

Årsredovisning

BF ZENITH
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 746000-2061

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



BOSTADSFÖRENINGENS ÅRSSTÄMMA

Medlemmarna i Bf Zenith
kallas till ordinarie föreningsstämma

Tid: Söndagen den 17 april 2015 kl: 12.30
Plats: AA:s lokaler på Ehrensvärdsgatan (i vårt hus)
Föreningen bjuder på enkel förtäring

Dagordning:

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandes val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och röstlängd
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt tillika vara rösträknare
6. Fastställande av dagordning
7. Fråga om kallelse 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 föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
13. Beslut fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Fråga om arvoden till styrelseledamöter, suppleanter och föreningsrevisorer
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
 - Val av kassör på två år
 - Val av en styrelseledamot på 2 år
 - Val av två styrelsesuppleanter på 1 år
16. Val av två föreningsrevisorer och en föreningsrevisorsuppleant på 1 år samt auktoriserad revisor på 1 år
17. Motioner
 - Inga
18. Övriga ärenden
 - Avgiftsförändring
 - Styrelsens förslag till underhållsplanering
19. Stämmans avslutande

Styrelsen önskar Er Välkomna!

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Kassaflödesanalys	Bilaga
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BF ZENITH får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

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 äger fastigheten Granen 9 i Malmö Kommun. På fastigheten finns 35 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1929. Fastighetens adress är Ehrensvärdsg. 18 och Föreningsgatan 66.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
8	20	5	2

Dessutom tillkommer:

Lokaler

5

Total tomtarea:	1 017 m ²
Total bostadsarea:	1 970 m ²
Total lokalarea:	224 m ²

Årets taxeringsvärde	18 801 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	18 801 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 156,7 m², vilket motsvarar 7,1 procent av fastighetens totalyta.

Föreningens väsentliga lokalavtal visas nedan.

Företag	Yta	Löptid t.o.m.
Antikviteter-Kuriosa	23 m ²	2018-09-30
Ramaffär	59 m ²	2016-09-30
Konfektion och Syateljé	75 m ²	2016-12-31
Butik	13 m ²	2018-11-30
Samlingslokal	55 m ²	2017-10-31

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Wasabi	Fastighetsservice, städ
Com Hem AB	Kabel-TV, bredband

Efter den senaste stämman 2015-04-26 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ulla-Britt Wikdahl	Ordförande	Stämman	2016
Anders Olsson	Sekreterare	Stämman	2017
Hans Jeppsson	Kassör	Stämman	2016
Richard Hedström	Ledamot	Stämman	2017
Simon Johansson	Ledamot	Stämman	2017
Styrelsesuppleanter			
Charlotte Denward		Stämman	2016
Linda Björling		Stämman	2016

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Christer Haglund	Revisor	Stämman	2016
Joyce Carlson	Revisor	Stämman	2016
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2016

Revisorssuppleanter

Mia Hansson		Stämman	2016
-------------	--	---------	------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts, men ca. 70% av bostäderna fick inte godkänt, vilket blev mycket tidsödande då två efterbesiktningar måste göras.

Två av lånen i Handelsbanken har slagits ihop och vi kommer att amortera med 25 000kr/år härnäst.

Den nya styrelselokalen har inretts med nya möbler och försetts med IT-utrustning.

Mycket tid har gått till underhållsplanering samt att skapa nya arbetsrutiner och även som annan nyckelhantering.

Förra årsstämman lämnade frågor som ev. ändring till BRF, stadgeändring, nytt portkodsystem och och brandskydd efter sig, vilket också tagit sin tid.

Vi har haft ett par inbrott i butikslokalerna men det har inte drabbat Föreningen i någon större grad, då butikerna själva har använt sina egna försäkringar.

Gårdsfesten hölls i slutet av sommaren i gott humör och vackert väder.

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 344 kr/m²/år.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i nov 2015 och visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 32 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i nov 2015 och visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 423 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 192 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 108 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Säkerhetsdörrar	2014

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönster	2025	Enligt plan

I resultatet ingår avskrivningar med 165 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 362 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

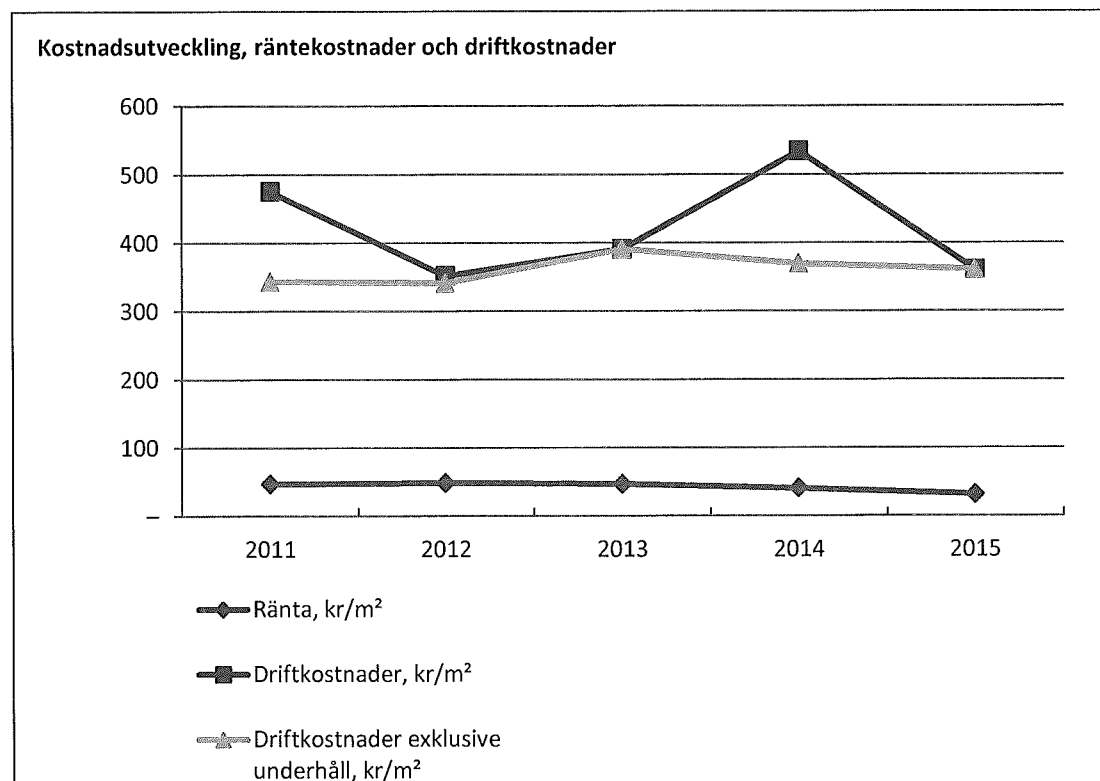
Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4).
Överlåtna lägenheter: 5,11,18,21,22,23,25,26,29

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	907	907	907	900	892
Resultat efter finansiella poster	197	- 154	69	123	- 137
Årets resultat	197	- 154	69	123	- 137
Resultat före avskrivningar	362	11	234	288	28
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	125	- 89	134	188	- 72
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	108	46	46	46	46
Balansomslutning	5 321	5 203	5 246	5 118	4 971
Kassaflöde, indirekt metod	280	31	293	286	- 383
Soliditet	42%	39%	41%	42%	40%
Likviditet	657%	448%	465%	630%	532%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	343	343	343	343	343
Bränsletillägg, kr/m ²	115	115	115	115	115
Driftkostnader, kr/m ²	361	534	391	352	475
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	361	370	391	341	344
Ränta, kr/m ²	32	41	47	48	47
Underhållsfond, kr/m ²	495	387	506	460	425
Lån, kr/m ²	1 273	1 276	1 276	1 276	1 276

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalaror som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 112 967
Årets resultat före fondförändring	196 649
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-237 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	<u>1 072 616</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	1 072 616

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	906 703	906 909
Övriga rörelseintäkter	2	485 818	559 743
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>1 392 521</u>	<u>1 466 652</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 791 535	-1 171 667
Övriga externa kostnader	4	- 131 327	- 157 122
Personalkostnader	5	- 43 959	- 49 002
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 164 895	- 164 895
Summa rörelsekostnader		<u>-1 131 715</u>	<u>-1 542 686</u>
Rörelseresultat		260 805	- 76 035
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5 611	10 929
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 69 767	- 88 922
Summa finansiella poster		<u>- 64 156</u>	<u>- 77 993</u>
Resultat efter finansiella poster		196 649	- 154 028
Årets resultat	15	<u>196 649</u>	<u>- 154 028</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	3 412 766	3 577 661
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>3 412 766</u>	<u>3 577 661</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 412 766</u>	<u>3 577 661</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	10	216	172
Övriga fordringar	11	64 812	65 328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	32 411	29 466
Summa kortfristiga fordringar		<u>97 439</u>	<u>94 966</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	1 200 000	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	610 907	530 599
Summa kassa och bank		<u>610 907</u>	<u>530 599</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 908 346</u>	<u>1 625 565</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 321 112</u>	<u>5 203 226</u>

R

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 000	72 000
Reservfond		6 000	6 000
Fond för yttre underhåll		1 086 184	849 184
Summa bundet eget kapital		<u>1 164 184</u>	<u>927 184</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		875 967	1 266 994
Årets resultat		196 649	- 154 027
Summa fritt eget kapital		<u>1 072 616</u>	<u>1 112 967</u>
Summa eget kapital		<u>2 236 800</u>	<u>2 040 150</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	2 793 750	2 800 000
Summa långfristiga skulder		<u>2 793 750</u>	<u>2 800 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	17	44 138	57 030
Övriga skulder	17	11 618	27 839
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	234 807	278 207
Summa kortfristiga skulder		<u>290 563</u>	<u>363 076</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 321 112</u>	<u>5 203 226</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		6 210 000	6 210 000
Summa ställda säkerheter		<u>6 210 000</u>	<u>6 210 000</u>
Ansvarförbindelser			
Övriga ansvarförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till xxx kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär		Färdigavskriven
Standardförbättringar	Linjär	30	2036

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	676 484	676 484
Hyror, lokaler	230 220	230 425
	<u>906 703</u>	<u>906 909</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	227 446	227 446
Vattenavgifter	69 842	63 978
Övriga lokalintäkter	63 000	63 000
Övriga avgifter	36 900	8 775
Övriga ersättningar	86 617	86 617
Fakturerade kostnader	–	107 875
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1 413	21
Inkassointäkter	600	2 030
	<u>485 818</u>	<u>559 743</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	31 949	120 613
Underhåll	–	360 888
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	57 515	56 605
Försäkringspremier	17 021	14 219
Kabel- och digital-TV	57 981	57 365
Fastighetsskötsel	85 454	94 936
Systematiskt brandskyddsarbete	3 588	5 212
Städning gemensamma utrymmen	6 224	–
Sotning	–	3 958
Obligatoriska besiktningar	23 969	–
Snö- och halkbekämpning	–	6 162
Förbrukningsmateriel	25 994	12 874
Vatten	79 754	36 194
El	49 928	47 776
Uppvärmning	300 967	306 781
Sophantering och återvinning	51 191	48 085
	<u>791 535</u>	<u>1 171 667</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	73 806	104 845
IT-kostnader	1 082	1 082
Juridiska kostnader	225	2 373
Arvode, yrkesrevisorer	19 596	12 150
Övriga förvaltningskostnader	15 513	7 352
Kontorsmateriel	1 565	1 668
Telefon och porto	1 837	2 222
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	1
Medlems- och föreningsavgifter	–	8 240
Köpta tjänster	17 703	17 189
	<u>131 327</u>	<u>157 122</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	41 250	45 500
Fast styrelsearvode	800	800
Föreningsvald revisor	<u>42 050</u>	<u>46 300</u>
Summa	1 909	2 702
Sociala kostnader	<u>43 959</u>	<u>49 002</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Om- och tillbyggnader	164 895	164 895
	<u>164 895</u>	<u>164 895</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från bank	–	472
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	444
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	5 217	9 248
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	–	370
Övriga ränteintäkter	394	395
	<u>5 611</u>	<u>10 929</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	69 767	88 916
Övriga räntekostnader	–	6
	<u>69 767</u>	<u>88 922</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	246 530	246 530
Mark	184 917	184 917
Standardförbättringar	6 430 202	6 430 202
	<u>6 861 649</u>	<u>6 861 649</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>6 861 649</u>	<u>6 861 649</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 246 530	- 246 530
Standardförbättringar	-3 037 458	-2 872 563
	<u>-3 283 988</u>	<u>-3 119 093</u>
Årets avskrivning standardförbättringar	<u>- 164 895</u>	<u>- 164 895</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-3 448 883</u>	<u>-3 283 988</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>3 412 766</u>	<u>3 577 661</u>
Varav		
Mark	184 917	184 917
Standardförbättringar	3 227 849	3 392 744
Taxeringsvärden		
bostäder	17 400 000	17 400 000
lokaler	1 401 000	1 401 000
Totalt taxeringsvärde	<u>18 801 000</u>	<u>18 801 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<i>13 181 000</i>	<i>13 181 000</i>

Not 10 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	216	172
	<u>216</u>	<u>172</u>

Not 11 Övriga fordringar

Skattefordringar	4 822	5 732
Skattekonto	59 990	59 596
	<u>64 812</u>	<u>65 328</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	17 861	14 919
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 550	14 547
	<u>32 411</u>	<u>29 466</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					1 200 000	1 000 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	90 dagar	200 000	0,25	2016-01-01		
	90 dagar	1 000 000	0,25	2016-02-01		
					1 200 000	1 000 000

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	2 195	12 548
Bankmedel i Handelsbanken	192 734	36 070
Riksgälden	–	162 587
Förvaltningskonto i Swedbank	415 978	319 395
	610 907	530 599

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 000	72 000	849 184	1 266 994	- 154 027
Disposition enl. årsstämmobeslut				- 154 027	154 027
Reservering underhållsfond			237 000	- 237 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			–	–	
Årets resultat					196 649
Vid årets slut	6 000	72 000	1 086 184	875 967	196 649

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -40 351 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

2015-12-31 2014-12-31

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	2 793 750	2 800 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>2 793 750</u>	<u>2 800 000</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	0,85%	2015-10-30	1 100 000		1 100 000	
STADSHYPOTEK	1,74%	2019-09-30		1 693 750	6 250	1 693 750
STADSHYPOTEK	2,00%	2015-09-30	600 000		600 000	
STADSHYPOTEK	4,19%	2018-04-30	1 100 000			1 100 000
			2 800 000	1 693 750	1 706 250	2 793 750

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 25 000 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 25 000 kr årligen.

Not 17 Övriga skulder

Skuld för moms	6 682	7 242
Avräkning lån	- 2 338	4 170
Övrigt	7 274	-
Övriga kortfristiga låneskulder	-	16 427
	<u>11 618</u>	<u>27 839</u>

2015-12-31 2014-12-31

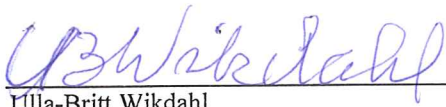
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	6 000	9 118
Upplupna räntekostnader	7 682	15 083
Upplupna elkostnader	–	4 187
Upplupna vattenavgifter	6 797	6 485
Upplupna värmekostnader	44 238	55 608
Upplupna kostnader för renhållning	–	4 474
Upplupna revisionsarvoden	15 500	11 000
Upplupna styrelsearvoden	45 500	45 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	43 644
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	109 090	83 109
	<u>234 807</u>	<u>278 207</u>

2

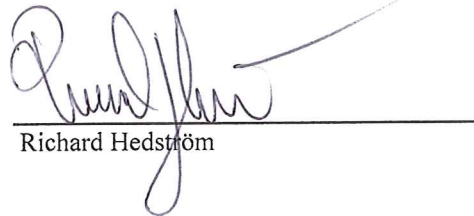
Malmö

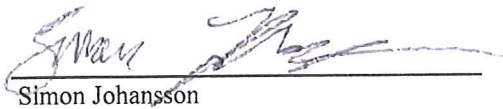
7 / 4 2016


Ulla-Britt Wikdahl


Anders Olsson



Hans Ove Jeppsson



Richard Hedström



Simon Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

8 / 4 2016


KPMG AB
Peter Cederblad
Auktoriserad revisor


Christer Haglund
Revisor


Joyce Carlson
Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bf Zenith för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bf Zeniths finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bf Zenith för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö den 8/9 2016

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Christer Haglund
Föreningsrevisor

Joyce Carlsson
Föreningsrevisor

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	196 649	-154 028
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	164 895	164 895
	<u>361 544</u>	<u>10 867</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>361 544</u>	<u>10 867</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-2 473	-805
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-72 514	20 556
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>286 558</u>	<u>30 618</u>
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-6 250	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-6 250</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	280 308	30 618
Likvida medel vid årets början	1 530 599	1 499 981
Likvida medel vid årets slut	<u>1 810 907</u>	<u>1 530 599</u>
(se Not 13 och Not 14)		

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. 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. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

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.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se