

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Bf Zenith
Org nr: 746000-2061



Innehållsförteckning

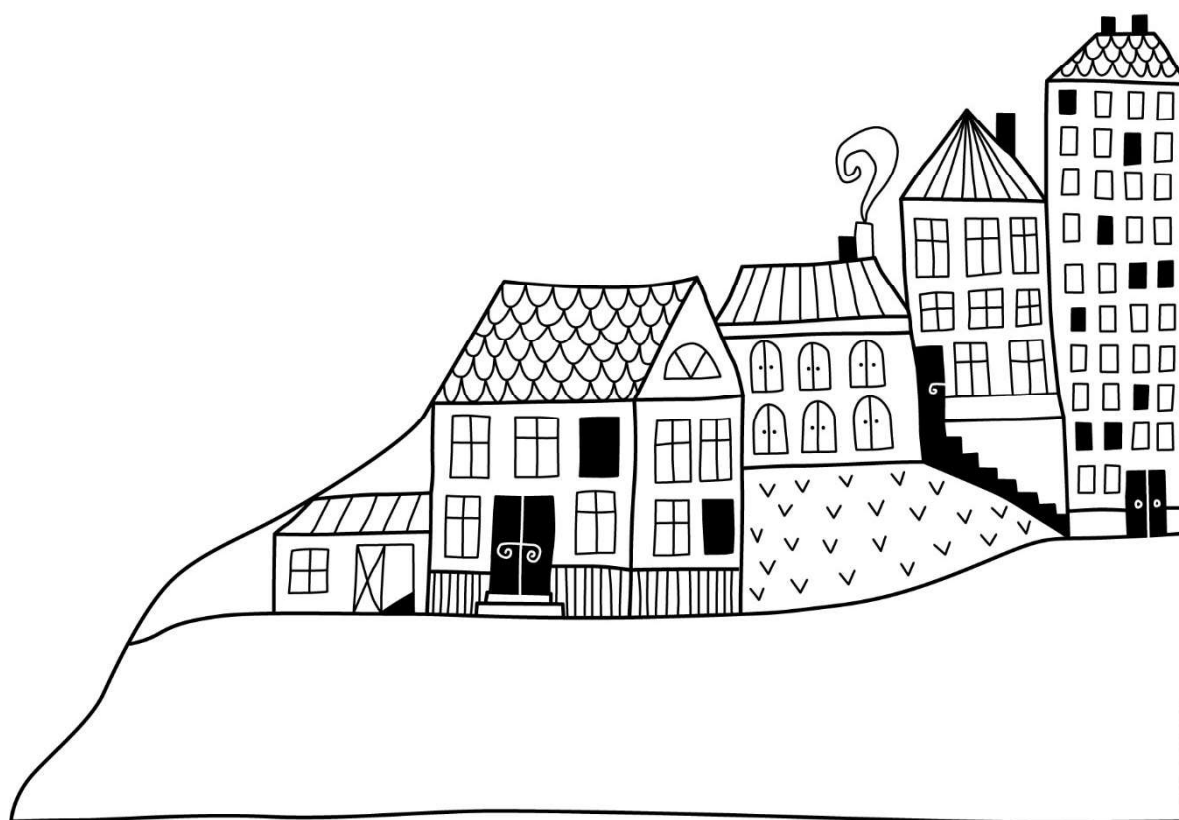
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Zenith får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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 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 313% till 641%.

I resultatet ingår avskrivningar med 165 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 390 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 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 941 m ²
Total bostadsarea	1 941 m ²
Lokaler hyresrätt	224 m ²
Total lokalarea	224 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 224m²

Årets taxeringsvärde	28 342 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	24 569 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

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

Intäkter från lokallhyror utgör ca 17,94 % 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 33 tkr och planerat underhåll för 39 tkr. 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. 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 visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 449 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 231 kr/m².

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 837 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 93 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 449 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		
Beskrivning	År	Kommentar
Säkerhetsdörrar (värdehöjande åtgärd)	2014	
Huskropp utvändigt-Tak och fasad arbete	2018	

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	39 484

Planerat underhåll	År	Kommentar
Värmeanläggning	2020/2021	Enligt plan

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	2020
Hans Ove Jeppsson	Kassör	2020
Charlotte Denward	Ledamot	2020
Björn Wallin	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marlen Frankenstein	Suppleant	2019
Eva Marianne Jansson	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Joyce Carlson	Förtroendevald revisor	
Malmö Kpmg	Auktoriserad revisor	
Christer Haglund	Förtroendevald revisor	
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stefano Burattini		

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 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

Föreningens årsavgift var oförändrad under 2018 år.

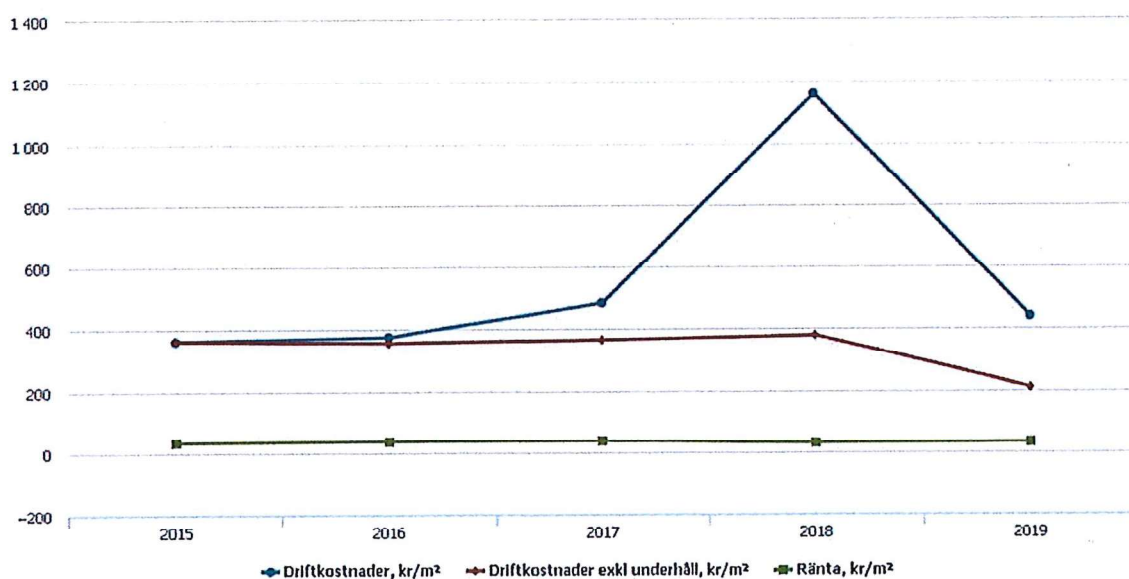
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 384 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 292	1 282	1 264	1 227	1 204
Resultat efter finansiella poster	225	-1 443	-6	168	197
Årets resultat	225	-1 443	-6	168	197
Resultat exklusive avskrivningar	60	-1 278	158	332	362
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	509	-1 813	-365	-220	125
Balansomslutning	15 130	15 346	15 404	15 378	5 321
Soliditet %	73	71	80	80	42
Likviditet %	641	313	608	706	657
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	384	384	375	352	343
Bränsletillägg, kr/m ²	117	117	117	115	115
Driftkostnader, kr/m ²	439	1 159	484	374	361
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	208	378	364	355	361
Ränta, kr/m ²	31	29	36	35	32
Underhållsfond, kr/m ²	596	345	879	747	495
Lån, kr/m ²	1 906	1 718	1 256	1 262	1 273



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 i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	72 000	0	9 887 083	747 806	1 572 082	-1 443 236
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 443 236	1 443 236
Reservering underhållsfond				449 000	-449 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-39 484	39 484	
Årets resultat						225 243
Vid årets slut	72 000	0	9 887 083	1 157 322	-280 670	225 243

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	128 846
Årets resultat	225 243
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-449 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	39 484
Summa	-55 427

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 55 427

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 292 268	1 281 945
Övriga rörelseintäkter	Not 3	202 298	198 141
Summa rörelseintäkter		1 494 566	1 480 086
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-851 892	-2 508 240
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 968	-126 801
Personalkostnader	Not 6	-61 059	-61 961
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-164 877	-164 895
Summa rörelsekostnader		-1 209 796	-2 861 897
Rörelseresultat		284 771	-1 381 810
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	427	303
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-59 954	-61 728
Summa finansiella poster		-59 527	-61 425
Resultat efter finansiella poster		225 243	-1 443 236
Årets resultat		225 243	-1 443 236

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	12 640 287	12 805 164
Summa materiella anläggningstillgångar		12 640 287	12 805 164
Summa anläggningstillgångar		12 640 287	12 805 164
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	255	5 400
Övriga fordringar	Not 12	60 381	72 821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	42 456	46 633
Summa kortfristiga fordringar		103 092	124 854
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 386 915	2 415 964
Summa kassa och bank		2 386 915	2 415 964
Summa omsättningstillgångar		2 490 007	2 540 818
Summa tillgångar		15 130 294	15 345 982

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
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	1 157 322	747 806	
Summa bundet eget kapital	11 122 405	10 712 889	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-280 670	1 572 082	
Årets resultat	225 243	-1 443 236	
Summa fritt eget kapital	-55 427	128 846	
Summa eget kapital	11 066 977	10 841 734	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 675 000	3 693 750
Summa långfristiga skulder		3 675 000	3 693 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	25 000	25 000
Leverantörsskulder	Not 16	31 626	529 377
Skatteskulder	Not 17	7 278	2 148
Övriga skulder	Not 18	33 595	25 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	290 818	228 773
Summa kortfristiga skulder		388 317	810 498
Summa eget kapital och skulder		15 130 294	15 345 982

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	225 243	-1 443 236
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	164 877	164 895
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	390 120	-1 278 341
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	21 762	52 650
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-422 181	385 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-10 299	-840 647
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-18 750	1 000 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-18 750	1 000 000
Årets kassaflöde	-29 049	159 353
Likvidamedel vid årets början	2 415 964	2 256 611
Likvidamedel vid årets slut	2 386 915	2 415 964
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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	745 848	745 848
Hyror, lokaler	231 876	227 534
Rabatter	0	-5 981
Bränsleavgifter, bostäder	227 460	227 460
Vattenavgifter	75 600	75 600
Debiterad fastighetsskatt-	11 484	11 484
Summa nettoomsättning	1 292 268	1 281 945

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga lokalintäkter	63 000	63 000
Övriga avgifter	37 800	37 800
Övriga ersättningar	16 983	96 801
Fakturerade kostnader	3 060	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	0
Övriga rörelseintäkter	81 456	0
Summa övriga rörelseintäkter	202 298	198 141

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-39 484	-1 689 967
Reparationer	-33 389	-35 881
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-69 615	-64 485
Försäkringspremier	-24 123	-21 049
Kabel- och digital-TV	-70 077	-64 515
Serviceavtal	-4 436	-4 436
Snö- och halkbekämpning	-6 161	-11 362
Förbrukningsinventarier	-4 557	-3 091
Vatten	-83 588	-71 961
Fastighetsel	-59 032	-56 710
Uppvärmning	-304 468	-336 098
Sophantering och återvinning	-55 903	-56 407
Förvaltningsarvode drift	-97 057	-92 279
Summa driftkostnader	-851 892	-2 508 240

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-80 446	-78 537
Resekostnader	-145	0
IT-kostnader	-1 082	-1 098
Arvode, yrkesrevisorer	-14 971	-13 651
Övriga förvaltningskostnader	-3 534	-11 902
Kreditupplysningar	-5 051	-2 006
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 558	-10 672
Representation	-3 026	-1 310
Kontorsmateriel	-3 075	-887
Telefon och porto	0	300
Medlems- och föreningsavgifter	-5 210	-4 120
Köpta tjänster	-801	0
Bankkostnader	-2 069	-2 019
Övriga externa kostnader	0	-900
Summa övriga externa kostnader	-131 968	-126 801

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-51 400	-47 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-800	-800
Övriga kostnadsersättningar	0	-130
Sociala kostnader	-8 859	-14 031
Summa personalkostnader	-61 059	-61 961

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer varav män 0 respektive kvinnor 0. Även föregående år var det noll anställda

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-164 895
Avskrivningar tillkommande utgifter	-164 877	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-164 877	-164 895

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	427	303
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	427	303

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-59 954	-61 728
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-59 954	-61 728

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
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
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 861 649	6 861 649
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-246 530	-246 530
Värdehöjande åtgärder	-3 697 038	-3 532 143
	-3 943 568	-3 778 673
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning värdehöjande åtgärder	-164 895	-164 895
	-164 895	-164 895
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 108 463	-3 943 568
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	12 640 269	12 805 164
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	10 072 000	10 072 000
Värdehöjande åtgärder	2 568 269	2 773 164
Taxeringsvärden		
Bostäder	26 200 000	22 800 000
Lokaler	2 142 000	1 769 000
	28 342 000	24 569 000
<i>varav byggnader</i>	<i>15 534 000</i>	<i>14 497 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 808 000</i>	<i>10 072 000</i>

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	255	5 400
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	255	5 400

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	60 381	60 381
Momsfordringar	0	12 440
Summa övriga fordringar	60 381	72 821

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 722	24 123
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 734	17 300
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	5 210
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 456	46 633

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	230 903	214 891
Transaktionskonto	2 156 012	2 201 074
Summa kassa och bank	2 386 915	2 415 964

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	3 700 000	3 718 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 000	-25 000
Långfristig skuld vid årets slut	3 675 000	3 693 750

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor:

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2019-09-30	1 618 750,00	-1 600 000,00	18 750,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2021-09-01	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,84%	2023-04-30	1 100 000,00	0,00	0,00	1 100 000,00
SWEDBANK	1,10%	2024-09-25	0,00	1 600 000,00	0,00	1 600 000,00
Summa			3 718 750,00	0,00	18 750,00	3 700 000,00

*Senast kända räntesatser

Not 16 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	31 626	529 377
Summa leverantörsskulder	31 626	529 377

Not 17 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	7 278	2 148
Summa skatteskulder	7 278	2 148

Not 18 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mottagna depositioner	23 700	23 700
Skuld för moms	7 409	0
Skuld sociala avgifter och skatter	383	0
Avräkning hyror och avgifter	0	1 500
Clearing	2 102	0
Summa övriga skulder	33 595	25 200

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	16 150	16 149
Upplupna räntekostnader	7 724	3 373
Upplupna driftskostnader	7 709	7 147
Upplupna elkostnader	4 513	5 590
Upplupna värmekostnader	53 064	49 385
Upplupna kostnader för renhållning	4 099	2 217
Upplupna revisionsarvoden	16 100	15 300
Upplupna styrelsearvoden	51 400	49 800
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	130 059	79 812
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	290 818	228 773

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	6 122 000	6 122 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

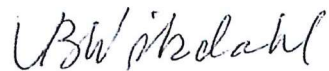
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Malmö 2020-05-05

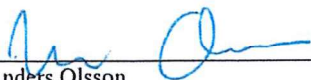
Ort och datum



Ulla-Britt Wikdahl



Hans Ove Jeppsson



Anders Olsson



Björn Wallin



Charlotte Denward

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-08

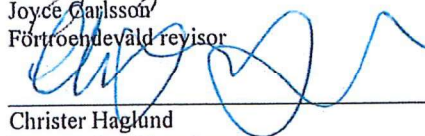
KPMG



Peter Cederblad
AVET. REV.



Joyce Carlsson
Förtroendevald revisor



Christer 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 2019.

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 2019 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 revisionsred 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 2019 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att uppläcka 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 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 5/8-20

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Joyce Carlsson
Förtroendevald revisor

Christer Haglund
Förtroendevald revisor

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

