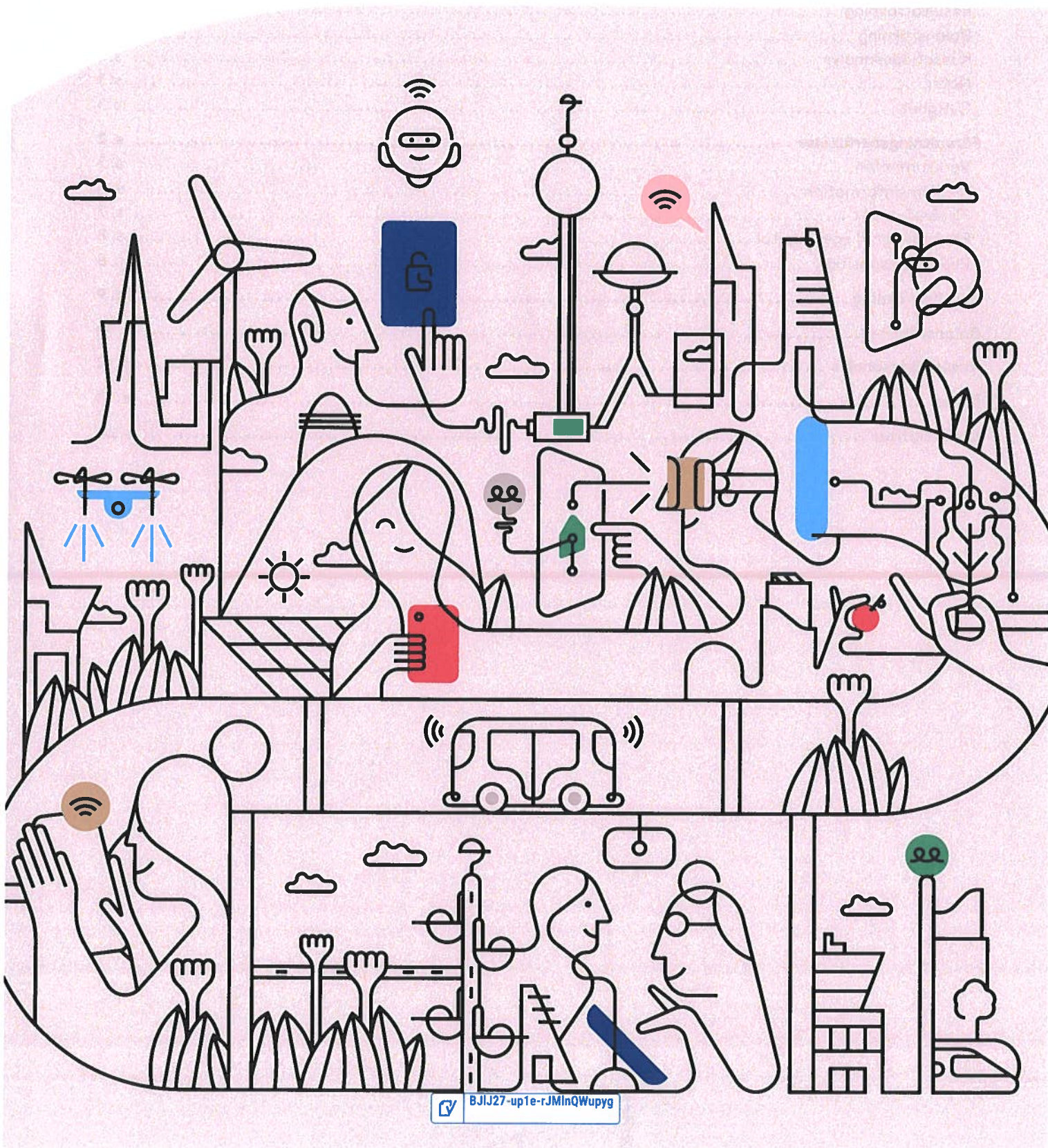




Välkommen till årsredovisningen för Brf Zettersvall

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
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 Lund.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1960

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

Styrelsens sammansättning

Ludvig Eriksson	Ordförande
Karl Filip Bo Netzell	Styrelseledamot
Samuel-Maxim Petrik	Styrelseledamot
Ying Pan	Styrelseledamot
Carl Stagne	Suppleant
Gösta Regnéll	Suppleant

Valberedning

Ingrid Stankiewicz
Karin Blomquist
Bo Johnsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Jessica Thérèse Wallin	Auktoriserad revisor	Baker Tilly
Ola Sigurdsson	Internrevisor	
Yacin Amaeur	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Översyn tak
- 2023** ● Relining och tappvattenbyte avslutades och slutbesiktigades
Avgasaren, installerad 2022 med värmeväxlaren, gick sönder men byttes på garanti
Asbestsanering o nya innertak i entréerna
Ny tidsstyrning av tvättiden i tvättstugorna
- 2022** ● Funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) - OVK genomförd och samtidigt rensades alla fläktar och kanaler.
Trappbelysningen - Installation av sensorstyrd ledbelysning i alla allmänna utrymmen.
Byte av värmeväxlare samt nytt kompressorskärl - Ny värmeväxlare för tappvarmvatten och värme och nytt kompressorskärl samt avgasare.
Ny lastfrånskiljare - Ny lastfrånskiljare (brytare) installerades i elcentralen.
Byte av tappvattensystem - Ny stam är placerad i trappuppgångarna. Ny dragning in i alla enskilda lägenheter.
Relining avloppsstammar - Alla avloppsstammar inkl dagvattenavlopp relinade.
Tvättmaskin/torktumlare - I stora tvättstugan är en tvättmaskin och en torktumlare utbytta
- 2021** ● Stopp och läckage i dagvattenstam C-trappan - Spolning och lagning i trappa C.
Mindre reparation av satellitmottagare - Oklar varaktighet pga. vissa reservdelar inte finns
Mindre takreparation - Planerad takomläggning bedömdes ej nödvändig (Icopal)
Ny tvättmaskin PODAB - Stora tvättstugan
- 2020** ● Uppdaterad underhållsplan - Ny underhållsplan framtagen tillsammans med SBC. Sträcker sig till 2049
Dörrautomatik entrédörrar - Utbytta i alla tre trapporna
Antenn TV - Uppgradering av vårt antensystem
Installation av UV-lampor och en loop i vattensystemet - Legionella bekämpning
Brandskydd - Räddningstjänsten genomförde kontroll. Brister är åtgärdade

- 2019-2020** ● Relining av avloppsstam - Läckage i avloppsstam till 1:orna i trappa B. Hela den stammen relinad liksom grenen in till varje lägenhet
- 2019** ● 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
- 2018** ● Renovering av balkonger - Samtliga 54 balkonger har renoverats.
Förnyad energideklaration - Energideklarationen har förnyats.
- 2017** ● Renovering av en balkong - Denna balkong har renoverats på prov inför större renovering 2018 avseende samtliga balkonger.
Målning av entrépartier och dörrar framsida
- 2016** ● Byte cykelställ utomhus - Nya cykelställ med byglar
Styrssystem hissar - Uppdaterat styrsystem (PLC-styrning)
Spolning av samtliga rör och stammar - Kompletta underhållsspolning
- 2015** ● Funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) - OVK godkänd
Lilla tvättstugan - Sammanslagning av lilla tvättstugan med lägningsrum. Nytt torkskåp och ny torktumlare.
Målning av dörrar/trappparti - Målning av dörrar/trappparti på baksidan
Asfaltering fd spolplatta - Asfaltering fd spolplatta för placering av soptunnor
Stensättning - Omläggning av skadad stensättning framför huset, entré A & B.
- 2014** ● Cykelställ i förrådet - Byte av cykelställ mot bredare typ
LED-belysning - Byte av belysningsarmaturer med LED och sensorautomatik
Översyn av portautomatiken - Åstadkomma samma funktion i samtliga entréer
- 2013** ● Undersökning av fjärrvärmeanläggningen - Via fjärrvärmeleverantören har vi erhållit lägesrapporter för 2013 som pekar på en lägre förbrukning av energi samt att anläggningen fungerar optimalt.
Ny porttelefon - Nytt system är installerat och i drift. Återstår översyn av portautomatiken.
Infört stoppfunktion för huvudcirkulationspumpen - Pumpen stoppar när utomhustemperaturen överstiger det förutbestämde värdet.
Räddningsluckorna mellan plan 8 och 9 - Då det numera inte finns behov för dessa räddningsluckor har de gjutits igen.
Startat insamlingen av matavfall - Har under året samlat matavfall på provisorisk plats i avsikt att få ett grepp om volymen
Frekvensreglering sv hissarna - Gav mjukare gång, mindre slitage samt lägre strömförbrukning. Genom att införa ljusridåer har hissarna fortfarande bärkapacitet.
- 2012** ● Uppvärmning av återvinningsutrymme - Ökad komfort i ovanför liggande lägenheter
Ny torktumlare - Ersätter defekt och ger ökad kapacitet
- 2011** ● Installation av returgivare i värmesystemet till stöd för den datorstyrda regleringen av värmesystemet - Finjusterar värmeregleringen

- 2011** ● Utbyte av defekt radiatorordel i värmeväxlaren för varmvatten och utbyte av defekt ventil till denna samt efterdragning av tidigare utbytt radiatorordel i värmeväxlaren för värmesystemet - Förväntas ge mera energieffektiv varmvattendistribution.
Installation av backventiler till värmepumparna - För att hindra rundgång genom den pump som är inaktiv.
Renovering av duschrum i källaren - Klinkergolv för effektiv renhållning, ny duschkabin med blandare, tidsstyrd evakueringsfläkt samt värmeelement och takdämpning.
- 2010-2011** ● Utbyte av samtliga 717 fönster till Leiab fönster - De nya fönstren har en yttre del av strängpressad aluminium och en inre del av trä. Fönstren är av 2+1 typ med undantag för förrådsfönstren som är av treglastyp. 2+1 fönster medger persienner mellan den yttre enkelrutan och den inre dubbla isolerrutan. Den i persiennerna absorberade solvärmens vädras utåt medan elementens värme hålls kvar i lägenheten. Fönstren har också en mycket god ljudreducerande effekt. Klart förbättrad inomhusventilation genom jämt fördelade ventiler för tilluft.
- 2010** ● Målning av de tre hisshusen - Målning med elastisk färg som inte förväntas spricka vid plåtens rörelser på grund av kraftiga temperaturvariationer.
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.
Stängsel mot gången till Tunaparken
- 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.
- 2008** ● TV- och bredbandsinstallation - Fiberanslutet kat-6 bredbandsnät med f.n. upp till 100 Mbit/s i lägenheterna. Parabol- och markantennar 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/m² och år, varav el 9 kWh/m². Liknande hus 126-153 kWh/m² och år, nya hus 110 kWh/m²."
Asfaltering av parkeringsplatsen - Gemensamt projekt tillsammans med Brf Docenten.
- 2005** ● Spolning av samtliga avlopps- och dagvattenrör - Skonsam spolning med lågtrycks hetvattenspolning.
- 2001-2002** ● Omputsning av fasad - Utbyte av asbestskivor till Minaritskivor och byte av underliggande isolering. Omfogning av fasadelement samt renblåstring av dessa med efterföljande impregnering. Byte av fönsterbleck och målning av husgrund.
- 1998** ● Omläggning av tak

Planerade underhåll

2024-2025 • Källardörrar

2025-2027 • Målning trapphus mm

Avtal med leverantörer

Avfallshämtning	Lunds Renhållningsverk
Snöröjning	Farmartjänst
Avslutat	SECON
Bredband	Bahnhof AB
El och fjärrvärme	Kraftringen
Förvaltning - ekonomi, vaktmästeri, trädgård, städning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissar	Hisselektra AB
Nyckeltillverkning, Lås	AllRoundLås
Underhåll brandsläckare, stigarledningar	Brandservice Örestads Brandtjänst AB
Vatten och avlopp	VASYD
Ventilation	Caverion AB
Entrémattor	Hr Björkmans entrémattor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det har under året beslutats att vi ska amortera mer på våra lån, vilket vi börjar med under 2025. Alla lånen är nu bundna, vilket i kombination med lägre ränta avsevärt minskat våra kostnader under 2025. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Vi har valt att ingå snöröjningsavtal med Lunds Farmartjänst igen då vi ej var nöjda med SBCs snöröjning. Vi har ingått avtal med Hr Björkmans entrémattor så att vi har entrémattor i varje trappuppgång.

Övriga uppgifter

En mindre skada på en balkong åtgärdades och i samband med det uppmärksammades behovet av en allmän inventering.

Parkeringen drabbades hårt av vattenläckor från VASyd under vintern. I samarbete med Brf Docenten upphandlades PEAB, som fräste upp och asfalterade om cirka 25% av ytan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 80 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 017 907	3 828 855	3 501 614	3 399 827
Resultat efter fin. poster	485 296	-356 958	-8 527 946	268 389
Soliditet (%)	-	-	-	-
Yttre fond	1 008 515	881 255	1 820 031	1 148 031
Taxeringsvärde	114 000 000	114 000 000	114 000 000	81 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	727	690	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,6	92,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 174	2 186	2 576	1 032
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 174	2 186	2 576	1 032
Sparande per kvm totalyta, kr	185	159	71	128
Elkostnad per kvm totalyta, kr	79	81	106	66
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	134	112	103	105
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	24	21	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	250	216	230	193
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,04	4,39	-	-
Räntekänslighet (%)	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 96 980 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

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	215 500	-	-	215 500
Fond, yttre underhåll	881 255	-753 995	881 255	1 008 515
Kapitaltillskott	1 756 508	-	-	1 756 508
Balanserat resultat	-5 322 753	397 037	-881 255	-5 806 971
Årets resultat	-356 958	356 958	485 296	485 296
Eget kapital	-2 826 448	0	485 296	-2 341 152

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 925 716
Årets resultat	485 296
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-881 255
Totalt	-5 321 675

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	78 506
Balanseras i ny räkning	-5 243 169

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	4 017 907	3 828 855
Övriga rörelseintäkter	3	0	132 200
Summa rörelseintäkter		4 017 907	3 961 055
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 208 255	-2 759 855
Övriga externa kostnader	9	-206 389	-365 828
Personalkostnader	10	-226 854	-192 745
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-421 554	-453 029
Summa rörelsekostnader		-3 063 051	-3 771 457
RÖRELSERESULTAT		954 856	189 598
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		201	11 048
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-469 760	-557 604
Summa finansiella poster		-469 559	-546 556
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		485 296	-356 958
ÅRETS RESULTAT		485 296	-356 958

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	7 224 289	7 585 429
Maskiner och inventarier	13	256 548	316 962
Summa materiella anläggningstillgångar		7 480 838	7 902 392
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 480 838	7 902 392
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 226	-26
Övriga fordringar	14	2 664 763	1 678 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	7 269	-6 166
Summa kortfristiga fordringar		2 679 258	1 672 438
Kassa och bank			
Kassa och bank		12 229	13 779
Summa kassa och bank		12 229	13 779
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 691 488	1 686 217
SUMMA TILLGÅNGAR		10 172 325	9 588 609

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 972 008	1 972 008
Fond för yttre underhåll		1 008 515	881 255
Summa bundet eget kapital		2 980 523	2 853 263
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 806 971	-5 322 753
Årets resultat		485 296	-356 958
Summa fritt eget kapital		-5 321 675	-5 679 711
SUMMA EGET KAPITAL		-2 341 152	-2 826 448
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	11 598 400	11 661 300
Leverantörsskulder		165 730	141 270
Skatteskulder		9 801	12 758
Övriga kortfristiga skulder		0	3 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	739 546	596 669
Summa kortfristiga skulder		12 513 477	12 415 057
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 172 325	9 588 609

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	954 856	189 598
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	421 554	453 029
	1 376 410	642 627
Erhållen ränta	201	11 048
Erlagd ränta	-497 233	-510 515
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	879 377	143 160
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 377	16 550
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	188 794	-1 273 619
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 044 794	-1 113 909
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	90 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	90 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-62 900	-2 082 700
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-62 900	-2 082 700
ÅRETS KASSAFLÖDE	981 894	-3 106 609
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 682 446	4 789 055
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 664 340	1 682 446

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. 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 %
Installationer	10 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 697 244	3 510 000
Hysesintäkter p-plats	132 150	131 950
Bredband	79 380	73 080
El	96 850	96 590
Dröjsmålsränta	58	52
Pantsättningsavgift	2 865	4 158
Överlåtelseavgift	8 478	13 025
Administrativ avgift	882	0
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	4 017 907	3 828 855

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	121 384
Återbäring försäkringsbolag	0	10 816
Summa	0	132 200

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	92 500	100 627
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	11 703
Fastighetsskötsel gård enl avtal	58 752	28 628
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 613	0
Städning enligt avtal	113 827	145 068
Sotning	0	2 250
Hissbesiktning	3 690	3 450
Brandskydd	7 529	11 248
Gårdkostnader	1 216	493
Gemensamma utrymmen	574	0
Sophantering	330	0
Snöröjning/sandning	45 658	36 574
Serviceavtal	6 923	11 054
Förbrukningsmaterial	946	10 606
Summa	334 558	361 701

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	0	7 085
Trapphus/port/entr	0	31 364
Källarutrymmen	5 875	0
Dörrar och lås/porttele	9 060	8 327
Övriga gemensamma utrymmen	20 519	0
VVS	18 477	19 395
Elinstallationer	6 364	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	5 625	14 640
Hissar	23 829	59 683
Tak	18 915	2 984
Balkonger/altaner	1 733	0
Vattenskada	0	11 244
Summa	110 397	154 722

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Stambyte	0	13 613
VVS	0	740 382
Mark/gård/utemiljö	78 506	0
Summa	78 506	753 995

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	418 937	432 256
Uppvärmning	715 897	596 787
Vatten	199 901	125 608
Sophämtning/renhållning	73 467	73 008
Grovsopor	0	2 914
Summa	1 408 202	1 230 573

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	87 894	84 102
Självrisk	11 302	0
Bredband	74 706	74 656
Fastighetsskatt	102 690	100 107
Summa	276 592	258 865

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	-0
Tele- och datakommunikation	2 822	8 986
Inkassokostnader	679	0
Revisionsarvoden extern revisor	30 806	41 969
Styrelseomkostnader	7 619	932
Fritids och trivselkostnader	599	400
Föreningskostnader	3 356	5 772
Förvaltningsarvode enl avtal	130 000	95 462
Överlåtelsekostnad	12 036	14 704
Pantsättningskostnad	4 300	3 152
Administration	4 315	8 221
Konsultkostnader	9 856	186 230
Summa	206 389	365 828

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	167 000	153 500
Revisionsarvoden internrevisor	10 000	0
Övriga arvoden	0	5 000
Arbetsgivaravgifter	49 854	34 245
Summa	226 854	192 745

Arvode till internrevisor för 2023 betalades ut 2024. Därav dubbelt arvode 2024 och noll 2023.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	469 760	557 575
Dröjsmålsränta	0	29
Summa	469 760	557 604

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 696 046	13 696 046
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 696 046	13 696 046
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 110 616	-5 724 651
Årets avskrivning	-361 140	-385 965
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 471 756	-6 110 616
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 224 289	7 585 429
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärde mark	56 000 000	56 000 000
Summa	114 000 000	114 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	619 630	384 630
Inköp	0	235 000
Utgående anskaffningsvärde	619 630	619 630
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-302 668	-235 604
Avskrivningar	-60 414	-67 064
Utgående avskrivning	-363 082	-302 668
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	256 548	316 962

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	12 653	9 963
Transaktionskonto	2 652 110	1 657 785
Borgo räntekonto	1	10 881
Summa	2 664 763	1 678 630

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	7 269	-6 166
Summa	7 269	-6 166

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek AB	2025-12-01	2,57 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	2025-12-30	3,49 %	3 920 400	3 930 300
Stadshypotek AB	2025-12-01	2,57 %	1 444 000	1 464 000
Stadshypotek AB	2025-12-30	2,75 %	3 234 000	3 267 000
Summa			11 598 400	11 661 300
Varav kortfristig del			11 598 400	11 661 300

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 498 400 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	342	0
Uppl kostn el	39 875	0
Uppl kostnad Värme	84 961	0
Uppl kostn räntor	34 969	62 442
Uppl kostn vatten	14 649	0
Uppl kostn löner	0	4 000
Uppl kostnad Sophämtning	5 232	0
Uppl kostnad arvoden	172 000	157 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	54 042	49 487
Förutbet hyror/avgifter	333 476	323 240
Summa	739 546	596 669

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 500 000	14 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

VASyd har bytt vattenmätare för vårt inkommande vatten. Därvid krävdes utbyte av fyra äldre ventiler och en backventil.

Underskrifter

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

Lund

Karl Filip Bo Netzell
Styrelseledamot

Ludvig Eriksson
Ordförande

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

COMPLETED BY ALL:

03.04.2025 12:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 31.03.2025 13:59

DOCUMENT ID:

rJMLnQWupyg

ENVELOPE ID:

BJJ27-up1e-rJMLnQWupyg

DOCUMENT NAME:

Brf Zettervall, 745000-0869 - Årsredovisning 2024.pdf

22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL FILIP BO NETZELL karl.netzell@gmail.com	Signed Authenticated	31.03.2025 17:29 31.03.2025 17:24	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.129.134
2. LUDVIG ERIKSSON ludderiksson@gmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 23:53 01.04.2025 23:48	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.112.235
3. Samuel-Maxim Petrik samuel.petrik1@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2025 11:50 02.04.2025 11:49	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.128.250
4. Ying Pan pennypan@icloud.com	Signed Authenticated	02.04.2025 14:30 02.04.2025 14:29	eID Low	Swedish BankID IP: 130.235.240.6
5. Jessica Thérèse Wallin jessica.wallin@bakertilly.se	Signed Authenticated	02.04.2025 15:17 02.04.2025 15:16	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.120.240
6. Jon Ola Sigurdsson ola@osys.se	Signed Authenticated	03.04.2025 12:03 03.04.2025 11:56	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.

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2024 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Baker Tilly MLT

Jessica Wallin

Auktoriserad revisor

Ola Sigurdsson

Lekmannarevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
03.04.2025 12:03

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 31.03.2025 13:59

DOCUMENT ID:
ryehQ-_akl

ENVELOPE ID:
Hkbbk3mW06Je-ryehQ-_akl

DOCUMENT NAME:
Brf Zettervall revisionsberättelse gemensam.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jessica Thérèse Wallin jessica.wallin@bakertilly.se	Signed Authenticated	02.04.2025 15:18 02.04.2025 15:17	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.120.240
2. Jon Ola Sigurdsson ola@osys.se	Signed Authenticated	03.04.2025 12:03 03.04.2025 11:58	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.

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

Efterlevnad av renoveringsregler

Då de av styrelsen publicerade reglerna för renovering inte efterlevs, utan störande renoveringar och byggarbeten förekommer ofta, både helger och kvällar, föreslås ett av nedan alternativ för att i framtiden förbättra miljön för de boende.

1. I det fall styrelsen juridiskt kan fakturera straffavgifter utan att stadgarna ändras:

Yrkar att föreningsstämman fattar beslut om att styrelsen vid brott mot regler i 2017-12-30 "När ni ska renovera lägenhet i Brf Zettersvall" ska fakturera lägenhetsinnehavaren en straffavgift om en månadsavgift per tillfälle.

Undantag medges för akuta arbeten för att exempelvis förhindra vattenskador.

Alternativ

2. I det fall straffavgift kräver stadgeändringar:

Yrkas att stämman fattar beslut om att paragraf inför i stadgarna om att brott mot de av styrelsen publicerade reglerna för renoveringar medför straffavgift om en månadsavgift per tillfälle.

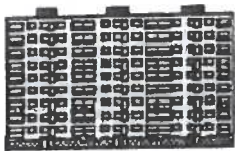
Undantag medges för akuta arbeten för att exempelvis förhindra vattenskador.

Bilaga 2017-12-30 "När ni ska renovera lägenhet i Brf Zettersvall"

Ola Sigurdson

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ola Sigurdson', with a long horizontal stroke extending to the right.

Lägenhet 1301



**Brf
Zettervall**

2017-12-30

När ni ska renovera lägenhet i Brf Zettervall

Huset är byggt 1960 och är ett av tre likadana. De ritades av arkitekten Helge Zimdal och uppfördes av byggmästare Harry Karlsson (Warholms väg) och byggmästare Karl Mildner (Thomanders väg). Dessa hus är uppskattade för sin tidstypiska utformning. Detta har lett till att de har ett kulturhistoriskt värde, vilket bland annat innebär att exteriören ska bevaras och att man inte får glasa in balkonger.

Bostadsrättsinnehavarens ansvar

I föreningens stadgar beskriver paragraf 11-13 vilket ansvar som bostadsrättshavaren har. Nedanstående text är ett förtydligande komplement till stadgarna och bygger till stor del på den erfarenhet som föreningen samlat på sig genom åren.

Anmälan till styrelsen

- Renoveringar ska i god tid – minst en månad innan – skriftligen anmälas till styrelsen som ska ge sitt godkännande innan arbeten får påbörjas. Ansökningsblankett lämnas av styrelsen.
- Anmälan ska innehålla en beskrivning av vad som ska göras, vilket företag som anlitas för att utföra renoveringen och en tidplan för arbetet.
- Styrelsen måste ge tillstånd när det gäller ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme samt ingrepp i bärande väggar. Styrelsen kommer att

vara mycket restriktiv att lämna tillstånd till ingrepp i bärande stomme eftersom det på sikt kan rubba hela husets konstruktion.

- Tänk också på att du kan behöva göra en anmälan till kommunen. Se kommunens hemsida under rubriken Bygga, bo & miljö
<https://lund.se/bygga-bo--miljo/bygga-nytt-andra-eller-riva/#anmalan>
- Föreningen kommer att via en egen byggkonsult övervaka all tillståndspliktig renovering. Planer ska underställas styrelsen som ska ge klartecken. Allt för att undvika problem.

Koncentrerat arbete

- Föreningen vill inte att renoveringsarbete pågår "av och till" under lång tid. De ska genomföras koncentrerat och under så kort tidsperiod som möjligt, helst inom en månad.

Betongen fortplantar ljud

- När någon borrar eller hamrar hörs det i hela huset! Det är därför angeläget att hantverkare anpassar sina arbetsmoment till detta faktum och störande arbeten får påbörjas tidigast kl 08 och avslutas senast kl 17 vardagar.

Överbelasta eller blockera inte hissarna

- Vid en renovering är det mycket material som ska transporteras i hissarna. Vi har bara en hiss per trappa och många äldre i huset är helt beroende av hissarna. Tänk på att inte blockera dem med långdragen in- och urlastning. Varje överbelastning som leder till att hissen stannar gör livet svårt för grannarna och blir en kännbar utgift för föreningen att återställa.

Elektricitet

- OM man har för avsikt att dra om el när man renoverar måste man också installera jordfelsbrytare. Det är inte tillåtet att spåra in elen i väggar eftersom detta arbete ger stora störningar för grannarna. Lagg ledningar

i kabelränna istället. Tänk på att moderna köksinstallationer kräver mer el än vad som ursprungligen fanns.

- Ledningar för bredband och TV klassas också som stamledningar och ingrepp i dessa får inte göras då det kan orsaka skador eller störningar i hela systemet.

Badrum

- Att renovera badrum brukar ofta vara en prioritet för den som flyttar in. Det är av yttersta vikt att den firma som anlitas har rätt kompetens och våtrumsbehörighet.
- Huset har känsliga och tunna bjälklag och att installera en ny golvbrunn i ett ca 15 cm tjockt bjälklag är grannliga. Vid flera tillfällen har hantverkare misslyckats, något som drabbat den granne som bor under och lett till väsentligt ökade kostnader. Detta undviks med rätt vald hantverkare. Boverket kräver byte av golvbrunn om nytt tätskikt införs.
- Man får inte skarva rör eller ansluta ett nytt rör till ett befintligt. Nya rör ska gå ända fram och ansluta direkt till stammen.
- Fläkt av typen PAX är inte tillåtet eftersom huset redan är försett med mekanisk frånluftsventilation och nya installationer skulle skapa obalans.
- Föreningen tillåter inte sådan golvvärme som ansluts till centralvärmesystemet. Detta har tidigare lett till stora problem med att få värmen att cirkulera som den ska i resten av huset. Vill man ha golvvärme får den anslutas till den egna elen.

Tvättmaskin

- Många har installerat tvättmaskin i sin lägenhet och det fungerar bra. Tänk bara på att installera och balansera den så att inte vibrationer från centrifugering stör. Även detta är ett ljud som lätt fortplantar sig i fastigheten. Tänk också på att samma tvättider gäller hemma som i tvättstugan – detta för att inte störa grannarna.

Minimera risken för vattenskador

- Välj erkända kvalitetsmärken till kranar och annan utrustning i bad och kök. Kontrollera att det går att byta packningar och att det finns reservdelar. Se till att det installeras avstängningskranar på alla ledningar. Diskmaskiner ska ha en lätt tillgänglig avstängningskran som ska användas när man reser bort. Detsamma gäller tvättmaskin.

Isolering

- Det är inte tillåtet att tilläggsisolera ytterväggarna inifrån eftersom man då spärrar in den fukt som ska kunna transporteras genom ytterväggarna.
- Däremot kan det ibland vara idé att tilläggsisolera innerväggar mot grannen eftersom det kan vara lyhört.

Ventilation

- Ventilationsdonen tillhör föreningen och får inte ändras eller bytas ut av medlemmen.

Köksfläkt

- Husets ventilationskanaler är inte gjorda för utsugsfläkt utan det är kolfilterfläkt som gäller.

"Reservdelar"

- Föreningen har ett litet lager av de ursprungliga dörrarna. Om du avser att byta originaldörrar eller annan originalinredning så erbjud styrelsen att ta hand om dem. De kan komma någon annan medlem till glädje!

Styrelsen för Brf Zettervall



**Brf
Zettersvall**

Styrelsens svar: Motion till föreningsstämma 2025 Brf Zettersvall

Som boende i huset har vi full förståelse för att renoveringar kan upplevas som störande för övriga medlemmar. Det är därför viktigt att man följer våra ordningsregler för att göra påverkan så liten som möjligt. När en medlem väljer att inte följa våra ordningsregler påverkar det övriga medlemmarna negativt och man bör därför påpeka detta för medlemmen. Enligt 7 kap. 14§ BRL får föreningen inte ta ut några straffavgifter. Således kan vi inte ställa oss bakom motionen.

Styrelsen yrkar därmed på:

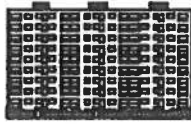
att avslå motionen i sin helhet.

För styrelsen av BRF Zettersvall

Lund, 2025-04-06

Ludvig Eriksson

Ordförande



**Brf
Zettervall**

Kallelse till infomöte

Välkomna till infomöte direkt efter stämman.

Tid: Vid stämmans slut

Plats: Tunaskolans matsal

Informationspunkter

1. Elbilsladdare
2. SBC
3. Uppdatering av stadgar
4. Digital kallelse
5. Fråga styrelsen

Välkomna!

Styrelsen i Brf Zettervall

