

1/4

Bostadsrättsföreningen Zornen

Org. nr. 769600-1713

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR VERKSAMHETSÅRET 2024/2025

1. Styrelsen har under det gångna verksamhetsåret haft fyra ordinarie och protokollförda sammanträden samt ordinarie föreningsstämma 2024-04-07.

2. Vid den ordinarie föreningsstämman föreslås Daniel Vestman till ordförande, Anna Massarsch till sekreterare, Lena Hanson till kassör och Kenny Spång till ordinarie ledamot.

3. Josfin Hasselbom har utfört 2024 års revision, se separat revisionsberättelse.

Fr.o.m. verksamhetsåret 2024 skall det upprättas en kassaflödesanalys och erforderliga nyckeltal enligt bokföringsnämndens nya regler för redovisning varför föreningen avser att också genomföra en extern revision förutom ovan nämnda där revisionen planeras att åtföljas av ett per capsulam beslut.

4. Ansvarig för bokföring och redovisning 2024 har varit Addera Mera AB Strömkarlsvägen 60 167 62 Bromma, kontaktperson Carina Sörebo redovisningskonsult

5. Lgh 43A har bytt ägare i januari 2024 och vi välkomnar Lena och Mikael Hanson som nya föreningsmedlemmar.

6. Totalt ytor

Brf Zornen har nio medlemmar med tillsammans nio bostadsrätter och en kommersiell lokal med tillhörande förrådsutrymme fördelat enligt nedan,

Bostadsrätter	829 kvm
Trapphus	36 kvm
Lägenhetsförråd	343 kvm
Kommersiell lokal	210 kvm
Förråd kommersiell lokal	49 kvm
	1467 kvm

7. Nettoomsättning = årsavgifter

Bostadsrätter 829 kvm - årsavgift 426 876 kr, per kvm 515 kr.

I årsavgiften ingår OVK att utföras vart tredje år och filter som respektive bostadsrättsinnehavare själv ansvarar för att byta och som föreningen tillhandahåller, värme, vatten, abonnemang för TV bredband/telefoni, en parkeringsplats och källarförråd.

Kattresan 210 kvm plus 49 kvm, total årshyra 454 278 kr, per kvm 2 163 kr fördelat enligt nedan,

- lokal – årsavgift 397 453 kr, per kvm 1893 kr
- förråd – årsavgift 13 687 kr, per kvm 279 kr
- sopavgifter/renhållning – årsavgift 16 428 kr, per kvm 78 kr
- fastighetsskatt – årsavgift 26 710 kr, per kvm 127 kr

Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left, a signature with 'AA' on the right, and initials 'D.V.' and '211' below.

3/4

I årsavgiften ingår OVK att utföras varje år och filter till både TA/FA1 placerat i källaren och TA/FA2 placerat i Kattresans lokal, värme, vatten och två parkeringsplatser.

8.Energikostnad per kvm och år

El 161 662 kr + olja 45 826 kr = 207 488 kr / 1 467 kvm = 141,44 kr per kvm

9.Bostadsrätterna månadsavgifter

För bostadsrätterna aviserades 2024-02-21 en avgiftshöjning med 10% att genomföras fr.o.m. 2024-07-01 från 387 960 kr/år till 426 768 kr/år.

10.Kattresan hyresjustering fr.o.m. 2026-01-01.

Föreningen har ett kontrakt med Personalkooperativet Kattresan som gäller fr.o.m. 2019-10-01 t.o.m. 2028-09-30 med en aviserad hyresjustering och avgiftsjustering på 8 % 2019-10-01 att gälla fr.o.m. 2020-01-01 och en aviserad hyresjustering och avgiftsjustering enligt KPI 2022-10-01, KPI (1980=100), fastställda tal. 2019 per sept. 335,95 och 2022 per sept. 383,21= +14,06% som gäller fr.o.m. 2023-01-01 och möjlig hyresjustering och avgiftsjustering enligt KPI 2025-10-01 med verkställighet fr.o.m. 2026-01-01.

11.Föreningens kassabehållning april 2025– 387 944 kr.

12.Nuvarande lån Handelsbanken 2025-04-01 enligt nedan.

Lånenummer	Aktuell skuld	Bundet t.o.m.	Ränta	Amortering
02-105332-564043	2 140 875 kr	2025-06-03 (90dgr)	3,79%	1%
02-105332-564044	240 020 kr	2025-06-03 (90dgr)	3,79 %	1%
02-105332-834595	1 000 000 kr	2028-03-30	3,42 %	
02-105332-834597	500 000 kr	2028-03-30	3,42 %	
02-105332-271444	2 115 583 kr	2025-04-30	1,68 %	0,5%
Totalt	5 986 498 kr			

13.Räntekänslighet = total låneskuld genom totala intäkter

5 986 498 kr / 881 154 kr = 6,79

105
2025
D.V.

3/4

14.Skuldsättning per kvm

Lån totalt 5 986 498 kr / 1 467 kvm = 4 081 kr per kvm

15.Investeringar och underhåll

Föreningen har investerat i reparation och underhåll 2024/2025 till en total kostnad (konto övriga externa kostnader) 716 784 kr och avskrivningar 166 767 kr specificerat enligt nedan, för mer detaljerad information se distribuerad resultatrapport övriga kostnader och huvudbok 2024.

Gällande utförda investeringar och underhåll 2001 t.o.m. 2024 se separat bilaga till f-stämman.

Gällande investeringar och underhåll – planering se separat bilaga till f-stämman.

16.Avskrivningar 10 år 2022 t.o.m. 2032 – summa totalt 643 700 kr

Villa VVS / Solna Relining – Relining av källargolvens avloppsrör. 643 700 kr

17.Avskrivningar 10 år 2023 t.o.m. 2033 – summa totalt 327 888 kr

Relit - Byte av mätartavla. Uppsäkkring till 50A (2x25A). Rivning och avslut av ett av 21 035 kr befintliga fastighetsabonnemang.

Raukas Ventilation AB - Byte av ventaggregat TA/FA2 hos Kattresan. 156 250 kr

Howqvist Schakt & Transport AB - Rivning av altanräcke och återställande till ursprunglig utomhusyta lgh 43A. 37 211 kr

Relit – Installation av laddboxar – en med enkeluttag och en med dubbeluttag. 82 000 kr
Föreningen har erhållit beslut om bidrag 50%=41 000 kr.

Relit – Demontering av ej använda ellådor, uttag m.m. och uppsnyggning av gammal eldragning i elrummet. 17 140 kr

Relit – Byte av armaturer i tvättstugan och byte av kabel till armaturerna. 14 252 kr

18. Avskrivningar 10 år 2024 t.o.m. 2034 – summa totalt 166 767 kr

Adservio – Ombyggnad delar av kanalsystem i källare och ljudmätning hos Kattresan enligt krav från Miljöförvaltningen 76 619 kr

Handwritten signatures and initials, including a large 'S' and 'dv'.

4/4

City Bygg & Måleri AB– Rivning ombyggnad, isolering och målning för ljuddämpning hos Kattresan och i källaren enligt krav från Miljöförvaltningen. 57 013 kr

Svensk AkustikPartner AB – Förberedelse inför ljudmätning förarbete genomförande ljudmätning och efterarbete med ljudmättningsdiagram och protokoll enligt krav från Miljöförvaltningen. 33 125 kr

19. Avtal ventilation

Föreningen har erhållit ett kontraktsförslag från ny leverantör Adservio AB, i skrivande stund pågår förhandlingar med Adservio AB där avsikten är att ha ett nytt ventilationsavtal på plats för både Kattresan och föreningens bostadsrätter.

20. Ventilation och buller – Kattresan

Ärendet har i sak behandlat luftflödesmätningar, ljudmätningar och en personalbelastningskarta. Ombyggnad delar av kanalsystem i källaren inklusive inbyggnad av kanalsystemet i källaren. Ny ljudmätning och efterarbete genomförd och protokollfört.

Stockholms stad – Miljöförvaltningen har efter tillsyn godkänt rubricerade ärende i december 2024.

21. Tomträttsavtal

Nuvarande tomträttsavtal gäller under perioden 2017-07-01 t.o.m. 2027-06-30. Den årliga avgälden för tomträtten är 66 375 kr.

22. Brf:s medlemmar har under året haft ansvar för skötsel av innergården enligt ett fastställt schema. På sedvanligt sätt har Brf haft en vår- och en höststäddag för att snygga till fastighetens innergård m.m.

23. Förslag till disposition betr. Brf. Zornens resultat.

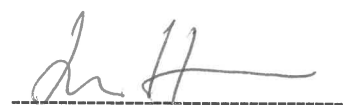
Styrelsen föreslår, att årets resultat om minus 142 238 kr balanseras i ny räkning.

24. Vad beträffar Brf. Zornens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning.

Bromma i april 2025


Kenny S. Spång - ordförande


Anna Massarsch - sekreterare


Lena Hanson – kassör


Daniel Vestman - suppleant