

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsförening Zenith u.p.a.
Org. nr: 746000–2061





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Zenith får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun. Bostadsföreningens stadgar registrerades 2015-04-02. Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året förändrats från 122% till 431%.

I resultatet ingår avskrivningar med 194 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 60 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	20
3 rum och kök	5
4 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	5

Total tomtarea	1 017 m ²
Total bostadsarea	1 941 m ²
Total lokalarea	224 m ²



Årets taxeringsvärde	33 063 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	33 063 000 kr

Föreningens väsentliga lokavtal

Verksamhet

Bukett Grafik AB
Kenneths samlarhörna
Marianne Ateljé
Rogers Mynt & Silver
Föreningslokal (AA)

Intäkter från lokalhyror utgör ca 15,24 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning, Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Fastighetsservice, städ	Wasabi
Kabel-Tv	Tele 2

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 138 tkr och planerat underhåll för 110 tkr samt investering för 503 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan senast uppdaterat augusti 2024, visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 741 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 338 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 3 143 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 314 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 445 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Säkerhetsdörrar (värdehöjande åtgärd)	2014
Huskropp utvändigt-Tak och fasad arbete	2018
Installationer passagesystem	2020
Installationer/skorstenshuvor; inköp 2 st torkskåp	2022
Installation av gemensamt EL- IMD	2023

Årets utförda underhåll/investering

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	60 812
Huskropp utvändigt (<i>tilläggsisolering av vinden</i>)	503 990
Övrigt	49 290

Planerat underhåll	Kommentar
Enligt underhållsplan	Uppdateras årligen

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Björn Wallin	Ordförande	2026
Björn Arvidsson	Ledamot	2025
Amanda Brumark	Ledamot	2026
Johan Billgren	Ledamot	2025
Rebecca Posada	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Emma Lohmander	Suppleant	2025
Irma Nelson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Victor Bragard	Förtroendevald revisor	2025
Lisa Chung	Förtroendevald revisorssuppleant	2025

Valberedning

Fanny Ågren

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 53 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

Föreningens förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2025-01-01

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 442 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

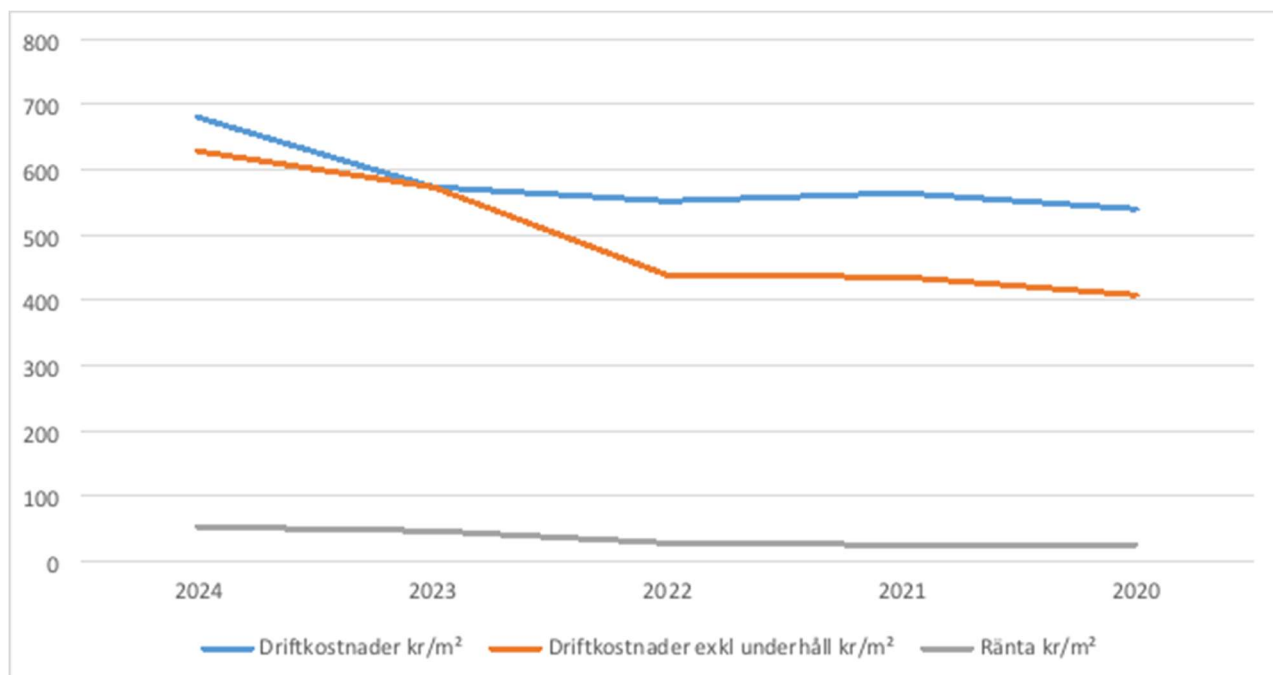
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 848	1 555	1 394	1 400	1 410
Rörelsens intäkter	1 848	1 574	1 404	1 482	1 499
Resultat efter finansiella poster*	-134	-113	-196	-144	-79
Årets resultat	-134	-113	-196	-144	-79
Resultat exkl. avskrivningar	60	52	-32	21	86
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-681	-559	-595	-492	-359
Balansomslutning	14 371	14 596	14 600	15 090	15 040
Årets kassaflöde	-541	-47	-321	241	44
Soliditet %*	72	72	73	72	73
Likviditet %	431	122	100	170	183
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	83	79	80	75	74
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	793	642	581	573	573
Driftkostnader kr/kvm	678	572	551	562	540
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	627	572	439	433	408
Energikostnad kr/kvm*	330	310	250	230	194
Underhållsfond kr/kvm	1 439	1 147	865	717	608
Reservering till underhållsfond kr/kvm	342	282	260	237	206
Sparande kr/kvm*	79	24	97	138	172
Ränta kr/kvm	52	46	26	23	24
Skuldsättning kr/kvm*	1 638	1 652	1 669	1 685	1 697
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 827	1 843	1 861	1 879	1 893
Räntekänslighet %*	2,3	2,9	3,2	3,3	3,3

* obligatoriska nyckeltal
Beräknat på BOA 1941m²



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Resultatet för 2024 innebär förlust som beror främst på underhållskostnaderna och ökade räntekostnader. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har stärkts genom höjda avgifter samt avsättning i underhållsfonden som ligger i nivå med underhållsplanens krav på sitt långsiktiga sparande.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	72 000	0	9 887 083	2 483 696	-1 800 739	-113 234
Disposition enl. årsstämmobeslut					-113 234	113 234
Reservering underhållsfond				741 000	-741 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-110 102	110 102	
Årets resultat						-133 829
Vid årets slut	72 000	0	9 887 083	3 114 594	-2 544 871	-133 829

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 913 973
Årets resultat	-133 829
Årets fondreservering enligt stadgarna	-741 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	110 102
Summa	-2 678 701

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 678 701**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 847 752	1 555 083
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	18 973
Summa rörelseintäkter		1 847 992	1 574 056
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 468 536	-1 238 977
Övriga externa kostnader	Not 5	-184 624	-145 754
Personalkostnader	Not 6	-67 550	-66 595
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-193 983	-164 877
Summa rörelsekostnader		-1 914 693	-1 616 203
Rörelseresultat		-66 701	-42 146
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	46 253	28 546
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-113 381	-99 634
Summa finansiella poster		-67 128	-71 088
Resultat efter finansiella poster		-133 829	-113 234
Årets resultat		-133 829	-113 234



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	12 309 813	11 980 779
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	171 234	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	190 260
Summa materiella anläggningstillgångar		12 481 046	12 171 039
Summa anläggningstillgångar		12 481 046	12 171 039
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-3 396	-3 396
Övriga fordringar	Not 13	57 702	56 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	72 487	67 851
Summa kortfristiga fordringar		126 792	120 948
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 762 954	2 304 448
Summa kassa och bank		1 762 954	2 304 448
Summa omsättningstillgångar		1 889 746	2 425 396
Summa tillgångar		14 370 793	14 596 434



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
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		3 114 594	2 483 696
Summa bundet eget kapital		13 079 677	12 448 779
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 544 872	-1 800 739
Årets resultat		-133 829	-113 234
Summa fritt eget kapital		-2 678 701	-1 913 973
Summa eget kapital		10 400 976	10 534 805
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 531 000	2 067 500
Summa långfristiga skulder		3 531 000	2 067 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	16 000	1 510 000
Leverantörsskulder	Not 17	85 473	98 283
Skatteskulder	Not 18	5 652	4 217
Övriga skulder	Not 19	30 279	43 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	301 412	338 168
Summa kortfristiga skulder		438 817	1 994 129
Summa eget kapital och skulder		14 370 793	14 596 434



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-66 701	-42 146
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	193 983	164 877
	127 282	122 731
Erhållen ränta	46 253	28 546
Erlagd ränta	-116 271	-102 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	57 264	48 981
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-5 844	-17 804
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-58 423	147 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 003	178 586
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-503 990	0
Investeringar i inventarier	-190 260	
Investeringar i pågående byggnation	190 260	-190 260
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-503 990	-190 260
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-30 500	-35 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-30 500	-35 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-541 494	-46 673
Likvida medel vid årets början	2 304 448	2 351 121
Likvida medel vid årets slut	1 762 954	2 304 448



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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
Installation IMD	Linjär	10
Tak tilläggsisolering	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	858 540	794 910
Hyrer, lokaler	281 580	265 764
Bränsleavgifter, bostäder	384 372	295 619
Vattenavgifter	141 270	75 600
Elavgifter	92 141	16 750
Debiterad fastighetsskatt-	11 484	11 484
Övriga lokalintäkter	63 000	63 000
Övriga avgifter	0	19 200
Övriga ersättningar	12 178	12 761
Fakturerade kostnader	3 186	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-5
Summa nettoomsättning	1 847 752	1 555 083

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	18 433
Övriga rörelseintäkter	240	540
Summa övriga rörelseintäkter	240	18 973

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-110 102	0
Reparationer	-138 286	-118 751
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-77 680	-76 245
Försäkringspremier	-39 350	-32 863
Kabel- och digital-TV	-80 666	-74 344
Serviceavtal	-32 871	-32 871
Snö- och halkbekämpning	-6 161	-6 162
Statuskontroll	-79 425	0
Förbrukningsinventarier	-4 587	-11 374
Vatten	-139 665	-122 845
Fastighetsel	-135 519	-124 528
Uppvärmning	-439 393	-424 590
Sophantering och återvinning	-52 996	-86 861
Förvaltningsarvode drift	-131 836	-127 543
Summa driftskostnader	-1 468 536	-1 238 977



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-107 317	-97 807
IT-kostnader	-3 900	-2 736
Arvode, yrkesrevisorer	-20 832	-16 019
Övriga förvaltningskostnader	-9 430	-2 984
Kreditupplysningar	-925	-1 928
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 033	-14 333
Representation	0	-988
Medlems- och föreningsavgifter	-5 560	-5 560
Bankkostnader	-4 296	-3 399
Advokat och rättegångskostnader	-20 332	0
Summa övriga externa kostnader	-184 624	-145 754

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-49 800	-51 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 600	0
Sociala kostnader	-16 150	-15 195
Summa personalkostnader	-67 550	-66 595

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-10 080	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-164 877	-164 877
Avskrivning Installationer	-19 026	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-193 983	-164 877

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	45 027	27 377
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	17	77
Övriga ränteintäkter	1 209	1 092
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	46 253	28 546



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-113 321	-99 634
Övriga räntekostnader	-60	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-113 381	-99 634

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	246 530	246 530
Mark	184 917	184 917
Värdehöjande åtgärder	6 430 202	6 430 202
	6 861 649	6 861 649
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	503 990	0
	503 990	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 365 639	6 861 649

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-246 530	-246 530
Värdehöjande åtgärder	-4 521 423	-4 356 546
	-4 767 953	-4 603 076

Årets avskrivningar

Årets avskrivning värdehöjande åtgärder	-174 957	-164 877
	-174 957	-164 877

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Akkumulerade 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**Varav**

Byggnader	0	0
Mark	10 072 000	10 072 000
Värdehöjande åtgärder	1 733 804	1 908 761

Taxeringsvärden

Bostäder	31 000 000	31 000 000
Lokaler	2 063 000	2 063 000

Totalt taxeringsvärde

	33 063 000	33 063 000
<i>varav byggnader</i>	<i>19 367 000</i>	<i>19 367 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 696 000</i>	<i>13 696 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Installationer	190 260	0
	190 260	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	190 260	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	0	
	0	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-19 026	0
	-19 026	0
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	171 234	0
Varav		
Installationer	171 234	0

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Installation gemensamt el-IMD	0	190 260
Vid årets slut	0	190 260

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	57 702	56 493
Summa övriga fordringar	57 702	56 493



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 022	39 350
Förutbetalt förvaltningsarvode	3 195	3 061
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 710	19 880
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 560	5 560
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 487	67 851

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 625 146	1 579 038
Transaktionskonto	137 808	725 409
Summa kassa och bank	1 762 954	2 304 448

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	3 547 000	3 577 500
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-1 500 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 000	-10 000
Långfristig skuld vid årets slut	3 531 000	2 067 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK		2024-09-25	1 500 000,00	-1 481 000,00	19 000,00	0,00
SWEDBANK	4,39%	2027-08-25	2 077 500,00	0,00	10 000,00	2 067 500,00
STADSHYPOTEK	2,68%	2028-09-30	0,00	1 481 000,00	1 500,00	1 479 500,00
Summa			3 577 500,00	0	30 500,00	3 547 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 16 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 531 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen

Not 17 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	85 473	98 283
Summa leverantörsskulder	85 473	98 283

Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	5 652	4 217
Summa skatteskulder	5 652	4 217

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	23 700	23 700
Skuld för moms	-16 588	6 408
Skuld sociala avgifter och skatter	1 763	1 008
Clearing	21 404	12 346
Summa övriga skulder	30 279	43 462

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	16 150	16 150
Upplupna räntekostnader	757	3 647
Upplupna elkostnader	14 575	13 861
Upplupna vattenavgifter	11 623	10 099
Upplupna värmekostnader	55 333	62 157
Upplupna kostnader för renhållning	918	6 793
Upplupna revisionsarvoden	16 600	16 100
Upplupna styrelsearvoden	51 400	51 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 255	8 474
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	124 801	149 487
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	301 412	338 168

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	6 122 000	6 122 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Malmö den dagen det framgår av elektronisk signatur

Björn Wallin

Björn Arvidsson

Rebecca Posada

Johan Billgren

Amanda Brumark

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Victor Bragard
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557547917600

Dokument

ÅR 2024 Zenith ver 4
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-05-27 15:39:02 CEST (+0200) av Danche Blagojevic (DB)
Färdigställt 2025-05-30 08:39:42 CEST (+0200)

Initierare

Danche Blagojevic (DB)
Riksbyggen
danche.blagojevic@riksbyggen.se

Signerare

Björn Wallin (BW) Identifierad med svenskt BankID som "BJÖRN WALLIN" Bf Zenith densamme@bjornwallin.se Signerade 2025-05-27 15:59:52 CEST (+0200)	Amanda Brumark (AB) Identifierad med svenskt BankID som "Astrid Elisabeth Amanda Brumark" Bf Zenith amanda.onsberg.brumark@gmail.com Signerade 2025-05-27 16:24:56 CEST (+0200)
Björn Arvidsson (BA) Identifierad med svenskt BankID som "BJÖRN ARVIDSSON" Bf Zenith bjoern_arvidsson@hotmail.com Signerade 2025-05-27 19:41:38 CEST (+0200)	Johan Billgren (JB) Identifierad med svenskt BankID som "JOHAN BILLGREN" Bf Zenith johan@bybillgren.com Signerade 2025-05-27 20:55:43 CEST (+0200)
Rebecca Posada (RP) Identifierad med svenskt BankID som "REBECCA EMMY MARIA POSADA" Bf Zenith rebecca.posada1@gmail.com Signerade 2025-05-27 21:25:33 CEST (+0200)	Victor Bragard (VB) Identifierad med svenskt BankID som "VICTOR BRAGARD" Bf Zenith victor.bragard1@gmail.com Signerade 2025-05-28 12:48:34 CEST (+0200)
Peter Cederblad (PC) Identifierad med svenskt BankID som "PETER CEDERBLAD" KPMG peter.cederblad@kpmg.se Signerade 2025-05-30 08:39:42 CEST (+0200)	



Verifikat

Transaktion 09222115557547917600

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BF Zenith UPA, org. nr 746000-2061

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BF Zenith UPA för år 2024.

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 2024 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 uppger, 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 utfört 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, förfälskning, 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

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt 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 UPA för år 2024 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 revisionssed 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 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 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 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

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Victor Bragard
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557547920057

Dokument

Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-05-27 15:41:27 CEST (+0200) av Danche

Blagojevic (DB)

Färdigställt 2025-05-30 08:46:13 CEST (+0200)

Initierare

Danche Blagojevic (DB)

Riksbyggen

danche.blagojevic@riksbyggen.se

Signerare

Peter Cederblad (PC)

Identifierad med svenskt BankID som "PETER
CEDERBLAD"

KPMG

peter.cederblad@kpmg.se

Signerade 2025-05-30 08:46:13 CEST (+0200)

Victor Bragard (VB)

Identifierad med svenskt BankID som "VICTOR
BRAGARD"

Bf Zenith

victor.bragard1@gmail.com

Signerade 2025-05-28 12:45:38 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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.

Arsavgift

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 20,6 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.

Styrelsens ord

STYRELSENS ORD 2024

Under 2024 påbörjade styrelsen arbetet med att göra huset mer energieffektivt. Vi har isolerat samtliga vindsutrymmen, vilket är en förutsättning för att kunna göra ytterligare åtgärder framöver. Arbetet kommer att fortsätta stegvis under kommande år.



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

