
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Bf Zenith
Org nr: 746000-2061



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÅRSSTÄMMA

**Medlemmarna i Bf Zenith
kallas till ordinarie föreningsstämma**

Tid: Söndagen den 18 maj 2019, kl 12:00
Plats: AA:s lokaler på Ehrensverdsgatan (i vårt hus)
Föreningen bjuder på enkel förtäring.

**Välkomna!
Styrelsen**

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och röstlängd
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokoll samt tillika vara rösträknare
6. Fastställande av dagordning
7. Fråga om kallelsen behörigen skett.
8. Protokoll från föregående årsstämma
9. Framläggande av styrelsens årsredovisning
10. Framläggande av revisorernas berättelse, eventuella anmärkningar och styrelsens förklaring däröver.
11. Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut i anledning av föreningen vinst och förlust enligt fastställd balansräkning
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, föreningsrevisorer
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
Val av 2 styrelseledamöter på 2 år
Fyllnadsval av 1 styrelseledamöter på 1 år
Val av 2 styrelsesuppleanter på 1 år
16. Val av två föreningsrevisorer och en föreningsrevisor suppleanter på 1 år samt auktoriserad på 1 år
17. Motioner
18. Stämmans avslutande
19. Övriga ärenden

Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 4 |
| Resultaträkning..... | 9 |
| Balansräkning..... | 10 |
| Kassaflödesanalys..... | 12 |
| Noter..... | 13 |

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Zenith får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året förändrats från 608% till 313%.

I resultatet ingår avskrivningar med 165 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 278 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 134 m², vilket motsvarar 6 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Granen i Malmö, Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 35 lägenheter samt 5 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1929. Fastigheternas adress är Ehrensvärdsg 18 och Föreningsgatan 66 i Malmö stad.

Fastigheten är fullvärde försäkrad hos Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|-------|
| 8 | 20 | 5 | 2 | 35 |

Dessutom tillkommer:

Lokaler

5

Total tomtarea 1 017 m²

Total bostadsarea – bostadsrätt 1 941 m²

Total lokalarea-hyresrätt 224 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 224m²

Årets taxeringsvärde 24 569 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 24 569 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

| Verksamhet | Yta m ² |
|-----------------------|--------------------|
| Antikviteter-Kuriosa | 23 |
| Antikviteter-Kuriosa | 59 |
| Konfektion & Syateljé | 59 |
| Butik | 13 |
| Samlingslokal | 55 |

Antikviteter-Kuriosa verksamheten har under år utökat sin lokalyta och har nu två lokaler.
Intäkter från lokalhyror utgör ca 17,75 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör | Avtal |
|------------------------|------------|
| Ekonomisk förvaltning | Riksbyggen |
| Fastighetservice, städ | Wasabi |
| Fastighetsutveckling | Riksbyggen |
| Kabel-Tv | Com Hem |

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 35 881 och planerat underhåll för 1 689 967. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 535 tkr per år.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 7 339tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 734 tkr .

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 535 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

| Tidigare utfört underhåll | År |
|---------------------------------------|------|
| Säkerhetsdörrar (värdehöjande åtgärd) | 2014 |

| Årets utförda underhåll (i tkr) | Belopp |
|--|--------------|
| Huskropp utvändigt- Tak och fasad arbete | 1 689 967 kr |

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|---------------------------------------|
| Ulla-Britt Wikdahl | Ordförande | 2020 |
| Anders Olsson | Sekreterare | 2019 |
| Hans Ove Jeppsson | Kassör | 2020 |
| Simon Johansson | Ledamot | 2019 |
| Björn Wallin | Ledamot | 2020 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|---------------------------------------|
| Eric Stahlin | Suppleant | 2019 |
| Charlotte Denward | Suppleant | 2019 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|------------------------|---------------------------------------|
| Joyce Carlson | Förtroendevald revisor | 2019 |
| Malmö Kpmg | Auktoriserad revisor | 2019 |
| Christer Haglund | Förtroendevald revisor | 2019 |

| Revisorssuppleanter | | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|--|---------------------------------------|
| Stefano Burattini | | 2019 |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-07-01 då den höjdes med 5 %.

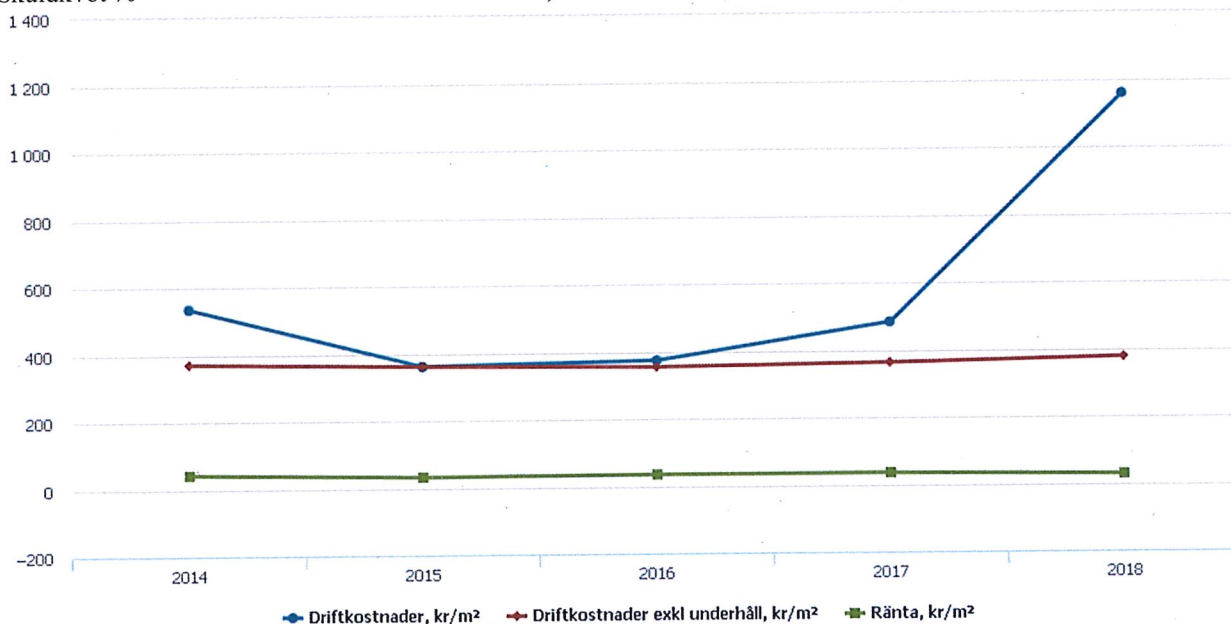
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 384 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|---|---------|--------|--------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 1 282 | 1 264 | 1 227 | 1 204 | 1 198 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 443 | -6 | 168 | 197 | -154 |
| Årets resultat | -1 443 | -6 | 168 | 197 | -154 |
| Resultat exklusive avskrivningar | -1 278 | 158 | 332 | 362 | 11 |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | -1 813 | -365 | -220 | 125 | -89 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m ² | 247 | 242 | 252 | 108 | 46 |
| Balansomslutning | 15 346 | 15 404 | 15 378 | 5 321 | 5 203 |
| Kassaflöde, indirekt metod | -17 049 | 109 | 336 | 280 | 31 |
| Soliditet % | 71 | 80 | 80 | 42 | 39 |
| Likviditet % | 313 | 608 | 706 | 657 | 448 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 384 | 375 | 352 | 343 | 343 |
| Bränsletillägg, kr/m ² | 117 | 117 | 115 | 115 | 115 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 1 159 | 484 | 374 | 361 | 534 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² | 378 | 364 | 355 | 361 | 370 |
| Ränta, kr/m ² | 29 | 36 | 35 | 32 | 41 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 345 | 879 | 747 | 495 | 387 |
| Lån, kr/m ² | 1 718 | 1 256 | 1 262 | 1 273 | 1 276 |
| Skuldkvot % | 2,51 | 1,86 | 1,96 | 2,01 | 1,91 |



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital | Bundet | | | | Fritt | |
|-----------------------------------|-----------------|---------------------|-------------------|----------------|---------------------|-------------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivningsfond | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 72 000 | 0 | 9 887 083 | 1 902 772 | 423 535 | -6 420 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | -6 420 | 6 420 |
| Reservering underhållsfond | | | | 535 000 | -535 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | -1 689 967 | 1 689 967 | |
| Årets resultat | | | | | | -1 443 236 |
| Vid årets slut | 72 000 | 0 | 9 887 083 | 747 805 | 1 572 082 | -1 443 236 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

| | |
|---|----------------|
| Balanserat resultat | 417 115 |
| Årets resultat | -1 443 236 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -535 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 689 967 |
| Summa | 128 846 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning

128 846

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 281 945 | 1 263 785 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 198 141 | 197 694 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 480 086 | 1 461 479 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -2 508 240 | -1 047 677 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -126 801 | -116 251 |
| Personalkostnader | Not 6 | -61 961 | -61 798 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -164 895 | -164 895 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 861 897 | -1 390 621 |
| Rörelseresultat | | -1 381 810 | 70 858 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 303 | 26 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -61 728 | -77 304 |
| Summa finansiella poster | | -61 425 | -77 278 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 443 236 | -6 420 |
| Årets resultat | | -1 443 236 | -6 420 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 12 805 164 | 12 970 059 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 12 805 164 | 12 970 059 |
| Summa anläggningstillgångar | | 12 805 164 | 12 970 059 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 11 | 5 400 | 48 837 |
| Övriga fordringar | Not 12 | 72 821 | 60 381 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 46 633 | 68 286 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 124 854 | 177 504 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 14 | 2 415 964 | 2 256 611 |
| Summa kassa och bank | | 2 415 964 | 2 256 611 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 540 818 | 2 434 115 |
| Summa tillgångar | | 15 345 982 | 15 404 174 |

Balansräkning

| Belopp i kr | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Medlemsinsatser | 72 000 | 72 000 |
| Uppskrivningsfond | 9 887 083 | 9 887 083 |
| Reservfond | 6 000 | 6 000 |
| Fond för yttre underhåll | 747 806 | 1 902 772 |
| Summa bundet eget kapital | 10 712 889 | 11 867 855 |
| Fritt eget kapital | | |
| Balanserat resultat | 1 572 082 | 423 535 |
| Årets resultat | -1 443 236 | -6 420 |
| Summa fritt eget kapital | 128 846 | 417 115 |
| Summa eget kapital | 10 841 734 | 12 284 970 |
| SKULDER | | |
| Långfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 2 718 750 |
| Summa långfristiga skulder | 3 693 750 | 2 718 750 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 25 000 |
| Leverantörsskulder | Not 16 | 131 396 |
| Skatteskulder | Not 17 | 1 378 |
| Övriga skulder | Not 18 | 6 117 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 236 563 |
| Summa kortfristiga skulder | 810 498 | 400 454 |
| Summa eget kapital och skulder | 15 345 982 | 15 404 174 |

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|-------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -1 443 236 | -6 420 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 164 895 | 164 895 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -1 278 341 | 158 475 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | 52 650 | -81 989 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | 385 044 | 57 841 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -840 647 | 159 327 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | 1 000 000 | -25 000 |
| Inbetalda insatser/ kapitaltillskott | 0 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 1 000 000 | -25 000 |
| Årets kassaflöde | 159- 353 | 109 327 |
| Likvidamedel vid årets början | 2 256 611 | 2 147 284 |
| Likvidamedel vid årets slut | 2 415 964 | 2 256 611 |
| Uppllysning om betalda räntor | | |
| För erhållen och betald ränta se notförteckning | | |

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|---|---------------------|-----------|
| Byggnader | Linjär | Avskriven |
| Värdehöjande åtgärder | Linjär | 30 |
| Mark är inte föremål för avskrivningar. | | |

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 745 848 | 727 679 |
| Hyror, lokaler | 227 534 | 226 207 |
| Rabatter | -5 981 | 0 |
| Bränsleavgifter, bostäder | 227 460 | 227 454 |
| Vattenavgifter | 75 600 | 75 747 |
| Debiterad fastighetsskatt | 11 484 | 6 699 |
| Summa nettoomsättning | 1 281 945 | 1 263 785 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga lokalintäkter | 63 000 | 63 000 |
| Övriga avgifter | 37 800 | 38 400 |
| Övriga ersättningar samt pant och överlåtelse intäkter | 96 801 | 91 069 |
| Övriga rörelseintäkter samt fakturerade kostnader | 540 | 5 226 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 198 141 | 197 694 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -1 689 967 | -259 142 |
| Reparationer | -35 881 | -23 218 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -64 485 | -63 715 |
| Försäkringspremier | -21 049 | -20 057 |
| Kabel- och digital-TV | -64 515 | -58 283 |
| Serviceavtal* | -4 436 | -10 946 |
| Snö- och halkbekämpning | -11 362 | -1 562 |
| Förbrukningsinventarier | -3 091 | -3 136 |
| Vatten | -71 961 | -73 013 |
| Fastighetsel | -56 710 | -50 375 |
| Uppvärmning | -336 098 | -330 308 |
| Sophantering och återvinning | -56 407 | -56 920 |
| Förvaltningsarvode drift** | -92 279 | -97 001 |
| Summa driftkostnader | -2 508 240 | -1 047 677 |

*Hiss kostnader redovisat från 2018 i posten reparationer därav skillnaden mellan åren.

**Avser fastighetsskötsel

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -78 537 | -84 081 |
| Resekostnader | 0 | -189 |
| IT-kostnader | -1 098 | -1 082 |
| Arvode, yrkesrevisor | -13 651 | -13 605 |
| Övriga förvaltningskostnader* | -11 902 | -823 |
| Kreditupplysningar | -2 006 | 0 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -10 672 | -4 909 |
| Representation | -1 310 | -2 894 |
| Kontorsmateriel | -887 | -1 678 |
| Telefon och porto | 300 | -1 962 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -4 120 | 0 |
| Bankkostnader | -2 019 | -1 423 |
| Övriga externa kostnader | -900 | -3 606 |
| Summa övriga externa kostnader | -126 801 | -116 251 |

*Under 2018 har föreningen fått upprättat en energideklaration.

Not 6 Personalkostnader

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -47 000 | -49 500 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -800 | -2 400 |
| Övriga kostnadsersättningar | -130 | -82 |
| Sociala kostnader | -14 031 | -9 816 |
| Summa personalkostnader | -61 961 | -61 798 |

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer. Även föregående år var det noll anställda

Not 7 Avskrivningar av materiella-anläggningstillgångar

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Om- och tillbyggnader | -164 895 | -164 895 |
| Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -164 895 | -164 895 |

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 303 | 0 |
| Övriga ränteintäkter | 0 | 26 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 303 | 26 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -61 728 | -77 304 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -61 728 | -77 304 |

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 246 530 | 246 530 |
| Mark | 184 917 | 184 917 |
| Värdehöjande åtgärder | 6 430 202 | 6 430 202 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 6 861 649 | 6 861 649 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -246 530 | -246 530 |
| Värdehöjande åtgärder | -3 532 143 | -3 367 248 |
| | - 3 778 673 | - 3 613 778 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning värdehöjande åtgärder | -164 895 | -164 895 |
| | - 164 895 | - 164 895 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | - 3 943 568 | - 3 778 673 |
| Ackumulerade upp- och nedskrivningar | | |
| Ingående uppskrivningar mark | 9 887 083 | 9 887 083 |
| Årets uppskrivning mark | 0 | 0 |
| | 9 887 083 | 9 887 083 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 12 805 164 | 12 970 059 |
| Varav | | |
| Byggnader | 0 | 0 |
| Mark | 10 072 000 | 10 072 000 |
| Värdehöjande åtgärder | 2 733 164 | 2 898 059 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 22 800 000 | 22 800 000 |
| Lokaler | 1 769 000 | 1 769 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 24 569 000 | 24 569 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>14 497 000</i> | <i>14 497 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>10 072 000</i> | <i>10 072 000</i> |

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|--------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 5 400 | 48 837 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 5 400 | 48 837 |

Not 12 Övriga fordringar

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 60 381 | 60 381 |
| Momsfordringar | 12 440 | 0 |
| Summa övriga fordringar | 72 821 | 60 381 |

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 24 123 | 21 048 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 0 | 19 634 |
| Förutbetald vattenavgift | 0 | 5 706 |
| Förutbetald renhållning | 0 | 3 220 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 17 300 | 14 558 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5 210 | 4 120 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 46 633 | 68 286 |

Not 14 Kassa och bank

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel | 214 891 | 207 749 |
| Transaktionskonto | 2 201 074 | 2 048 862 |
| Summa kassa och bank | 2 415 964 | 2 256 611 |

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Inteckningslån | 3 718 750 | 2 768 750 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -25 000 | -25 000 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 3 693 750 | 2 718 750 |

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändrings dag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|-----------|----------------------|---------------------|----------------------|--------------------|---------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,74% | 2019-09-30 | 1 643 750,00 | 0,00 | 25 000,00 | 1 618 750,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,40% | 2021-09-01 | 0,00 | 1 000 000,00 | 0,00 | 1 000 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,84% | 2023-04-30 | 1 100 000,00 | 0,00 | 0,00 | 1 100 000,00 |
| Summa | | | 2 743 750,00 | 1 000 000,00 | 25 000,00 | 3 718 750,00 |

*Senast kända räntesatser

Not 16 Leverantörskulder

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörskulder | 529 377 | 131 396 |
| Summa leverantörskulder | 529 377 | 131 396 |

Not 17 Skatteskulder

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Skatteskulder | 2 148 | 1 378 |
| Summa skatteskulder | 2 148 | 1 378 |

Not 18 Övriga skulder

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------------|---------------|--------------|
| Mottagna depositioner | 23 700 | 0 |
| Skuld för moms | 0 | 5 577 |
| Avräkning hyror och avgifter | 1 500 | 540 |
| Summa övriga skulder | 25 200 | 6 117 |

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter | 16 149 | 9 738 |
| Upplupna räntekostnader | 3 373 | 7 682 |
| Upplupna driftskostnader | 7 147 | 0 |
| Upplupna elkostnader | 5 590 | 0 |
| Upplupna värmekostnader | 49 385 | 50 869 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 2 217 | 1 839 |
| Upplupna revisionsarvoden | 15 300 | 15 100 |
| Upplupna styrelsearvoden | 49 800 | 49 500 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 300 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 79 812 | 101 536 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 228 773 | 236 563 |

Not 20 Ställda säkerheter**2018-12-31****2017-12-31**

Fastighetsinteckningar

6 122 000

6 122 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

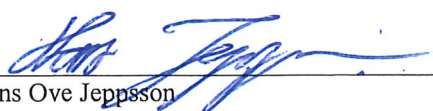
Malmö 2019-04-17



Ulla-Britt Wikdahl



Anders Olsson



Hans Ove Jeppsson


Suppleant Charlotte Deswary

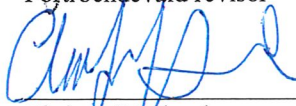
Simon Johansson

Aflyttat Charlotte Deswary



Björn Wallin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-24

KPMG AB
Peter Cederblad
Auktoriserad revisorJoyce Carlsson
Förtroendevald revisorChrister Haglund
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bf Zenith, org. nr 746000-2061

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bf Zenith för år 2018. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-19 i detta dokument. Enligt vår 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 2018 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 denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 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 upp-lyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bf Zenith för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

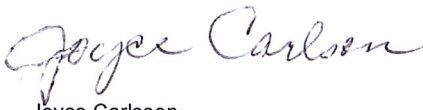
Malmö den

24/11-19

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Joyce Carlsson
Förtroendevald revisor



Christer Haglund
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bf Zenith

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bf Zenith i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

