

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

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



---

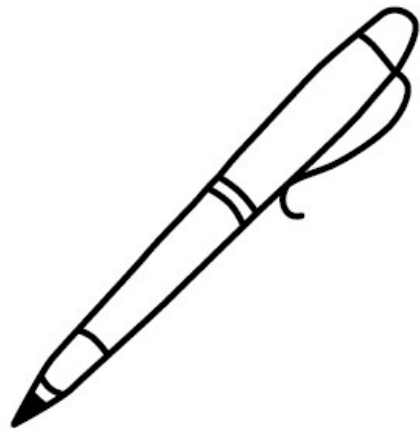
# Styrelsens ord

Det har väl inte undgått någon att 2023 var ett år med stigande kostnader och avgifter.

Föreningens avgifter per kvadratmeter ligger dock fortfarande väl under genomsnittet för Malmö om någon nu tycker att det finns ett värde i sådana jämförelser.

Våra goda ekonomiska förutsättningar har också möjliggjort en investering i IMD med egna medel, vilket förhoppningsvis i viss mån kompenserat de höjda kostnaderna för vatten och uppvärmning för hushållen.

Styrelsens förhoppning är att vi ska kunna fortsätta investera i energieffektiviserande åtgärder för att på så sätt sänka avgifterna för uppvärmning under de kommande åren.



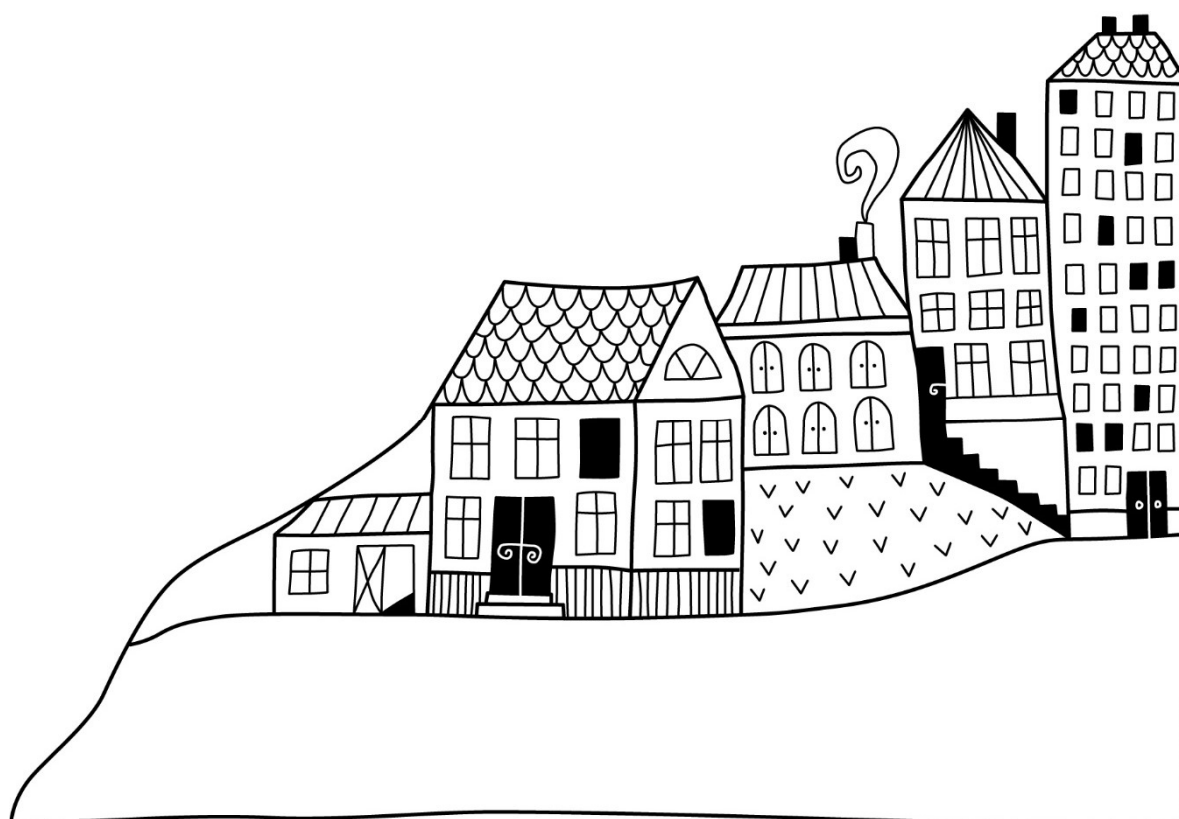
---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Revisionsberättelse  
Att bo i BRF  
Ordlista  
Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Zenith får härmed  
upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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 100% till 122%.

I resultatet ingår avskrivningar med 165 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 52 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
<b>Summa</b>	<b>35</b>

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	5



Total tomtarea	1 017 m <sup>2</sup>
<b>Bostäder bostadsrätt</b>	1 941 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	1 969 m <sup>2</sup>
<b>Lokaler hyresrätt</b>	224 m <sup>2</sup>
<b>Total lokalarea</b>	224 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	33 063 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	33 063 000 kr

## Föreningens väsentliga lokalavtal

### Verksamhet

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 18,20 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### **Föreningen har ingått följande avtal**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice, städ	Wasabi
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
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 119 tkr och planerat underhåll för 0 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 611 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 310 kr/m<sup>2</sup>.

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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 611 tkr.

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	
Installationer passagesystem	2020	
Installationer/skorstenshuvar; inköp 2 st torkskåp	2022	

Årets utförda underhåll/investeringar	År
Installation av gemensamt EL- IMD	2023

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	2024
Björn Arvidsson	Kassör	2024
Irma Nelson	Ledamot	2024
Johan Billgren	Ledamot	2025
Amanda Onsberg Brumark	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Emma Lohmander	Suppleant	2024
Lina Sundberg	Suppleant	2024

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Christer Haglund	Förtroendevald revisor	2024
Daniel Hellström	Förtroendevald revisor	2024

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 54 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 53 personer.

Föreningens förändrade årsavgifterna senast den 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 4,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 410 kr/m<sup>2</sup>/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 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

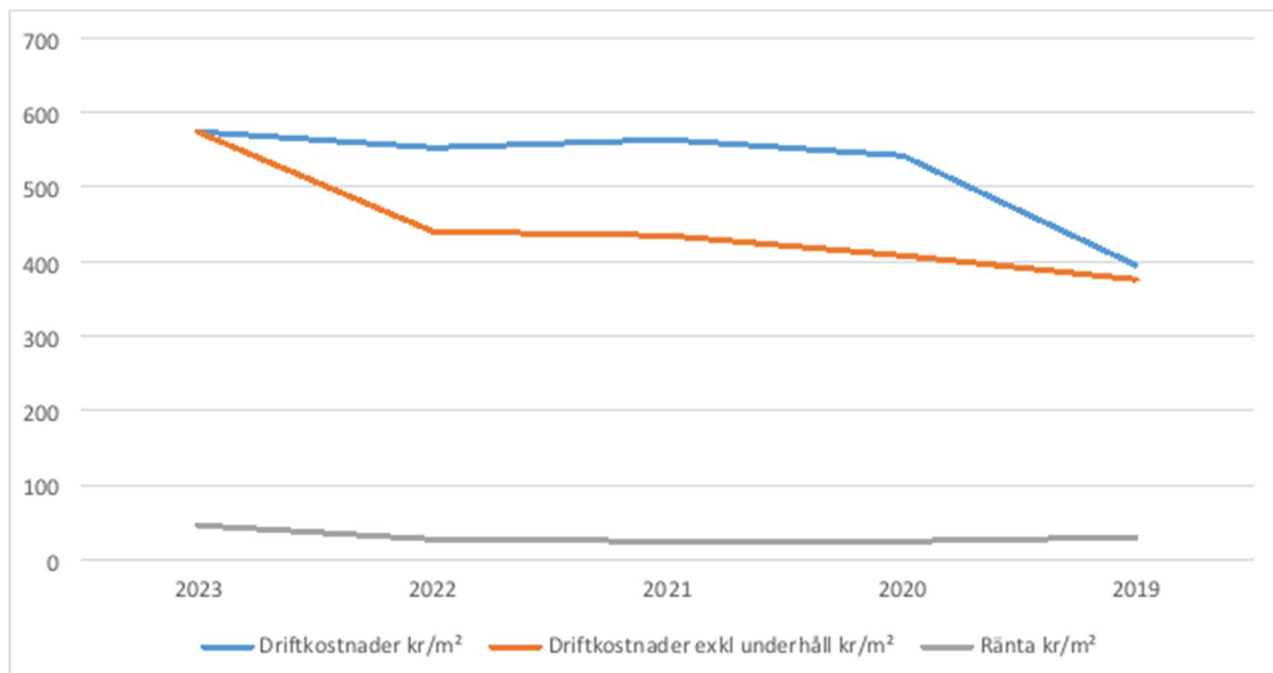


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	1 460	1 318	1 293	1 288	1 292
Rörelsens intäkter	1 574	1 404	1 482	1 499	1 495
Resultat efter finansiella poster*	-113	-196	-144	-79	225
Årets resultat	-113	-196	-144	-79	225
Resultat exkl. avskrivningar	52	-32	21	86	390
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-559	-595	-492	-359	-59
Balansomslutning	14 596	14 600	15 090	15 040	15 130
Årets kassaflöde	-47	-321	241	44	-29
Soliditet %*	72	73	72	73	73
Likviditet %	122	100	170	183	641
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	79	80	75	74	74
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	642	581	573	573	573
Driftkostnader kr/kvm	572	551	562	540	394
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	572	439	433	408	375
Energikostnad kr/kvm*	310	250	230	194	207
Underhållsfond kr/kvm	1 147	865	717	608	535
Reservering till underhållsfond kr/kvm	282	260	237	206	207
Sparande kr/kvm*	24	97	138	172	198
Ränta kr/kvm	46	26	23	24	28
Skuldsättning kr/kvm*	1 652	1 669	1 685	1 697	1 709
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 843	1 861	1 879	1 893	1 906
Räntekänslighet %*	2,9	3,2	3,3	3,3	3,3

\* obligatoriska nyckeltal



### 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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

**Upplysning vid förlust:**

Resultatet för 2023 innebär förlust. 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	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	72 000	0	9 887 083	1 872 696	-993 247	-196 492
Disposition enl. årsstämmobeslut					-196 492	196 492
Reservering underhållsfond				611 000	-611 000	
Årets resultat						-113 234
<b>Vid årets slut</b>	<b>72 000</b>	<b>0</b>	<b>9 887 083</b>	<b>2 483 696</b>	<b>-1 800 739</b>	<b>-113 234</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 189 739
Årets resultat	-113 234
Årets fondreservering enligt stadgarna	-611 000
<b>Summa</b>	<b>-1 913 973</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 1 913 973

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 460 127	1 317 708
Övriga rörelseintäkter	Not 3	113 929	86 346
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 574 056</b>	<b>1 404 054</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 238 977	-1 191 534
Övriga externa kostnader	Not 5	-145 754	-131 289
Personalkostnader	Not 6	-66 595	-69 601
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-164 877	-164 877
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 616 203</b>	<b>-1 557 302</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-42 146</b>	<b>-153 248</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	28 546	13 191
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-99 634	-56 435
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-71 088</b>	<b>-43 244</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-113 234</b>	<b>-196 492</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-113 234</b>	<b>-196 492</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	11 980 779	12 145 656
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	190 260	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 171 039</b>	<b>12 145 656</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 171 039</b>	<b>12 145 656</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-3 396	-3 396
Övriga fordringar	Not 12	56 493	55 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	67 851	51 139
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>120 948</b>	<b>103 144</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	2 304 448	2 351 121
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 304 448</b>	<b>2 351 121</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 425 396</b>	<b>2 454 265</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>14 596 434</b>	<b>14 599 921</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	72 000	72 000	
Uppskrivningsfond	9 887 083	9 887 083	
Reservfond	6 000	6 000	
Fond för yttre underhåll	2 483 696	1 872 696	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12 448 779</b>	<b>11 837 779</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 800 739	-993 247	
Årets resultat	-113 234	-196 492	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 913 973</b>	<b>-1 189 739</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>10 534 805</b>	<b>10 648 039</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 067 500	1 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 067 500</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 510 000	2 112 500
Leverantörsskulder	Not 16	98 283	33 220
Skatteskulder	Not 17	4 217	1 767
Övriga skulder	Not 18	43 462	40 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	338 168	263 465
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 994 129</b>	<b>2 451 882</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>14 596 434</b>	<b>14 599 921</b>	

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-113 234	-196 492
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	164 877	164 877
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>51 643</b>	<b>-31 615</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-17 804	4 740
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	144 748	-258 691
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>178 586</b>	<b>-285 566</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	-190 260	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-190 260</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-35 000	-35 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-35 000</b>	<b>-35 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-46 673</b>	<b>-320 566</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>2 351 121</b>	<b>2 671 687</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 304 448</b>	<b>2 351 121</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	794 910	760 776
Hyror, lokaler	265 764	242 388
Bränsleavgifter, bostäder	295 619	227 460
Vattenavgifter	75 600	75 600
Elavgifter	16 750	0
Debiterad fastighetsskatt-	11 484	11 484
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 460 127</b>	<b>1 317 708</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga lokalintäkter	63 000	63 000
Övriga avgifter ( <i>bredband lokal</i> )	19 200	0
Övriga ersättningar	12 761	13 438
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-2
Erhållna statliga bidrag	18 433	0
Övriga rörelseintäkter	540	9 910
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>113 929</b>	<b>86 346</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	0	-242 137
Reparationer ( <i>bl.a. installation av avfuktare i pannrummet</i> )	-118 751	-44 089
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-76 245	-73 795
Försäkringspremier	-32 863	-29 388
Kabel- och digital-TV	-74 344	-71 925
Serviceavtal	-32 871	-2 041
Obligatoriska besiktningar	0	-4 214
Snö- och halkbekämpning	-6 162	-6 161
Förbrukningsinventarier	-11 374	-17 717
Vatten	-122 845	-87 020
Fastighetsel	-124 528	-100 178
Uppvärmning	-424 590	-354 234
Sophantering och återvinning	-86 861	-84 743
Förvaltningsarvode drift ( <i>bl.a. Wasabi 2022</i> )	-127 543	-73 891
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 238 977</b>	<b>-1 191 534</b>





**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-97 807	-87 338
Lokalkostnader	0	-549
IT-kostnader	-2 736	-2 736
Arvode, yrkesrevisorer	-16 019	-15 680
Övriga förvaltningskostnader	-2 984	-4 316
Kreditupplysningar	-1 928	-353
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 333	-11 295
Representation	-988	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 560	-5 480
Bankkostnader	-3 399	-2 542
Övriga externa kostnader	0	-1 000
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-145 754</b>	<b>-131 289</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvoden	-51 400	-53 800
Sociala kostnader	-15 195	-15 801
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-66 595</b>	<b>-69 601</b>

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivningar tillkommande utgifter	-164 877	-164 877
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-164 877</b>	<b>-164 877</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	27 377	13 058
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	77	70
Övriga ränteintäkter	1 092	62
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>28 546</b>	<b>13 191</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-99 634	-56 435
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-99 634</b>	<b>-56 435</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	246 530	246 530
Mark	184 917	184 917
Värdehöjande åtgärder	6 430 202	6 430 202
	<b>6 861 649</b>	<b>6 861 649</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>6 861 649</b>	<b>6 861 649</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-246 530	-246 530
Värdehöjande åtgärder	-4 356 546	-4 191 669
	<b>-4 603 076</b>	<b>-4 438 199</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning värdehöjande åtgärder	-164 877	-164 877
	<b>-164 877</b>	<b>-164 877</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående uppskrivningar mark	9 887 083	9 887 083
Årets uppskrivning mark	0	0
	<b>9 887 083</b>	<b>9 887 083</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	0	0
Mark	10 072 000	10 072 000
Värdehöjande åtgärder	1 908 761	2 073 638

**Taxeringsvärden**

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

**Totalt taxeringsvärde**

<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 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2023-12-31	2022-12-31
Installation gemensamt el-IMD	190 260	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>190 260</b>	<b>0</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	56 493	55 401
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>56 493</b>	<b>55 401</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	39 350	32 863
Förutbetalt förvaltningsarvode	3 061	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 880	18 276
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 560	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>67 851</b>	<b>51 139</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 579 038	234 990
Transaktionskonto	725 409	2 116 131
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 304 448</b>	<b>2 351 121</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	3 577 500	3 612 500
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 500 000	-2 087 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 000	-25 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>2 067 500</b>	<b>1 500 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK		2023-09-01	987 500,00	-980 000,00	7 500,00	0,00
STADSHYPOTEK		2023-11-01	1 100 000,00	-1 100 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,10%	2024-09-25	1 525 000,00	0,00	25 000,00	1 500 000,00
SWEDBANK	4,39%	2027-08-25	0,00	2 080 000,00	2 500,00	2 077 500,00
<b>Summa</b>			<b>3 612 500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35 000,00</b>	<b>3 577 500,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 10 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 077 500 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2024 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas som en kortfristig skuld men styrelsen bedömer att lånet är av långsiktig karaktär och kommer omsättas vid villkorsändringsdatum.

**Not 16 Leverantörsskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	98 283	33 220
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>98 283</b>	<b>33 220</b>

**Not 17 Skatteskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	4 217	1 767
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>4 217</b>	<b>1 767</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Mottagna depositioner	23 700	23 700
Skuld för moms	6 408	6 114
Skuld sociala avgifter och skatter	1 008	253
Clearing	12 346	10 863
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>43 462</b>	<b>40 930</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	16 150	16 150
Upplupna räntekostnader	3 647	6 309
Upplupna elkostnader	13 861	7 613
Upplupna vattenavgifter	10 099	0
Upplupna värmekostnader	62 157	54 756
Upplupna kostnader för renhållning	6 793	0
Upplupna revisionsarvoden	16 100	16 100
Upplupna styrelsearvoden	51 400	51 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 474	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	149 487	111 136
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>338 168</b>	<b>263 465</b>

**Not 20 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	6 122 000	6 122 000

**Not 21 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Björn Wallin

\_\_\_\_\_  
Björn Arvidsson

\_\_\_\_\_  
Irma Nelson

\_\_\_\_\_  
Amanda Onsberg Brumark

\_\_\_\_\_  
Johan Billgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG

\_\_\_\_\_  
Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Daniel Hellström  
Förtroendevald revisor

\_\_\_\_\_  
Christer Haglund  
Förtroendevald revisor





# Verifikat

Transaktion 09222115557517739125

## Dokument

Årsredovisning 2023 Bf Zenith\_ver2.2  
Huvuddokument  
22 sidor  
Startades 2024-05-17 11:55:29 CEST (+0200) av Danche Blagojevic (DB)  
Färdigställt 2024-05-23 14:59:25 CEST (+0200)

## Initierare

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

## Signerare

Björn Wallin (BW)  
Bf Zenith  
densamme@bjornwallin.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BJÖRN JOHAN PETER WALLIN"  
Signerade 2024-05-17 12:03:27 CEST (+0200)

Björn Arvidsson (BA)  
Bf Zenith  
bjoern\_arvidsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BJÖRN ARVIDSSON"  
Signerade 2024-05-17 14:26:24 CEST (+0200)

Irma Gerhardsson (IG)  
Bf Zenith  
irmagerhardsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"IRMA NELSON"  
Signerade 2024-05-22 12:36:58 CEST (+0200)

Amanda Brumark (AB)  
Bf Zenith  
amanda.onsberg.brumark@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Astrid Elisabeth Amanda Brumark"  
Signerade 2024-05-17 12:49:16 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557517739125

Christer Haglund (CH)  
Bf Zenith  
*christer.gais@gmail.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Christer Haglund"  
Signerade 2024-05-17 15:10:03 CEST (+0200)*

Daniel Hellström (DH)  
Bf Zenith  
*d.hellstrom.94@gmail.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Daniel Hellström"  
Signerade 2024-05-23 08:05:18 CEST (+0200)*

Peter Cederblad (PC)  
KPMG AB  
*Peter.cederblad@kpmg.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PETER CEDERBLAD"  
Signerade 2024-05-23 14:59:25 CEST (+0200)*

Johan Billgren (JB)  
Bf Zenith  
*Johan@bybillgren.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHAN BILLGREN"  
Signerade 2024-05-22 09:42:33 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>

