
	5 539 234	4 004 316
Erhållen ränta	447 482	577 680
Erlagd ränta	-3 733 220	-3 028 072
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 253 496	1 553 924
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-321 270	94 432
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-627 754	150 377
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 304 472	1 798 733
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 675 748	-21 367 432
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 675 748	-21 367 432
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	12 275 000	0
Amortering av lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	12 275 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	8 903 724	-19 568 699
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	19 596 892	39 165 592
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	28 500 616	19 596 892

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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, 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:

Byggnad	0,71 - 6,67 %
Okänt konto: 1210	8,33 - 10 %
Maskiner och inventarier	4 - 10 %
Markanläggningar	3,33 %

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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	13 166 954	12 405 626
Hysesintäkter bostäder	2 986 555	3 011 660
Hysesintäkter lokaler	3 044 884	3 066 815
Hysesintäkter lokaler, moms	165 204	165 669
Hysesintäkter garage	1 797 433	1 291 233
Hysesintäkter p-plats	592 219	638 920
Hysesintäkter p-plats, moms	6 876	13 150
Hysesintäkter förråd	20 220	20 837
Deb. fastighetsskatt	181 448	309 608
Bredband	1 788	1 788
Hyror reklamplats/antennplats, moms	97 028	91 096
Hyses-/avgiftsbortfall garage	-4 178	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-37 997	-306 694
Elintäkter laddstolpe	1 100	0
Elintäkter laddstolpe moms	11 599	72 134
Intäkter solel, moms	5 989	71
Övernattnings-/gästlägenhet	113 001	127 240
Dröjsmålsränta	2 350	3 639
Pantsättningsavgift	34 427	29 673
Överlåtelseavgift	32 932	17 962
Administrativ avgift, moms	196	0
Administrativ avgift	4 018	0
Andrahandsuthyrning	5 282	7 880
Övriga fakturerade kostnader	2 058	0
Övriga fakturerade kostnader moms	545	0
Vidarefakturerade kostnader	51 208	8 080
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	11 068
Öres- och kronutjämnning	319	-2
Summa	22 283 458	20 987 453

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	447 715
Övriga intäkter	8 757	2 452 282
Försäkringsersättning	0	861 494
Summa	8 757	3 761 491

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	95 832	611 010
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 027 351	832 664
Fastighetsskötsel gård enl avtal	470 929	613 160
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	264 480	130 522
Larm och bevakning	95 136	22 269
Städning enligt avtal	520 650	514 520
Städning utöver avtal	9 735	23 217
Besiktningar	94 382	0
Hissbesiktning	22 242	33 149
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	310 088
Brandskydd	26 972	4 778
Bevakning	21 160	19 759
Myndighetstillsyn	9 870	216 291
Gårdkostnader	0	32 957
Gemensamma utrymmen	700	31 620
Sophantering	0	20 168
Snöröjning/sandning	829 565	673 673
Serviceavtal	74 628	90 372
Mattvätt/Hyrmattor	239 183	216 349
Förbrukningsmaterial	48 535	164 588
Summa	3 851 351	4 561 154

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Huskropp utvändigt	0	19 620
Installationer	0	10 915
Hyseslägenheter	47 255	10 860
Bostadsrättslägenheter	0	4 604
Hyseslokaler	1 887	0
Förskola	66 245	24 916
Tvättstuga	40 273	155 476
Trapphus/port/entr	8 101	66 164
Källarutrymmen	0	1 358
Sophantering/återvinning	3 262	26 259
Dörrar och lås/porttele	109 716	130 998
Övriga gemensamma utrymmen	0	33 419
VVS	396 650	404 528
Värmeanläggning/undercentral	95 361	92 746
Ventilation	-2 113	370 185
Elinstallationer	72 953	556 040
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	21 830
Hissar	561 636	331 212
Tak	35 610	54 295
Fasader	31 753	8 190
Fönster	6 615	14 475
Balkonger/altaner	49 493	0
Mark/gård/utemiljö	50 840	25 733
Garage/parkering	13 956	179 611
Vattenskada	85 762	102 727
Skador/klotter/skadegörelse	101 885	171 890
Summa	1 777 138	2 818 051

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Huskropp utvändigt	11 982	0
Tvättstuga	243 759	0
Entr/trapphus	61 222	0
Dörrar och lås	35 592	367 384
Gemensamma utrymmen	43 334	0
VVS	0	1 210 431
Värmeanläggning	33 528	351 019
Ventilation	0	341 412
Elinstallationer	0	73 001
Tak	38 875	0
Mark/gård/utemiljö	0	50 306
Summa	468 293	2 393 552

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	1 222 690	1 427 044
Uppvärmning	3 997 886	3 772 755
Vatten	1 105 908	650 733
Sophämtning/renhållning	304 442	556 348
Grovsopor	90 738	0
Summa	6 721 663	6 406 880

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	343 034	308 219
Skadedjursförsäkring	2 979	0
Kabel-TV	35 889	45 174
Bredband	353 684	401 535
Samfällighetsavgifter	696 755	537 738
Fastighetsskatt	1 005 370	992 291
Summa	2 437 711	2 284 957

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	22 004	36 314
Juridiska åtgärder	13 157	3 597
Inkassokostnader	8 514	7 332
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	3 459	0
Revisionsarvoden extern revisor	94 546	18 553
Styrelseomkostnader	24 713	24 575
Fritids och trivselkostnader	8 235	8 560
Föreningskostnader	79 363	46 691
Förvaltningsarvode enl avtal	285 025	328 945
Överlåtelsekostnad	48 072	25 718
Pantsättningskostnad	51 440	32 235
Övriga förvaltningsarvoden	78 534	0
Korttidsinventarier	2 418	0
Administration	239 065	38 144
Konsultkostnader	63 000	1 109 076
Tidningar och facklitteratur	202	687
Bostadsrätterna Sverige	0	11 920
Summa	1 021 745	1 692 349

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	350 103	450 875
Revisionsarvoden internrevisor	22 347	0
Arbetsgivaravgifter	102 630	136 809
Summa	475 080	587 684

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	3 906 716	3 020 751
Dröjsmålsränta	548	62
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 299	0
Summa	3 909 563	3 020 813

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	797 283 616	787 656 791
Årets inköp	21 779 427	9 626 824
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	819 063 043	797 283 616
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-48 530 393	-43 847 436
Årets avskrivning	-5 099 171	-4 682 957
Utgående ackumulerad avskrivning	-53 629 564	-48 530 393
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	765 433 479	748 753 222
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>363 341 032</i>	<i>363 341 032</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	410 689 000	410 689 000
Taxeringsvärde mark	792 851 000	792 851 000
Summa	1 203 540 000	1 203 540 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 885 180	2 885 180
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 885 180	2 885 180
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-392 604	-296 532
Årets avskrivning	-96 072	-96 072
Utgående ackumulerad avskrivning	-488 676	-392 604
Utgående restvärde enligt plan	2 396 503	2 492 575

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	17 103 679	541 546
Anskaffningar under året	4 659 612	16 715 346
Färdigställt under året	-21 763 291	-5 153 213
Vid årets slut	0	17 103 679

NOT 15, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 570 142	1 391 667
Inköp	0	178 475
Utgående anskaffningsvärde	1 570 142	1 570 142
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-821 043	-723 116
Avskrivningar	-109 752	-97 927
Utgående avskrivning	-930 795	-821 043
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	639 347	749 099

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	-40 035	55 004
Momsavräkning	23 243	36 089
Övriga kortfristiga fordringar	4 692	0
Transaktionskonto	1 376 897	1 193 163
Borgo räntekonto	86	400
Summa	1 364 883	1 284 656

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	209 152	19 495
Förutbet fast skötsel	159 452	0
Förutbet försäkr premier	360 907	343 034
Förutbet kabel-TV	12 224	11 963
Förutbet bredband	77 798	61 768
Upplupna intäkter	1 413	0
Summa	820 946	436 260

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2032-04-16	3,08 %	65 000 000	65 000 000
SBAB	2027-01-19	3,48 %	31 790 641	31 790 641
Handelsbanken	2025-03-01	0,67 %	37 000 000	37 000 000
SBAB	2032-02-13	1,85 %	19 500 000	19 500 000
Summa			153 290 641	153 290 641
Varav kortfristig del			37 000 000	31 790 641

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 153 290 641 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	14 276	31 417
Uppl kostnad Städning entrepr	47 845	35 789
Uppl kostn el	190 206	122 172
Uppl kostnad Värme	460 640	578 479
Uppl kostnad Extern revisor	48 000	0
Uppl kostn räntor	419 789	243 446
Uppl kostn vatten	112 693	89 700
Uppl kostnad Sophämtning	7 726	0
Uppl kostnad arvoden	354 365	320 775
Beräknade uppl. sociala avgifter	111 404	100 787
Förutbet hyror/avgifter	2 203 810	2 148 326
Summa	3 970 754	3 670 891

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	320 000 000	320 000 000

Underskrifter

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

Stockholm

Annika Lennman
Ordförande

Gunilla Isaksson
Styrelseledamot

Ignacio Dufort Y Alvarez Phoyu
Kassör

Marie Mandel
Styrelseledamot

Olof Ol-Mårs
Sekreterare

Per Jonas Erik Törnell
Styrelseledamot

Per Michael Emil Heumann
Styrelseledamot

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

Conseil Revision AB
Pär Carlson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 19:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 13.05.2025 12:28

DOCUMENT ID:

H1-la09gZxe

ENVELOPE ID:

Bkgp05eZex-H1-la09gZxe

DOCUMENT NAME:

Brf Zinken, 716422-1926 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER MICHAEL EMIL HEUMANN michael.heumann@brfzinken.se	Signed Authenticated	13.05.2025 12:35 13.05.2025 12:34	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.170.11
2. Ignacio Dufort Y Alvarez Phoyu ignacio.dufort@brfzinken.se	Signed Authenticated	13.05.2025 13:29 13.05.2025 13:23	eID Low	Swedish BankID IP: 88.80.166.189
3. Per Jonas Erik Törnell jonas.tornell@brfzinken.se	Signed Authenticated	13.05.2025 15:18 13.05.2025 15:17	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.170.212
4. OLOF OL-MÅRS olof.ol-mars@brfzinken.se	Signed Authenticated	13.05.2025 17:16 13.05.2025 17:14	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.170.245
5. MARIE MANDEL marie.mandel@brfzinken.se	Signed Authenticated	13.05.2025 19:01 13.05.2025 19:01	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.95.35
6. ANNIKA LENNMAN annika.lennman@brfzinken.se	Signed Authenticated	13.05.2025 19:04 13.05.2025 19:03	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.3
7. GUNILLA IRENE ISAKSSON gunilla.isaksson@brfzinken.se	Signed Authenticated	13.05.2025 19:04 13.05.2025 19:03	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.170.173
8. PÄR CARLSON par@conseil.se	Signed Authenticated	13.05.2025 19:43 13.05.2025 19:42	eID Low	Swedish BankID IP: 46.227.70.227

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

Custom events

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

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.



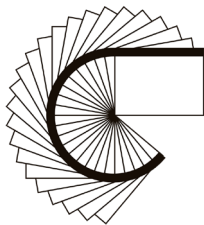
GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Zinken
Org.nr. 716422-1926

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Zinken för år 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". 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Zinken för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Pär Carlson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 19:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.05.2025 12:28

DOCUMENT ID:

Skmg6C5xZeg

ENVELOPE ID:

H1ggpC5lWxx-Skmg6C5xZeg

DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelse BRF Zinken 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PÄR CARLSON	 Signed	13.05.2025 19:43	eID	Swedish BankID
par@conseil.se	Authenticated	13.05.2025 19:43	Low	IP: 46.227.70.227

* 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