

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Zinken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2057.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-04-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-07-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Högalids sopsugssamfällighet. Föreningens andel är 9,78 procent. Föreningen är medlem i en gatusamfällighet tillsammans med Brf Krukmakaren 1. Föreningens andel är 70 procent. Samfälligheten förvaltar snöröjning och annat underhåll av del av Krukmakargatan. 

Styrelsen

Eddy Löjdkvist	Ordförande
Wolfgang Hed	Vice ordförande
Bibbi Bager	Sekreterare
Michael Heumann	Kassör
Radmila Latinovic	Ledamot
Bertil Nyström	Ledamot
Jan Pettersson	Ledamot
Jonas Törnell	Ledamot
Marie Rockström	Suppleant
Jan-Olov Wällberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bibbi Bager, Wolfgang Hed, Eddy Löjdkvist, Bertil Nyström, Marie Rockström och Jan-Olov Wällberg.

Styrelsen har under året avhållit 21 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Pär Carlson	Ordinarie Extern	Conseil Revision AB
Thomas Eriksson	Ordinarie Intern	
Ulrika Freiholtz	Suppleant Intern	

Valberedning

Lena Embertsen	
Lars Sandelin	
Per-Erik Åström	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02. och 2020-11-03 .

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1988 - 1989 och består av 13 flerbostadshus.

Fastigheternas värdeår är 1988.

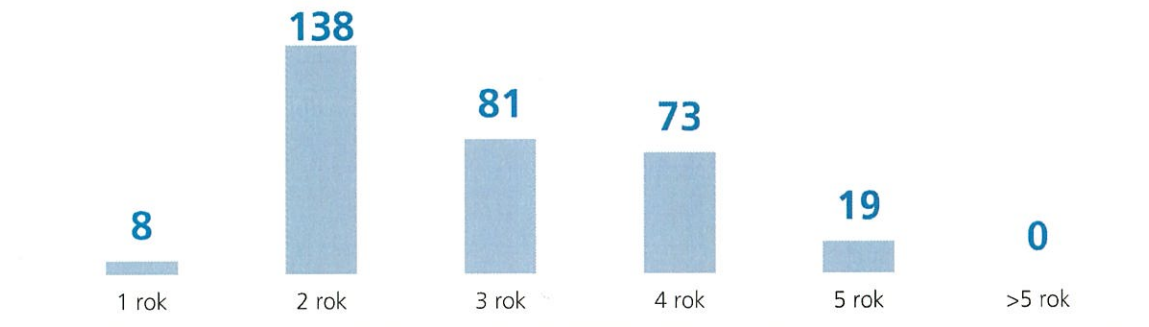
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 28 277 m², varav 24 722 m² utgör lägenhetsyta och 3 555 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 287 lägenheter med bostadsrätt samt 32 lägenheter och 10 lokaler med hyresrätt.

20

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

	Kommentar
Samlingslokal	1
Tvättstugor	6 st
Garage	88 platser varav 4 med elladdning
Parkeringsplatser	50 platser varav 6 med elladdning
Parkeringsplatser MC	6 platser
Gästlägenhet	1

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2057. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll

År

Renovering av trapphus	2021
------------------------	------

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

Teknisk och administrativ förvaltning	Fastum
Ekonomisk förvaltning	SBC

Övrig information

Brf Zinken är medlem i två samfälligheter. Dels Högalids sopsugssamfällighetsförening där föreningens andel är 9,78 % och dels i Gatusamfällighet tillsammans med Brf Krukomakaren gällande skötsel av del av Krukmakargatan, i gatusamfälligheten är föreningens andel 70 %.

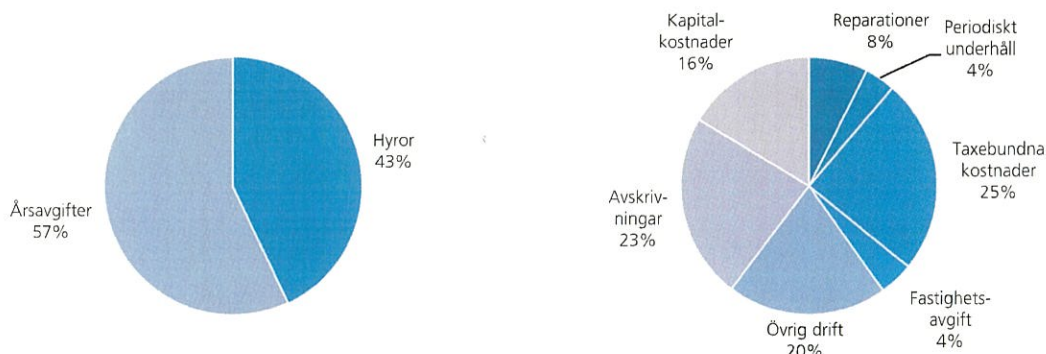
Föreningens ekonomi

Under året har amortering skett på de långfristiga lånen vilket framgår av balansräkningen. Brf Zinken följer en ränte- och amorteringspolicy.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	29 802 275	24 280 318
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	19 697 914	19 697 990
Finansiella intäkter	738	1 277
Minskning kortfristiga fordringar	131 222	38 626
Medlemsinsatser	16 565 000	14 640 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	484 838
	36 394 874	34 862 731
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	12 341 277	13 146 231
Finansiella kostnader	3 361 408	3 349 543
Ökning av materiella anläggningstillgångar	137 110	2 877 350
Minskning av långfristiga skulder	20 500 000	9 967 650
Minskning av kortfristiga skulder	945 970	0
	37 285 765	29 340 774
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	28 911 384	29 802 275
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-890 891	5 521 957

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En stor del av arbetet har handlat om planering av kommande trapphusrenovering inklusive utbyte till energibesparande belysning, informationstavlor och skalskydd.

Under året har kontroll och uppdatering av undercentraler genomförts, det avser värmepumpar och varmvattencirkulation. Föreningen har även genomfört energikontroll för elnätsoptimering samt genomgång av energiåtgång i övrigt för att minska energiåtgång.

Test av ny torkskåpslösning har genomförts, detta test ledde till beslut att vid utbyte av torkskåp ska de nya skåpen använda samma teknik som våra nuvarande torkskåp.

Besiktning av yttertak har gjorts, besiktningen visade på brister som måste åtgärdas inom de kommande åren.

Byte av låssystem till garage har genomförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 287 st

Överlåtelse under året: 18 st

Nyupplåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 449

Tillkommande medlemmar: 27

Avgående medlemmar: 23

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 453

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	512	507	502	499
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 722	1 679	1 447	1 472
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 023	7 963	8 419	8 883
Elkostnad/m ² totalyta	37	41	44	43
Värmekostnad/m ² totalyta	87	98	96	88
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	19	21	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	119	118	121	160
Soliditet (%)	80	77	76	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-785	-1 469	-2 732	-1 308
Nettoomsättning (tkr)	19 644	19 639	18 845	19 308

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 24 722 m² bostäder och 3 555 m² lokaler.

Skillnaden i nyckeltalet för hyror beror till viss del på försäljning av hyresrätter som gör att ytan har omfördelats.

RL

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	550 440 013	4 576 411	0	545 863 602
Upplåtelseavgifter	85 913 952	11 988 589	0	73 925 363
Fond för yttre underhåll	1 760 346	178 298	-1 369 529	2 951 577
S:a bundet eget kapital	638 114 311	16 743 298	-1 369 529	622 740 542
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 670 642	-178 298	-98 973	-8 393 371
Årets resultat	-784 753	-784 753	1 468 502	-1 468 502
S:a ansamlad förlust	-9 455 395	-963 051	1 369 529	-9 861 873
S:a eget kapital	628 658 916	15 780 247	0	612 878 669

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-784 753
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 492 344
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-178 298
summa balanserat resultat	-9 455 395

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

796 430
-8 658 965

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RV

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	19 644 158	19 638 589
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 756	59 401
Summa rörelseintäkter		19 697 914	19 697 990
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-11 164 616	-11 589 729
Övriga externa kostnader	Not 5	-867 235	-1 254 528
Personalkostnader	Not 6	-309 426	-301 974
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 780 720	-4 671 995
Summa rörelsekostnader		-17 121 997	-17 818 227
RÖRELSERESULTAT		2 575 917	1 879 764
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		738	1 277
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 361 408	-3 349 543
Summa finansiella poster		-3 360 670	-3 348 265
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-784 753	-1 468 502
ÅRETS RESULTAT		-784 753	-1 468 502

RL

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	755 122 480	759 783 901
Maskiner	Not 9	202 395	143 504
Inventarier	Not 10	513 972	555 053
Summa materiella anläggningstillgångar		755 838 847	760 482 457
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		755 838 847	760 482 457
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		79	139 640
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	15 020 175	12 476 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	487 343	479 001
Summa kortfristiga fordringar		15 507 597	13 094 890
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		14 147 536	17 582 356
Summa kassa och bank		14 147 536	17 582 356
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		29 655 133	30 677 246
SUMMA TILLGÅNGAR		785 493 980	791 159 703

RL

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		636 353 965	619 788 965
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 760 346	2 951 577
Summa bundet eget kapital		638 114 311	622 740 542
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 670 642	-8 393 371
Årets resultat		-784 753	-1 468 502
Summa fritt eget kapital		-9 455 395	-9 861 873
SUMMA EGET KAPITAL		628 658 916	612 878 669
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	84 500 000	173 290 641
Summa långfristiga skulder		84 500 000	173 290 641
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	68 790 641	500 000
Leverantörsskulder		1 006 275	1 646 980
Skatteskulder		70 746	54 158
Övriga skulder		42 765	178 649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 424 637	2 610 607
Summa kortfristiga skulder		72 335 064	4 990 393
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		785 493 980	791 159 703

RV

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	140 år	140 år
Stomkomplett. för.	20 år, 30 år	20 år, 30 år
Värmesystem	60 år	60 år
Fastighetsel	40 år	40 år
Hissar	60 år	60 år
Luftbehandlingssystem	55 år	55 år
Stamledningar VA	35 år	35 år
Fasader/balkonger	25 år	25 år
Yttertak	50 år	50 år
Utemiljö allmänt	10-30 år	10-30 år
Maskiner	5 år, 12 år	5 år, 12 år
Inventarier	10 år, 25 år	10 år, 25 år

RL

Not 2 NETTOOMSÄTTNING		2020	2019
Årsavgifter		11 168 333	11 066 044
Hyror bostäder		3 189 216	3 387 806
Hyror lokaler momspliktiga		778 843	766 513
Hyror lokaler		2 312 574	2 279 137
Hyror parkering moms		13 180	12 960
Hyror garage moms		16 555	15 684
Hyror parkering		511 446	494 940
Hyror garage		1 479 431	1 411 561
Hyror förråd		42 548	43 848
Hyror antennplats		79 708	78 446
Hysesrabatt		-810	0
Elintäkter		-348	400
Avgift andrahandsuthyrning		23 867	24 606
Gästlägenhet		29 471	56 500
Öresutjämning		144	144
		19 644 158	19 638 589

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		2020	2019
Försäkringsersättning		5 800	0
Övriga intäkter		47 956	59 401
		53 756	59 401

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	627 549	589 846
	Fastighetsskötsel beställning	64 326	122 475
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	561 223	522 417
	Fastighetsskötsel gård beställning	260 218	70 718
	Snöröjning/sandning	59 361	277 119
	Städning entreprenad	251 977	437 062
	Städning enligt beställning	31 555	94 010
	Mattvätt/Hyrmattor	170 898	160 787
	Hissbesiktning	23 174	14 593
	Myndighetstillsyn	7 600	2 360
	Bevakning	16 264	15 001
	Gemensamma utrymmen	13 093	80 928
	Serviceavtal	98 280	89 901
	Förbrukningsmateriel	50 404	23 834
	Teleport/hissanläggning	25 200	18 894
	Störningsjour och larm	8 901	0
	Brandskydd	7 518	1 699
		2 277 541	2 521 644
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	20 698	0
	Hyreslägenheter	0	538
	Brf Lägenheter	7 288	44 081
	Lokaler	7 251	0
	Förskola	49 201	8 009
	Gemensamma utrymmen	11 630	538
	Tvättstuga	131 125	120 821
	Sophantering/återvinning	4 104	9 699
	Entré/trapphus	13 772	7 232
	Lås	89 819	74 276
	VVS	454 134	152 979
	Värmeanläggning/undercentral	68 527	4 321
	Ventilation	102 587	66 671
	Elinstallationer	50 818	52 119
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	38 454	19 637
	Bredband	0	1 124
	Hiss	99 725	114 451
	Tak	4 472	0
	Fönster	14 082	18 515
	Balkonger/altaner	17 508	0
	Mark/gård/utemiljö	19 484	20 607
	Garage/parkering	21 055	0
	Skador/klotter/skadegörelse	169 838	116 025
	Vattenskada	125 058	20 169
		1 520 631	851 814

RV

Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	78 696
	Hyreslägenheter	175 940	0
	Gemensamma utrymmen	0	35 455
	Entré/trapphus	118 538	150 839
	Lås	44 655	0
	VVS	0	456 362
	Ventilation	24 975	127 062
	Elinstallationer	39 359	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	1 125
	Tak	130 120	0
	Mark/gård/utemiljö	10 553	517 755
	Garage/parkering	252 290	2 236
		796 430	1 369 529
	Taxebundna kostnader		
	El	1 047 226	1 167 161
	Värme	2 454 481	2 769 665
	Vatten	634 161	531 697
	Sophämtning/renhållning	868 998	869 497
	Grovsopor	28 552	14 489
		5 033 418	5 352 509
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	255 402	255 568
	Kabel-TV	39 637	39 011
	Bredband	367 756	342 441
		662 794	637 020
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	873 801	857 213
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	11 164 616	11 589 729

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	5 470	0
	Juridiska åtgärder	7 563	136 401
	Inkassering avgift/hyra	10 800	16 900
	Hyresförluster	134 304	0
	Revisionsarvode extern revisor	36 089	35 839
	Föreningskostnader	21 063	33 558
	Styrelseomkostnader	0	9 000
	Fritids- och trivselkostnader	808	7 068
	Förvaltningsarvode	308 215	303 518
	Förvaltningsarvoden övriga	25 288	0
	Administration	18 775	27 483
	Korttidsinventarier	0	4 295
	Konsultarvode	286 790	368 757
	Tidningar facklitteratur	451	318
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 620	11 390
	Övriga driftkostnader	0	300 000
		867 235	1 254 528

RL

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	250 000	240 000
	Sociala kostnader	59 426	61 974
		309 426	301 974

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	2 362 657	2 362 657
	Yttertak K3	83 213	83 213
	Fasader/balkonger K3	332 852	332 852
	Stomkomplettering förening K3	272 906	272 906
	Stamledningar VA K3	623 133	623 133
	Värmesystem K3	567 737	567 737
	Luftbehandlingssystem K3	113 472	113 472
	Fastighetsel inkl. svagström K3	104 016	104 016
	Hissar K3	69 344	69 344
	Markanläggning	96 173	8 014
	Utemiljö allmänt K3	35 917	35 917
	Maskiner	78 219	57 653
	Inventarier	41 080	41 080
		4 780 720	4 671 995

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	789 971 732	787 086 552
	Omklassificering från pågående byggnation	0	2 885 180
	Årets nyanskaffningar	0	0
	Årets avyttringar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	789 971 732	789 971 732
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-30 187 831	-25 614 569
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 661 421	-4 573 262
	Utgående avskrivning enligt plan	-34 849 252	-30 187 831
	Planenligt restvärde vid årets slut	755 122 480	759 783 901
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	363 341 032	363 341 032
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	348 735 000	348 735 000
	Taxeringsvärde mark	554 460 000	554 460 000
		903 195 000	903 195 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	861 400 000	861 400 000
	Lokaler	41 795 000	41 795 000
		903 195 000	903 195 000

Not 9		2020-12-31	2019-12-31
MASKINER			
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		357 117	357 117
Nyanskaffningar		137 110	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		494 227	357 117
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-213 613	-155 961
Årets avskrivningar enligt plan		-78 219	-57 652
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-291 832	-213 613
Redovisat restvärde vid årets slut		202 395	143 504
Not 10		2020-12-31	2019-12-31
INVENTARIER			
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		761 745	761 745
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		761 745	761 745
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-206 692	-165 612
Årets avskrivningar enligt plan		-41 080	-41 080
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-247 772	-206 692
Redovisat restvärde vid årets slut		513 973	555 053
Not 11		2020-12-31	2019-12-31
ÖVRIGA FORDRINGAR			
Skattekonto		256 327	256 330
Klientmedel hos SBC		14 763 848	12 219 919
		15 020 175	12 476 249
Not 12		2020-12-31	2019-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER			
Försäkring		263 709	255 402
Kabel-TV		9 941	9 906
Bredband		89 467	89 467
Tele & datakommunikation		5 470	5 470
Sophämtning/renhållning		118 756	118 756
		487 343	479 001

20

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 951 577	3 582 642
	Reservering enligt stadgar	178 298	178 298
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 369 529	-809 363
	Vid årets slut	1 760 346	2 951 577

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,940 %	19 500 000	0	2021-03-01
	Handelsbanken	0,410 %	0	40 000 000	2020-10-30
	Handelsbanken	0,840 %	37 000 000	37 000 000	2021-03-01
	SBAB	3,750 %	65 000 000	65 000 000	2022-12-07
	Handelsbanken	1,290 %	31 790 641	31 790 641	2024-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		153 290 641	173 790 641	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-68 790 641	-500 000	
			84 500 000	173 290 641	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 232 790 641 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	320 000 000	320 000 000

RV

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	117 160	110 980
	Värme	335 735	335 142
	Extern revisor	37 100	37 100
	Arvoden	16 000	0
	Sociala avgifter	5 000	0
	Ränta	312 385	310 079
	Avgifter och hyror	1 497 927	1 733 542
	Reparationer	44 132	80 068
	Konsultarvode	0	3 696
	Snöröjning	1 573	0
	Periodiskt underhåll	43 019	0
	Fastighetsskötsel beställning	14 606	0
		2 424 637	2 610 606

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I januari 2021 inleddes föreningens trapphusrenovering med golvarbeten, målning av väggar och lägenhetsdörrar i trapphus samt innertak i trapphus, byte till energisnålare belysning. Arbete pågår även med att förbereda utbyte av låssystem till portar och andra gemensamma utrymmen.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

RV

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 8 / 5 2021



Eddy Löjdqvist
Ordförande



Wolfgang Hed
Vice ordförande



Bibbi Bager
Sekreterare



Michael Heumann
Kassör



Radmila Latinovic
Ledamot



Bertil Nyström
Ledamot



Jan Pettersson
Ledamot



Jonas Törnell
Ledamot

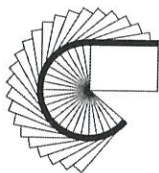
Mina revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2021



Pär Carlson
Auktoriserad revisor



Thomas Eriksson
Intern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Zinken

Org.nr. 716422-1926

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Zinken för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Zinken för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 10 maj 2021



Pär Carlson

Auktoriserad revisor