

Årsredovisning för

BRF Zederslundshus

724000-0161

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Zederslundshus, 724000-0161, med säte i Motala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999: 1229).

Föreningens mark innehas med äganderätt och fastigheten har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Crister Sjöstedt, Ordförande
Ann-Louise Nyberg, Kassör
Camilla Stegeryd, Sekreterare
Kent Eriksson, Ledamot
Kajsa Timm Gustafsson, Ledamot
Lars-Ove Karlsson, Suppleant
Fredrik Stegeryd, Suppleant

Avgående ledamöter

I tur att av gå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Ann-Louise Nyberg, Camilla Stegeryd, Kent Eriksson, Kajsa Timm Gustafsson, ordinarie ledamöter, samt suppleant Lars-Ove Karlsson.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i föreningen.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit Auktoriserad revisor Robert Andersson, Digit Ekonomibyrå AB och revisorssuppleant Johan Nilsson, Nilssons Revisionsbyrå AB

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Styrelsen

Fastighets- och lägenhetsfördelning

Föreningen har 47 bostadsrättslägenheter och 1 hyreslokal med en total lägenhetsyta på 2 495 m². Fastigheten är byggd 1944. Värdeår 1985. Under året 2024 har styrelsen godkänt 3 st lägenhetsförsäljningar.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad via Bostadsrätterna i samarbete med Söderberg & Partner till fullvärde.

Ett avtal om gemensamt bostadsrättstillägg finns tecknad för samtliga bostadsrätter

Vicevärd och anställda

Vice Vård har saknats och Styrelsen har fördelat uppdraget sinsemellan under året. För skötsel av trappstädning och tomt har föreningen anlitat HSB Boservice AB. Det löpande ekonomiska sköts via D-ekonomikonsult AB.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 maj 2024. Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden utöver konstituerande.

CS
2

Fastigheten, underhåll under året

Byte av ytterdörren till tvättstugan i hus 3
Uppfräschning av föreningslokalen fortsatte
Ny ytterbelysning på hörnlägenheterna i hus 1, 3 och 5
Ny ytterbelysning vid carportarna 7, 8, 9, 10 arbetet fortsätter 2025
Motala kommun bytte till nya digitala vattenmätare i alla hus
Plantering av tujahäck vid hus nr 1
Vadstena Villavärme har borrarat för bergvärme.
Elektrikerna i Östergötland har förberett all el så att vi kan ha gemensam el för alla lägenheter

Fastigheten, förestående arbeten

Reparation av plåtfasader på kortsidorna mot Zederslundsgatan
Installation av solceller på garagetaken vecka 8, 2025
Installera en diskmaskin i föreningslokalen
Lösa parkeringsfrågan
Hobbyrummet görs om till ?
Bergvärme installation ska slutföras i april/maj
Byte av termostater i alla lägenheter
Plantera frukt och bär träd i trädgården
Byta lås på garage och dörrar

Underhållsplan

Styrelsen har en kontinuerlig underhållsplan och denna följs upp årligen

Årsavgiften

Årsavgiften höjdes med 2% i januari och 10% i augusti 2024 och kommer att höjas med 2% i januari 2025 och 2% i januari 2026.
Parkering och garageavgifter har varit oförändrade under 2024.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 851 636	1 742 637	1 683 452	1 653 027
Totala intäkter kr/kvm	753	-	-	-
Resultat efter finansiella poster tkr	-141 091	-76 731	-187 033	121 809
Soliditet, %	-4	-6	-4	2
Årsavgifter kr/kvm	742	698	675	663
Årsavgifter/totala intäkter %	99	98	99	99
Skuldsättningsgrad kr/kvm	3 139	1 151	1 182	1 213
Sparande kr/kvm	32	33	-20	97
Räntekänslighet %	4,23	1,65	1,70	1,82
Energikostnad kr/kvm	297	258	228	235

Nya nyckeltal enligt BFNAR 2023:1 saknar tidigare års jämförelsetal, därav 0.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsins.	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets början	41 441		-165 061	-76 731	-200 350
Resultatdisposition enligt förenings- stämmen			-76 731	76 731	
Årets resultat				-141 091	-141 092
Belopp vid årets utgång	41 441		-241 792	-141 091	-341 442

Till föreningsstämman förfogande står följande medel

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	-241 791
Årets resultat	-141 092
Totalt	-382 883
disponeras för:	
Balanseras i ny räkning	-382 883
Summa	-382 883

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Framtida underhållsåtgärder kan komma att finansieras genom att avgifterna höjs, alternativt att föreningen kan behöva ta upp nya lån för att finansiera underhåll m.m. Kostnaderna för sådana lån kan också innebära att avgifterna kan behöva höjas.

CS
R

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 851 632	1 742 637
Övriga rörelseintäkter		27 182	37 219
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 878 814	1 779 856
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	5	-1 436 235	-1 336 375
Övriga externa kostnader	6	-189 234	-153 940
Arvoden	7	-71 623	-72 643
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-160 861	-160 861
Summa rörelsekostnader		-1 857 953	-1 723 819
Rörelseresultat		20 861	56 037
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	8 013	149
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-169 965	-132 917
Summa finansiella poster		-161 952	-132 768
Resultat efter finansiella poster		-141 091	-76 731
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-141 091	-76 731
Skatter			
Årets resultat		-141 091	-76 731

CS
R

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	1 938 815	2 056 017
Inventarier, verktyg och installationer	9	286 562	330 221
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	2 583 095	-
Summa materiella anläggningstillgångar		4 808 472	2 386 238
Summa anläggningstillgångar		4 808 472	2 386 238
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		63	4 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 334	71 001
Summa kortfristiga fordringar		80 397	75 342
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 161 194	817 846
Summa kassa och bank		3 161 194	817 846
Summa omsättningstillgångar		3 241 591	893 188
SUMMA TILLGÅNGAR		8 050 063	3 279 426

CS
R

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 441	41 441
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-241 792	-165 061
Årets resultat		-141 091	-76 731
Summa fritt eget kapital		-382 883	-241 792
Summa eget kapital		-341 442	-200 351
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	11	7 706 397	2 792 771
Summa långfristiga skulder		7 706 397	2 792 771
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		183 138	306 201
Skatteskulder		9 787	31 596
Övriga skulder		155 094	109 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		337 089	239 638
Summa kortfristiga skulder		685 108	687 006
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 050 063	3 279 426

CS
R

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-141 091	-76 731
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	196 667	160 861
	<u>55 576</u>	<u>84 130</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	55 576	84 130
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-71	-5 096
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-20 880	262 628
Kassaflöde från den löpande verksamheten	34 625	341 662
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 583 095	-291 039
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 583 095	-291 039
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 019 469	-
Amortering av låneskulder	-127 651	-77 876
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 891 818	-77 876
Årets kassaflöde	2 343 348	-27 253
Likvida medel vid årets början	817 846	845 099
Likvida medel vid årets slut	3 161 194	817 846

CP
R

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad, ursprungligt anskaffningsvärde	67
-Stambyte, dränering och takreovering	40
-Fjärrvärme, garage	30
-Kabel-TV	20
-Fönsterrenovering	10
-Inventarier	5

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning i tkr

Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm

Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Resultat efter finansiella poster i tkr

Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet

Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.

Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Årsavgifter

Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %

Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Skuldsättning bostadsrättsyta

Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Sparande

(här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Räntekänslighet

CP

En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad

Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Källa: FAR, Bostadsrättskollen och Förvaltarforum

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Månadsavgifter	1 710 662	1 600 088
Garage och parkering	119 600	126 812
Övriga intäkter	48 555	52 956
Summa	1 878 817	1 779 856

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, övriga	8 013	149
Summa	8 013	149

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, övriga	-169 965	-132 917
Summa	-169 965	-132 917

Not 5 Drift och underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	49 937	47 537
Uppvärmning	494 292	411 065
Vatten, avlopp, renhållning	196 834	184 647
Reparation och underhåll	86 678	203 274
Fastighetsskötsel och lokalvård	272 447	176 736
TV/Bredband	87 560	81 002
Fastighetsavgift	85 880	85 880
Fastighetsförsäkring	162 607	146 234
Summa	1 436 235	1 336 375

Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Administrationskostnader	79 500	87 813
Extern revision	12 500	11 250
Övriga driftskostnader	97 233	54 876
Summa	189 233	153 939

CS
D

Not 7 Arvoden

Arvoden ,andra ersättningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	54 500	58 500
Sociala kostnader	17 123	14 143
Summa	71 623	72 643

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 292 429	6 292 429
-Mark	402 500	402 500
	6 694 929	6 694 929
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 638 912	-4 521 710
-Årets avskrivning enligt plan	-117 202	-117 202
	-4 756 114	-4 638 912
Redovisat värde vid årets slut	1 938 815	2 056 017
Taxeringsvärde byggnad - bostäder och lokaler	18 550 000	18 550 000
Taxeringsvärde mark - bostäder och lokaler	5 445 000	5 445 000
Summa taxeringsvärde	23 995 000	23 995 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	418 989	127 950
-Nyanskaffningar	-	291 039
-Avyttringar och utrangeringar	-24 400	-
Vid årets slut	394 589	418 989
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-88 768	-45 109
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	24 400	-
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-43 659	-43 659
Vid årets slut	-108 027	-88 768
Redovisat värde vid årets slut	286 562	330 221

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	-	-
Solcellsanläggning och bergvärmeanläggning	2 583 095	-
Redovisat värde vid årets slut	2 583 095	-

CS
2

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändringsdag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	295.619.050-4	3,22	2029-10-25	3 915 909	62 656
Swedbank	295.619.051-2	3,03	2027-10-25	3 915 800	62 656

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	7 838 400	2 069 500
Summa ställda säkerheter	7 838 400	2 069 500

95

Underskrifter

Underskrifter

Motala den 15/4 2025



Crister Sjöstedt
Ordförande



Ann-Louise Nyberg
Kassör



Camilla Stegeryd
Sekreterare



Kent Eriksson
Ledamot



Kajsa Timm Gustafsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/4 2025



Robert Andersson
Auktoriserad revisor