



Välkommen till årsredovisningen för Brf Zinken

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 22

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 genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Föreningen skall erbjuda medlemmar och hyresgäster tillgång till samlingslokal. Vidare skall föreningen att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-04-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-07-08 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1988-1989 och består av 13 flerbostadshus.

Värdeåret är 1988.

Föreningen har 27 hyreslägenheter och 294 bostadsrätter om totalt 25 232 kvm och 8 lokaler om 1 197 kvm varav 2 138 kvm avser garage. Byggnadernas totalyta är 28 567 kvm.

Styrelsens sammansättning

Annika Lennman	Ordförande
Per Jonas Erik Törnell	Kassör
Olof Ol-Mårs	Sekreterare
Marie Mandel	Vice Ordförande
Hans Birger Manne Forss	Styrelseledamot
Patrik Ingemar Lind	Styrelseledamot
Per Michael Emil Heumann	Styrelseledamot
Bibbi Bager	Suppleant
Per-Erik Åström	Suppleant

Valberedning

Lars Sandelin
Maria Wilhelmsson
Marianne Sjölin

Firmateckning

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

Revisorer

Erik Jönsson	Internrevisor
Kerstin Margareta Bergh	Internrevisor
William Lindström	Extern revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2022-2023** ● Stamspolning
Skalskydd
Garagerenovering efter branden
- 2022-2024** ● OVK
VVC
Byte av ventiler till radiatorer samt injustering av värmesystemet för undercentralen på Zinkens Väg
- 2023-2024** ● Byte av tak på Zinkens Väg
Installation av solceller på taken längs Zinkens Väg
- 2024** ● Byte av styrsystem till värmesystemet och ventilation
Byte av ventiler till radiatorer samt injustering av värmesystemet för undercentralen på Krukmakargatan
- 2025** ● Reparation av tak längs Krukmakargatan
Ombildning av lokal till bostadsrätt

Planerade underhåll

- 2026** ● Ommålning av ståldörrar utomhus (t.ex portar, soprum etc) samt skärmtak
Byte av avluftare (på vinden) och samlingsledare (i kryppgrunden) på avloppsstammarna
Renovering balkonger utreds
- 2027-2030** ● Reparation av pelare och konstruktion utreds

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning 2026-01-01 Nabo
Snöröjning Fastighetskonsulterna
Teknisk förvaltning 2026-07-01 Nabo

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Högalids sopsug, med en andel på 9%.
Samfälligheten förvaltar gemensam sopsug för Högalid med omnejd.

Övrig verksamhetsinformation

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen amorterade 15 Mkr på befintliga lån i mars 2025.

En lokal byggdes om till lägenhet och såldes med vinst 3,7 Mkr.

Förlängde två lokalhyresavtal med Pysslingen på Zinkens Väg med en hyresrabatt på 7,5% 2025-10-01 - 2028-09-30 (Pysslingen begärde en permanent sänkning med 25%).

Pysslingen lämnade en hyrd lokal, på Krukmakargatan 45, 2025-06-30. Därmed tappar vi årshyra på ca 1 Mkr.

Total lånebelastning 138 290 641 kr per 2025-12-31.

Total likviditet 16 119 881 kr per 2025-12-31.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-05-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Vi bytte till Nabo från SBC som ekonomisk förvaltare 2026-01-01 och vi kommer att byta till Nabo från Fastum som teknisk förvaltare 2026-07-01. Detta är för att få ner kostnaden med förhoppning om en ökad servicenivå samt förenkling i arbetet med samma leverantör för båda typerna av förvaltning.

Vi har bytt leverantör för snöskottning och sandning från löpande räkning till fastprisavtal i syfte att sänka de tidigare mycket höga kostnaderna för dessa tjänster.

Vi har förhandlat fram nya avtal gällande städning och mattbyten, vilket bland annat innebär att mattor byts mer sällan under sommarperioden samt att städfrekvensen på övre våningsplan och i flyglar har anpassats i förhållande till de mer trafikerade entréplanen och hissarna vilket innebär en kostnadsbesparing.

KGK tog över avtalet från Eways för laddningsplatserna för bilar efter Eways konkurs i december 2024.

Övriga uppgifter

Underhåll och renovering:

Under det gångna verksamhetsåret har styrelsen arbetat aktivt med att vårda och utveckla föreningens fastigheter i enlighet med den långsiktiga underhållsplanen. Ett betydande fokus har lagts på att säkra byggnadernas yttre skal, vilket bland annat inneburit att renoveringen av taken på husen längs Krukmakargatan nu har färdigställts. Som ett led i att även bevara fastigheternas estetiska värde och skydda utsatta partier planeras en ommålning av föreningens entrédörrar och skärmtak inom kort. Vidare har en stickprovsbesiktning av balkongerna genomförts, och styrelsen utreder nu behovet av en eventuell framtida renovering av dessa.

Tekniskt skick:

När det gäller de tekniska installationerna har en omfattande undersökning av föreningens stammar genomförts under året. Detta arbete, som syftar till att ge en så tydlig bild som möjligt om stammarnas skick och möjliga vägar framåt, kommer att fortgå löpande framöver för att säkerställa en trygg drift och i god tid kunna planera för framtida åtgärder. Vi höll ett informationsmöte om stammarna och budgeten för 2026 vilket var välbesökt av föreningens medlemmar. Parallellt med stammarna pågår en teknisk utredning av garagets konstruktion, där vi undersöker i vilken utsträckning pelare och bärlager är i behov av åtgärder. Vidare har vi under året fokuserat på att optimera fastighetens uppvärmning. Vi har justerat värmepumparna och det nya styrsystemet för att uppnå en säkrare och mer effektiv drift.

Lokalomvandling:

Under året har en tidigare lokal på Krukmakargatan byggts om till en lägenhet, vilken har sålts och därmed tillfört föreningen likviditet. Sen i våras har vi arbetat med vad vi ska göra med den tomställda lokalen på Krukmakargatan 45 efter Pysslingen. Bygglov för omvandling till bostadsrätter är inskickat sedan sommaren men väntar tyvärr fortfarande på handläggning av Stadsbyggnadskontoret, information om projektet kommer att ske löpande.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 458 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 463 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	22 918 441	22 283 458	20 987 453	19 547 494
Resultat efter fin. poster	-2 951 587	-3 227 842	-3 315 773	-5 894 501
Soliditet (%)	82	80	80	80
Yttre fond	20 149 535	12 940 828	7 677 000	180 000
Taxeringsvärde	1 216 603 000	1 203 540 000	1 203 540 000	1 203 540 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	611	580	546	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	59,8	59,2	50,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 030	6 745	6 745	6 812
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 904	5 436	5 436	5 864
Sparande / kvm totalyta, kr	116	94	141	-24
Elkostnad / kvm totalyta, kr	50	43	51	85
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	125	142	134	112
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	39	23	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	214	224	207	232
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,62	2,55	1,97	-
Räntekänslighet (%)	9,87	11,62	12,35	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

I årets resultat gör vi en förlust på 2,9 Mkr men det beror på att vi gör avskrivningar på -5,8 Mkr. Om dessa tas bort gör vi istället en vinst på 2,9 Mkr. Det kan se besvärligt ut men sanningen är alltså att vi under året ökat likvida medel bortsett från att vi amorterade 15 Mkr på våra lån i mars 2025. Styrelsens avsikt är att intäkter ska överskrida löpande kostnader.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	560 777 506	-	1 655 672	562 433 178
Upplåtelseavgifter	113 051 459	-	2 055 034	115 106 493
Fond, yttre underhåll	12 940 828	-468 293	7 677 000	20 149 535
Balanserat resultat	-44 588 806	-2 759 549	-7 677 000	-55 025 355
Årets resultat	-3 227 842	3 227 842	-2 951 587	-2 951 587
Eget kapital	638 953 145	0	759 119	639 712 263

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-47 348 355
Årets resultat	-2 951 587
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-7 677 000
Totalt	-57 976 943

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	352 334
Balanseras i ny räkning	-57 624 609

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	22 918 441	22 283 458
Övriga rörelseintäkter	3	539 850	8 757
Summa rörelseintäkter		23 458 291	22 292 215
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-15 404 261	-15 256 156
Övriga externa kostnader	9	-905 476	-1 044 092
Personalkostnader	10	-512 095	-452 733
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 858 190	-5 304 995
Övriga rörelsekostnader	11	-74 850	0
Summa rörelsekostnader		-22 754 872	-22 057 976
RÖRELSERESULTAT		703 418	234 239
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		168 300	447 482
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-3 823 306	-3 909 563
Summa finansiella poster		-3 655 006	-3 462 081
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 951 587	-3 227 842
ÅRETS RESULTAT		-2 951 587	-3 227 842

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 21	759 763 933	765 433 479
Markanläggningar	14	2 300 431	2 396 503
Maskiner och inventarier	15	604 508	639 347
Pågående projekt	16	1 928 805	0
Summa materiella anläggningstillgångar		764 597 678	768 469 330
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		764 597 678	768 469 330
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		63 923	233 837
Övriga fordringar	17	653 286	1 364 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 339 578	820 946
Summa kortfristiga fordringar		2 056 786	2 419 666
Kassa och bank			
Kassa och bank		15 522 952	27 123 633
Summa kassa och bank		15 522 952	27 123 633
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		17 579 739	29 543 299
SUMMA TILLGÅNGAR		782 177 416	798 012 629

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		677 539 671	673 828 965
Fond för yttre underhåll		20 149 535	12 940 828
Summa bundet eget kapital		697 689 206	686 769 793
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-55 025 355	-44 588 806
Årets resultat		-2 951 587	-3 227 842
Summa ansamlad förlust		-57 976 943	-47 816 648
SUMMA EGET KAPITAL		639 712 263	638 953 145
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	138 290 641	116 290 641
Summa långfristiga skulder		138 290 641	116 290 641
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	0	37 000 000
Leverantörsskulder		1 327 305	1 766 844
Skatteskulder		17 150	27 327
Övriga kortfristiga skulder		84 322	3 918
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 745 735	3 970 754
Summa kortfristiga skulder		4 174 512	42 768 843
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		782 177 416	798 012 629

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	703 418	234 239
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 858 190	5 304 995
	6 561 609	5 539 234
Erhållen ränta	168 300	447 482
Erlagd ränta	-4 053 969	-3 733 220
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 675 940	2 253 496
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-417 175	-321 270
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 363 668	-627 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten	895 097	1 304 472
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 986 538	-4 675 748
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 986 538	-4 675 748
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 710 706	12 275 000
Amortering av lån	-15 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-11 289 294	12 275 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-12 380 735	8 903 724
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	28 500 616	19 596 892
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	16 119 881	28 500 616

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Zinken 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Restpost	0,71 - 6,67 %
Stomme och grund	3,33 - 5,00 %
Stamledningar VA	2,86 %
Hissar	1,67 %
Yttertak	2,00 - 2,50 %
El	2,50 %
Ventilation	1,82 %
Fasader	4,00 %
Stamledningar Värme	1,67 - 6,67 %
Styr & övervakning	5,00 %
Markanläggningar	3,33 %
Maskiner	8,33 - 10,00 %
Maskiner och inventarier	4,00 - 10,00 %

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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	14 015 739	13 166 954
Hysesintäkter bostäder	3 040 442	2 986 555
Hysesintäkter lokaler	2 481 334	3 044 884
Hysesintäkter lokaler, moms	167 796	165 204
Hysesintäkter garage	1 880 119	1 797 433
Hysesintäkter p-plats	632 940	592 219
Hysesintäkter p-plats, moms	7 056	6 876
Hysesintäkter förråd	20 650	20 220
Deb. fastighetsskatt	167 758	181 448
Bredband	1 788	1 788
Hyror reklamplats/antennplats, moms	98 560	97 028
Hyses-/avgiftsbortfall garage	-3 430	-4 178
Hyses- och avgiftsrabatt	-34 380	-37 997
Elintäkter laddstolpe	33 785	1 100
Elintäkter laddstolpe moms	21 166	11 599
Intäkter solel, moms	12 898	5 989
Övernattnings-/gästlägenhet	161 252	113 001
Dröjsmålsränta	0	2 350
Pantsättningsavgift	27 546	34 427
Överlåtelseavgift	23 409	32 932
Administrativ avgift, moms	539	196
Administrativ avgift	12 838	4 018
Andrahandsuthyrning	1 470	5 282
Övriga fakturerade kostnader	0	2 058
Övriga fakturerade kostnader moms	0	545
Vidarefakturerade kostnader	139 591	51 208
Vidarefakturerade kostnader, moms	7 555	0
Öres- och kronutjämning	20	319
Summa	22 918 441	22 283 458

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	23 220	0
Övriga intäkter	17 628	8 757
Återvunnen moms	499 002	0
Summa	539 850	8 757

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	700 290	95 832
Fastighetsskötsel utöver avtal	236 037	1 027 351
Fastighetsskötsel gård enl avtal	794 899	470 929
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	216 406	264 480
Larm och bevakning	6 871	95 136
Städning enligt avtal	393 091	520 650
Städning utöver avtal	15 924	9 735
Besiktningar	18 415	94 382
Hissbesiktning	33 613	22 242
Brandskydd	13 920	26 972
Bevakning	22 787	21 160
Myndighetstillsyn	54 769	9 870
Gemensamma utrymmen	7 335	700
Sophantering	247	0
Garage/parkering	23 652	0
Snöröjning/sandning	664 694	829 565
Serviceavtal	86 369	74 628
Serviceavtal, hissar	29 706	0
Mattvätt/Hyrmattor	166 706	239 183
Fordon	3 365	0
Förbrukningsmaterial	92 797	48 535
Summa	3 581 893	3 851 351

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	71 845	0
Huskropp utvändigt	6 341	0
Hyseslägenheter	33 744	47 255
Bostadsrättslägenheter	593 633	0
Hyseslokaler	2 444	1 887
Förskola	33 188	66 245
Tvättstuga	153 789	40 273
Trapphus/port/entr	7 062	8 101
Sophantering/återvinning	8 162	3 262
Dörrar och lås/porttele	169 635	109 716
Övriga gemensamma utrymmen	1 183	0
VVS	449 667	396 650
Värmeanläggning/undercentral	61 051	95 361
Ventilation	74 031	-2 113
Elinstallationer	70 994	72 953
Hissar	258 790	561 636
Tak	0	35 610
Fasader	105 069	31 753
Fönster	0	6 615
Balkonger/altaner	0	49 493
Mark/gård/utemiljö	110 281	50 840
Garage/parkering	3 331	13 956
Vattenskada	99 578	85 762
Skador/klotter/skadegörelse	115 560	101 885
Summa	2 429 376	1 777 138

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Huskropp utvändigt	0	11 982
Tvättstuga	0	243 759
Entr/trapphus	0	61 222
Dörrar och lås	29 905	35 592
Gemensamma utrymmen	0	43 334
VVS	169 780	0
Värmeanläggning	0	33 528
Ventilation	55 347	0
Tak	44 835	38 875
Mark/gård/utemiljö	52 467	0
Summa	352 334	468 293

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	1 406 290	1 222 690
Uppvärmning	3 522 981	3 997 886
Vatten	1 117 025	1 105 908
Sophämtning/renhållning	420 164	304 442
Grovsopor	0	90 738
Summa	6 466 461	6 721 663

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	360 907	343 034
Skadedjursförsäkring	0	2 979
Kabel-TV	48 765	35 889
Bredband	360 054	353 684
Samfällighetsavgifter	786 761	696 755
Fastighetsskatt	1 017 710	1 005 370
Summa	2 574 197	2 437 711

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	22 753	22 004
Juridiska åtgärder	47 871	13 157
Inkassokostnader	14 292	8 514
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	3 459
Revisionsarvoden extern revisor	47 933	94 546
Revisionsarvoden internrevisor	22 347	22 347
Styrelseomkostnader	6 429	24 713
Fritids och trivselkostnader	0	8 235
Föreningskostnader	80 468	79 363
Studieverksamhet	4 980	0
Förvaltningsarvode enl avtal	301 264	285 025
Överlåtelsekostnad	30 747	48 072
Pantsättningskostnad	43 045	51 440
Övriga förvaltningsarvoden	12 402	78 534
Korttidsinventarier	0	2 418
Administration	144 178	239 065
Konsultkostnader	109 142	63 000
Tidningar och facklitteratur	486	202
Bostadsrätterna Sverige	11 920	0
Föreningsavgifter	5 220	0
Summa	905 476	1 044 092

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	343 980	350 103
Övriga arvoden	38 220	0
Arbetsgivaravgifter	129 895	102 630
Summa	512 095	452 733

NOT 11, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	2025	2024
Kostnad momsomprövning	74 850	0
Summa	74 850	0

NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	3 821 881	3 906 716
Dröjsmålsränta	87	548
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 338	2 299
Summa	3 823 306	3 909 563

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	819 063 043	797 283 616
Årets inköp	0	21 779 427
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	819 063 043	819 063 043
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-53 629 564	-48 530 393
Årets avskrivning	-5 669 546	-5 099 171
Utgående ackumulerad avskrivning	-59 299 110	-53 629 564
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	759 763 933	765 433 479
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>363 341 032</i>	<i>363 341 032</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	485 752 000	410 689 000
Taxeringsvärde mark	730 851 000	792 851 000
Summa	1 216 603 000	1 203 540 000

NOT 14, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 885 180	2 885 180
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 885 180	2 885 180
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-488 676	-392 604
Årets avskrivning	-96 072	-96 072
Utgående ackumulerad avskrivning	-584 748	-488 676
Utgående restvärde enligt plan	2 300 431	2 396 503

NOT 15, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 570 142	1 570 142
Årets inköp	57 733	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 627 875	1 570 142
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-930 795	-821 043
Årets avskrivning	-92 572	-109 752
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 023 367	-930 795
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	604 508	639 347

NOT 15, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	17 103 679
Årets investeringar	1 928 805	4 456 615
Omfört till Byggnad	0	-21 560 294
Summa pågående arbeten	1 928 805	0

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 110	-40 035
Momsavräkning	55 031	23 243
Fordringar samfällighet/kreditfakturer	216	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	4 692
Transaktionskonto	596 840	1 376 897
Borgo räntekonto	89	86
Summa	653 286	1 364 883

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	359 622	209 152
Förutbet fast skötsel	0	159 452
Förutbet försäkr premier	374 618	360 907
Förutbet kabel-TV	12 291	12 224
Förutbet bredband	94 034	77 798
Upplupna intäkter	499 013	1 413
Summa	1 339 578	820 946

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2032-04-16	3,08 %	65 000 000	65 000 000
SBAB	2027-01-19	3,48 %	31 790 641	31 790 641
Handelsbanken	2030-03-01	3,04 %	22 000 000	37 000 000
SBAB	2032-02-13	1,85 %	19 500 000	19 500 000
Summa			138 290 641	153 290 641
Varav kortfristig del			0	37 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 138 290 641 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	74 850	14 276
Uppl kostnad Städning entrepr	0	47 845
Uppl kostn el	161 235	190 206
Uppl kostnad Värme	420 380	460 640
Uppl kostnad Extern revisor	48 000	48 000
Uppl kostn räntor	189 126	419 789
Uppl kostn vatten	40 109	112 693
Uppl kostnad Sophämtning	0	7 726
Uppl kostnad arvoden	214 518	354 365
Beräknade uppl. sociala avgifter	120 087	111 404
Förutbet hyror/avgifter	1 477 430	2 203 810
Summa	2 745 735	3 970 754

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	320 000 000	320 000 000

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

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

Annika Lennman
Ordförande

Hans Birger Manne Forss
Styrelseledamot

Marie Mandel
Vice Ordförande

Olof Ol-Mårs
Sekreterare

Patrik Ingemar Lind
Styrelseledamot

Per Jonas Erik Törnell
Kassör

Per Michael Emil Heumann
Styrelseledamot

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

Erik Jönsson
Internrevisor

Kerstin Margareta Bergh
Internrevisor

Kungsbron Borevision
William Lindström
Extern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 10:02

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 31.03.2026 08:12

DOCUMENT ID:

BkZRSkts-g

ENVELOPE ID:

BJICrkKobl-BkZRSkts-g

DOCUMENT NAME:

Brf Zinken, 716422-1926 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

24 pages

SHA-512:

5b456e08cbb90fb21ba95333c9fabeeb702863f51a2048
ee486927946b0add0c1810d555a3b0f68ba9b455e9441
3791b25e1a1ffd0807e3def4223831bcb9569

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. ANNIKA LENNMAN annikaberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 08:16 31.03.2026 08:14	eID Low	Swedish BankID IP: 192.44.242.193
2. Erik Olof Ol-Mårs olof.ol-mars@brfzinken.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 08:32 31.03.2026 08:26	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.170.245
3. MARIE MANDEL marie@mandel.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 08:51 31.03.2026 08:51	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
4. Per Michael Emil Heuman micke@taxieko.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 11:43 31.03.2026 08:13	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.170.11
5. Hans Birger Manne Forss manne.forss@hotmail.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 10:56 31.03.2026 08:22	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.170.53
6. Per Jonas Erik Törnell jonas.toernell@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 19:09 01.04.2026 19:07	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.170.212
7. Patrik Ingemar Lind patrik.lind@brfzinken.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 08:24 08.04.2026 07:27	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.170.4
8. KERSTIN MARGARETA BERGH kerstin.m.bergh@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 12:55 08.04.2026 12:53	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.170.75
9. ERIK MINI ALLAN JÖNSSON erik@kompasshuset.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 08:00 10.04.2026 07:58	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.170.139
10. WILLIAM LINDSTRÖM	 Signed	13.04.2026 10:02	eID	Swedish BankID

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Authenticated	08.04.2026 10:46	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

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 ZINKEN
Org.nr 716422-1926

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ZINKEN för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ZINKENS 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt De förtroendevalda revisorernas ansvar.

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 13 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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. 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.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ZINKEN för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Erik Jönsson
Förtroendevald revisor

Kerstin Margareta Bergh
Förtroendevald revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 10:02

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 31.03.2026 08:12

DOCUMENT ID:

S1-0SJts-e

ENVELOPE ID:

Bkg0rJFsWI-S1-0SJts-e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ZINK
EN 2025-12-31 (1).pdf

2 pages

SHA-512:

57c5b9564af2f30a686e70c659f5ed9c519d05fab7831e3
ee81672183ca2c94a586e2d0fbf850317cc67f11e3710d
4d0aec271ba1dae7b63e9ed01d763009345

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. KERSTIN MARGARETA BERGH	 Signed	08.04.2026 12:57	eID	Swedish BankID
kerstin.m.bergh@gmail.com	Authenticated	08.04.2026 12:56	Low	IP: 37.46.170.75
2. ERIK MINI ALLAN JÖNSSON	 Signed	10.04.2026 08:02	eID	Swedish BankID
erik@kompasshuset.se	Authenticated	08.04.2026 10:06	Low	IP: 212.181.30.10
3. WILLIAM LINDSTRÖM	 Signed	13.04.2026 10:02	eID	Swedish BankID
william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Authenticated	08.04.2026 10:47	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

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