

Årsredovisning 2025

Brf Zenhusen

769627-3262



 HJ6Gc8tj-l-BJgpf98tsWe

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Zenhusen

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

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

Innehåll

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 bostadsrätts-föreningen 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

Joseph Chang-Hsin Kan	Ordförande
Deborah Spira	Styrelseledamot
Joakim Ki-Sun Han	Styrelseledamot
Pernilla Cecilia Karsberg	Styrelseledamot
Pernilla Pålsson	Styrelseledamot
Maria Charlotta Christina Wideroth	Suppleant

Valberedning

Markus Ahlsén
Mikael Byström

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 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Planerade underhåll

2026 ● Dammbindning av golv i garage och underhåll av träfasaden

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 två gemensamhetsanläggningar, en gemensam gård samt del av garaget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2025 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 681 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. Kassan har under året ökat med ca 410 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Under året har styrelsen fattat beslut om att höja avgifterna med 7% from 1 januari 2025. 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 är 33 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2026=1480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1,5 % av prisbasbeloppet (2026=888 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5920 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 797 217	2 576 913	2 253 577	2 332 248
Resultat efter fin. poster	-2 177 942	-2 352 271	-2 373 349	-2 280 987
Soliditet (%)	81	82	82	82
Yttre fond	1 195 441	974 356	830 374	682 163
Taxeringsvärde	185 304 000	196 444 000	172 492 000	172 492 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	826	751	636	664
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,2	80,2	74,8	78,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 422	16 532	16 642	16 752
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 465	13 555	13 645	13 735
Sparande / kvm totalyta, kr	262	158	153	179
Elkostnad / kvm totalyta, kr	78	72	71	111
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	85	86	77	68
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	12	10	7	5
Energikostnad / kvm totalyta, kr	175	168	154	184
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,61	1,91	1,24	1,19
Räntekänslighet (%)	19,94	21,80	26,19	25,54

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 343 340 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

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar och räntekostnader. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är dock positivt och uppgår till 714 tkr. Sparandet för framtida underhåll motsvarar 262 kr per m². Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 3 % från och med februari 2026 och bedömer därmed att föreningen har goda möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	176 480 000	-	-	176 480 000
Upplåtelseavgifter	44 120 000	-	-	44 120 000
Fond, yttre underhåll	974 356	-	221 085	1 195 441
Balanserat resultat	-15 183 639	-2 352 271	-221 085	-17 756 995
Årets resultat	-2 352 271	2 352 271	-2 177 942	-2 177 942
Eget kapital	204 038 446	0	-2 177 942	201 860 504

Resultatdisposition

Till föreningsstämman står följande medel:

Balanserat resultat	-17 756 995
Årets resultat	-2 177 942
Totalt	-19 934 937

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	245 900
Att från yttre fond i anspråk ta	-198 009
Balanseras i ny räkning	-19 982 828
	-19 934 937

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 797 217	2 576 913
Övriga rörelseintäkter	3	38 707	1 085
Summa rörelseintäkter		2 835 924	2 577 998
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 325 867	-1 121 272
Övriga externa kostnader	8	-107 554	-104 153
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 859 228	-2 859 228
Summa rörelsekostnader		-4 292 649	-4 084 653
RÖRELSERESULTAT		-1 456 725	-1 506 654
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 938	28 738
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-731 156	-874 355
Summa finansiella poster		-721 217	-845 617
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 177 942	-2 352 271
ÅRETS RESULTAT		-2 177 942	-2 352 271

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	244 793 440	247 640 392
Maskiner och inventarier	11	54 432	66 708
Summa materiella anläggningstillgångar		244 847 872	247 707 100
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		244 847 872	247 707 100
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		60	26 597
Övriga fordringar	12	7 614	39 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	196 521	139 957
Summa kortfristiga fordringar		204 195	206 051
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		500 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 163 853	2 251 956
Summa kassa och bank		2 163 853	2 251 956
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 868 048	2 458 007
SUMMA TILLGÅNGAR		247 715 920	250 165 107

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		220 600 000	220 600 000
Fond för yttre underhåll		1 195 441	974 356
Summa bundet eget kapital		221 795 441	221 574 356
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-17 756 995	-15 183 639
Årets resultat		-2 177 942	-2 352 271
Summa ansamlad förlust		-19 934 937	-17 535 910
SUMMA EGET KAPITAL		201 860 504	204 038 446
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	32 649 520	12 425 000
Summa långfristiga skulder		32 649 520	12 425 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	12 577 820	33 105 160
Leverantörsskulder		107 623	129 995
Skatteskulder		75 480	76 880
Övriga kortfristiga skulder		11 426	22 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	433 547	367 203
Summa kortfristiga skulder		13 205 896	33 701 661
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		247 715 920	250 165 107

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 456 725	-1 506 654
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 859 228	2 859 228
	1 402 503	1 352 574
Erhållen ränta	1 863	28 738
Erlagd ränta	-659 455	-893 884
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	744 912	487 428
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 931	2 931
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-40 126	39 985
Kassaflöde från den löpande verksamheten	714 717	530 344
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-302 820	-302 820
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-302 820	-302 820
ÅRETS KASSAFLÖDE	411 897	227 524
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 251 956	2 024 432
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 663 853	2 251 956

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Zenhusen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 930 656	1 804 332
Hysesintäkter, p-platser	487 800	483 000
Övriga intäkter	7 648	3 153
Vatten	105 458	79 171
El	265 655	207 257
Summa	2 797 217	2 576 913

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	20 870	1 085
Försäkringsersättning	17 837	0
Summa	38 707	1 085

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	55 900	49 409
Städning	28 125	27 627
Besiktning och service	29 864	27 309
Trädgårdsarbete	106 126	101 411
Summa	220 015	205 756

NOT 5, REPARATIONER OCH PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Reparationer	77 420	78 245
Reparation försäkringsskada	22 296	0
Planerat underhåll	198 009	24 815
Summa	297 724	103 060

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	263 482	243 966
Uppvärmning	285 509	287 997
Vatten	38 774	33 676
Sophämtning	51 019	57 711
Summa	638 784	623 350

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	41 662	36 921
Övrigt	10 942	10 245
Kabel-TV	27 000	27 000
Gemensamhetsanläggning	52 700	76 500
Fastighetsskatt	37 040	38 440
Summa	169 344	189 106

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	35 649	35 334
Revisionsarvoden	20 375	19 125
Ekonomisk förvaltning	48 080	46 352
Bankkostnader	3 450	3 341
Summa	107 554	104 153

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	730 281	873 591
Övriga räntekostnader	875	764
Summa	731 156	874 355

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	268 489 000	268 489 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	268 489 000	268 489 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-20 848 608	-18 001 656
Årets avskrivning	-2 846 952	-2 846 952
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 695 560	-20 848 608
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	244 793 440	247 640 392
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>79 424 000</i>	<i>79 424 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	95 704 000	95 844 000
Taxeringsvärde mark	89 600 000	100 600 000
Summa	185 304 000	196 444 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	122 733	122 733
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	122 733	122 733
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-56 025	-43 749
Årets avskrivning	-12 276	-12 276
Utgående ackumulerad avskrivning	-68 301	-56 025
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	54 432	66 708

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	264	39 497
Övriga fordringar	7 350	0
Summa	7 614	39 497

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 420	21 670
Försäkringspremier	39 375	38 082
Kabel-TV	4 500	4 500
Förvaltning	12 595	12 020
Inkomsträntor	8 075	0
Intäkter el/vatten	71 556	63 685
Summa	196 521	139 957

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2026-04-15	0,90 %	12 425 000	12 575 000
Nordea	2028-12-20	2,92 %	14 670 720	14 670 720
Nordea	2025-12-12	2,95 %		14 059 440
Nordea	2028-03-15	3,14 %	4 225 000	4 225 000
Nordea	2027-06-16	2,54 %	13 906 620	
Summa			45 227 340	45 530 160
Varav kortfristig del			12 577 820	33 105 160

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 713 240 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	6 888
Fastighetsskötsel	3 825	3 825
Städning	1 875	1 875
El	32 497	34 290
Uppvärmning	40 050	37 360
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Utgiftsräntor	124 365	52 664
Vatten	9 822	8 613
Förutbetalda avgifter/hyror	201 088	201 688
Summa	433 547	367 203

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	47 889 000	47 889 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har under året beslutat att höja avgifterna med 3 %, en höjning som träder i kraft den 1 februari 2026. 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 2026 förfaller ett av föreningens lån. Lånet, om 12 387 500 kr, som tidigare låg bundet på 5 år, kommer sättas om och bindas på 3 år. Föreningen har beslutat att medlemskap framgent ska vara förenat med skyldighet att hyra parkeringsplats.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-31.

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

Deborah Spira
Styrelseledamot

Joakim Ki-Sun Han
Styrelseledamot

Joseph Chang-Hsin Kan
Ordförande

Pernilla Cecilia Karsberg
Styrelseledamot

Pernilla Pålsson
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
Joakim Mattsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 12:50

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 31.03.2026 16:28

DOCUMENT ID:

BJgpf98tsWe

ENVELOPE ID:

HJ6Gc8tj-l-BJgpf98tsWe

DOCUMENT NAME:

Brf Zenhusen, 769627-3262 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

19 pages

SHA-512:

039dde656950b89d7eaede19f7df27b14700934322ed32
91be8003766d0daaedf82efb3ca62da7dc95440065ac07
809155e4dbf73bbb43510b1f3cb40501049c

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joseph Chang-Hsin Kan joseph.kan@me.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 16:30 31.03.2026 16:30	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.104.140
2. Pernilla Pålsson pernilla.palsson.09@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 17:52 31.03.2026 17:52	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.109.9
3. Pernilla Cecilia Karsberg pernilla.karsberg@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 09:55 01.04.2026 09:54	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.216.6
4. DEBORAH ADELE SPIRA deborah.spira@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 08:50 01.04.2026 08:49	eID Low	Swedish BankID IP: 151.156.253.22
5. Joakim Han joakim@hansolo.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 17:01 09.04.2026 16:59	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.125.202
6. Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 12:50 10.04.2026 12:49	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

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

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR
compliant


eIDAS
standard


PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Zenhusen

Org.nr 769627-3262

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Zenhusen för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Zenhusens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE 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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Zenhusen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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

Joakim Mattsson

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 12:50

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 31.03.2026 16:28

DOCUMENT ID:

SkRf9LKoWI

ENVELOPE ID:

rkaG5IKjZx-SkRf9LKoWI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Zenhusen 2

025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

0b4c2c7ec576671ea82935bb505b6720c84ab1ace36bf6

bf59bbfb87194c8619184cc70e3b678e744e7e88e49d58

cf5f44028e086ecf1ed42ae544baf384a42

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Mattsson	Signed	10.04.2026 12:50	eID	Swedish BankID
joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	Authenticated	10.04.2026 12:49	Low	IP: 213.88.193.73

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed