

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

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



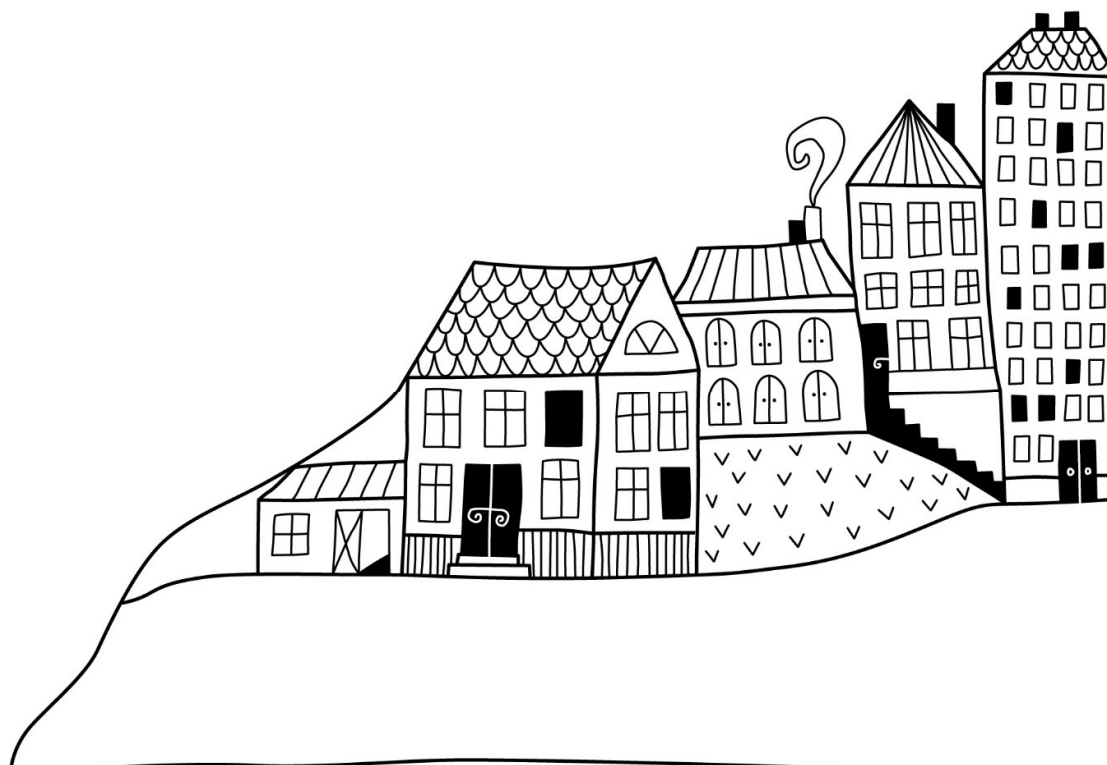


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Revisionsberättelse



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Zenith får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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. Föreningsstadgar 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 431% till 113%.

I resultatet ingår avskrivningar med 194 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 107 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
Summa	35

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	5

Årets taxeringsvärde	39 900 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	33 063 000 kr

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

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 15,00 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning, Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Fastighetsservice, städ	FastighetsTeamet
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 170 tkr och planerat underhåll för 73 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 786 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 363 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4 180 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 418 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 786 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Säkerhetsdörrar (värdehöjande åtgärd)	2014
Huskropp utvändigt-Tak och fasad arbete	2018
Installationer passagesystem	2020
Installationer/skorstenshuvar; inköp 2 torkskåp	2022
Installation av gemensamt EL- IMD	2023/2024
Tilläggsisolering av vinden	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	72 658

Planerat underhåll

Kommentar	
Enligt underhållsplan	Uppdateras årligen

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Björn Wallin	Ordförande	2026
Jacob Nelson	Ledamot	2027
Rebecca Posada	Ledamot	2026
Lisa Chung	Ledamot	2027
Amanda Brumark	Kassör	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carina Engelhardt Önne	Suppleant	2026
Tilisha Levin	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning	Auktoriserad revisor	2026
Victor Bragard	Förtroendevald revisor	2026
Sri Jamalapur	Förtroendevald revisorssuppleant	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lisa Chung	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fanny Garberg	2026

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 52 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 53 personer.

Föreningens förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2026-01-01

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 809 kr/m²/år.

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

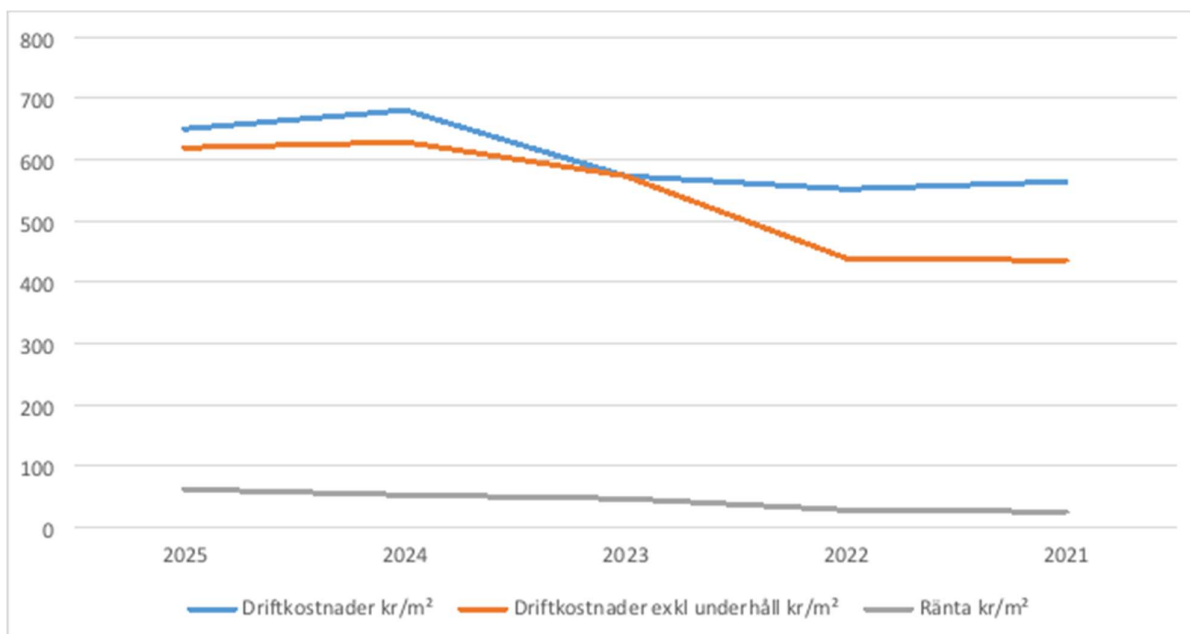
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 893	1 848	1 555	1 394	1 400
Rörelsens intäkter	1 893	1 848	1 574	1 404	1 482
Resultat efter finansiella poster*	-87	-134	-113	-196	-144
Årets resultat	-87	-134	-113	-196	-144
Resultat exkl. avskrivningar	107	60	52	-32	21
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-679	-681	-559	-595	-492
Balansomslutning	15 853	14 371	14 596	14 600	15 090
Årets kassaflöde	351	-541	-47	-321	241
Soliditet %*	65	72	72	73	72
Likviditet %	113	431	122	100	170
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	83	83	79	80	75
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	809	793	642	581	573
Driftkostnader kr/kvm	651	678	572	551	562
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	617	627	572	439	433
Energikostnad kr/kvm*	323	330	310	250	230
Underhållsfond kr/kvm	1 768	1 439	1 147	865	717
Reservering till underhållsfond kr/kvm	363	342	282	260	237
Sparande kr/kvm*	83	79	24	97	138
Ränta kr/kvm	62	52	46	26	23
Skuldsättning kr/kvm*	2 093	1 638	1 652	1 669	1 685
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 334	1 827	1 843	1 861	1 879
Räntekänslighet %*	2,9	2,3	2,9	3,2	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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets resultat visar ett underskott. Föreningen arbetar utifrån en långsiktig underhållsplan som ger en översikt över framtida underhållsbehov. Underhållsplanen är ett planeringsverktyg som uppdateras löpande.

Förlusten bedöms inte förändra föreningens möjligheter att finansiera sina framtida åtaganden utifrån nuvarande planering. Styrelsen följer löpande upp ekonomin och anpassar planering och prioriteringar vid behov

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	3 114 594	-2 544 872	-133 829
Disposition enl. årsstämmobeslut					-133 829	133 829
Reservering underhållsfond				786 000	-786 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-72 658	72 658	
Årets resultat						-86 563
Vid årets slut	72 000	0	9 887 083	3 827 936	-3 392 043	-86 563

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 678 701
Årets resultat	-86 563
Årets fondreservering enligt stadgarna	-786 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	72 658
Summa	-3 478 605

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 478 605**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 893 181	1 847 752
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	240
Summa rörelseintäkter		1 893 301	1 847 992
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 408 337	-1 468 536
Övriga externa kostnader	Not 5	-174 535	-184 624
Personalkostnader	Not 6	-71 755	-67 550
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-193 983	-193 983
Summa rörelsekostnader		-1 848 610	-1 914 693
Rörelseresultat		44 691	-66 701
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	20 084	46 253
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-151 338	-113 381
Summa finansiella poster		-131 254	-67 128
Resultat efter finansiella poster		-86 563	-133 829
Årets resultat		-86 563	-133 829

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	12 134 856	12 309 813
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	152 208	171 234
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	1 289 201	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 576 265	12 481 046
Summa anläggningstillgångar		13 576 265	12 481 046
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-3 150	-3 396
Övriga fordringar	Not 13	62 656	57 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	103 727	72 487
Summa kortfristiga fordringar		163 232	126 792
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 113 812	1 762 954
Summa kassa och bank		2 113 812	1 762 954
Summa omsättningstillgångar		2 277 045	1 889 746
Summa tillgångar		15 853 309	14 370 793

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	72 000	72 000	
Uppskrivningsfond	9 887 083	9 887 083	
Reservfond	6 000	6 000	
Fond för yttre underhåll	3 827 936	3 114 594	
Summa bundet eget kapital	13 793 019	13 079 677	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 392 043	-2 544 872	
Årets resultat	-86 563	-133 829	
Summa fritt eget kapital	-3 478 605	-2 678 701	
Summa eget kapital	10 314 413	10 400 976	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 515 000	3 531 000
Summa långfristiga skulder		3 515 000	3 531 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 016 000	16 000
Leverantörsskulder	Not 17	612 610	85 473
Skatteskulder	Not 18	5 959	5 652
Övriga skulder	Not 19	66 017	30 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	323 309	301 412
Summa kortfristiga skulder		2 023 896	438 817
Summa eget kapital och skulder		15 853 309	14 370 793

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	44 691	-66 701
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	193 983	193 983
	238 674	127 282
Erhållen ränta	20 084	46 253
Erlagd ränta	-147 298	-116 271
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	111 460	57 264
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-36 440	-5 844
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	581 039	-58 423
Kassaflöde från den löpande verksamheten	656 059	-7 003
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-503 990
Investeringar i inventarier	0	-190 260
Investeringar i pågående byggnation	-1 289 201	190 260
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 289 201	-503 990
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-16 000	-30 250
Upptagna lån	1 000 000	-250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	984 000	-30 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	350 858	-541 494
Likvida medel vid årets början	1 762 954	2 304 448
Likvida medel vid årets slut	2 113 812	1 762 954

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Avskriven
Värdehöjande åtgärder	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	875 748	858 540
Hyror, lokaler	283 940	281 580
Bränsleavgifter, bostäder	384 372	384 372
Vattenavgifter	141 120	141 270
Elavgifter	105 919	92 141
Debiterad fastighetsskatt-	11 484	11 484
Övriga lokalintäkter	63 000	63 000
Övriga avgifter	593	0
Övriga ersättningar	24 004	12 178
Fakturerade kostnader	3 000	3 186
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	1
Summa nettoomsättning	1 893 181	1 847 752

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	120	240
Summa övriga rörelseintäkter	120	240

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-72 658	-110 102
Reparationer	-169 547	-138 286
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-79 340	-77 680
Försäkringspremier	-44 022	-39 350
Kabel- och digital-TV	-80 321	-80 666
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 949	0
Serviceavtal	-39 068	-32 871
Snö- och halkbekämpning	-6 162	-6 161
Statuskontroll	0	-79 425
Förbrukningsinventarier	-1 851	-4 587
Vatten	-119 215	-139 665
Fastighetsel	-138 426	-135 519
Uppvärmning	-441 440	-439 393
Sophantering och återvinning	-54 050	-52 996
Förvaltningsarvode drift	-148 288	-131 836
Summa driftskostnader	-1 408 337	-1 468 536

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-111 896	-107 317
IT-kostnader	-3 092	-3 900
Arvode, yrkesrevisorer	-19 348	-20 832
Övriga förvaltningskostnader	-1 967	-9 430
Kreditupplysningar	-4 132	-925
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 747	-12 033
Medlems- och föreningsavgifter	0	-5 560
Bankkostnader	-4 794	-4 296
Advokat och rättegångskostnader	0	-20 332
Övriga externa kostnader	-5 560	0
Summa övriga externa kostnader	-174 535	-184 624

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	-53 800	-49 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-800	-1 600
Sociala kostnader	-17 155	-16 150
Summa personalkostnader	-71 755	-67 550

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-10 080	-10 080
Avskrivningar tillkommande utgifter	-164 877	-164 877
Avskrivning Installationer	-19 026	-19 026
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-193 983	-193 983

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	19 219	45 027
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	17
Övriga ränteintäkter	865	1 209
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20 084	46 253

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-134 231	-113 321
Övriga räntekostnader	-612	-60
Övriga finansiella kostnader	-16 495	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-151 338	-113 381

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	750 520	246 530
Mark	184 917	184 917
Värdehöjande åtgärder	6 430 202	6 430 202
	7 365 639	6 861 649
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter/byggnad	0	503 990
	0	503 990
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 365 639	7 365 639

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-256 610	-246 530
Värdehöjande åtgärder	-4 686 300	-4 521 423
	-4 942 910	-4 767 953

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-10 080	
Årets avskrivning värdehöjande åtgärder	-164 876	-174 957
	-174 956	-174 957

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

Ingående uppskrivningar mark	9 887 083	9 887 083
	9 887 083	9 887 083

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	493 910	0
Mark	10 072 000	10 072 000
Värdehöjande åtgärder	1 558 848	1 733 804

Taxeringsvärden

Bostäder	38 000 000	31 000 000
Lokaler	1 900 000	2 063 000

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>26 028 000</i>	<i>19 367 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 872 000</i>	<i>13 696 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	190 260	0
	190 260	0
Årets anskaffningar		
Installationer	0	190 260
	0	190 260
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	190 260	190 260
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-19 026	0
	-19 026	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-19 026	-19 026
	-19 026	-19 026
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-38 052	19 026
	-38 052	19 026
Restvärde enligt plan vid årets slut	152 208	171 234
Varav		
Installationer	152 208	171 234

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-08-31	2024-08-31
Årets början	0	0
Årets anskaffningar	0	0
Årets omklassificering /dränering	-1 289 201	0
Vid årets slut	-1 289 201	0

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	62 656	57 702
Summa övriga fordringar	62 656	57 702

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	48 219	44 022
Förutbetalt förvaltningsarvode	29 337	3 195
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 441	19 710
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	351	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 378	5 560
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 727	72 487

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 069 561	1 625 146
Transaktionskonto	1 044 252	137 808
Summa kassa och bank	2 113 812	1 762 954

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	4 531 000	3 547 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 000 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 000	-16 000
Långfristig skuld vid årets slut	3 515 000	3 531 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,60%	2026-10-30	0,00	1 000 000,00	0,00	1 000 000,00
SWEDBANK	4,39%	2027-08-25	2 067 500,00	0,00	10 000,00	2 057 500,00
STADSHYPOTEK	2,68%	2028-09-30	1 479 500,00	0,00	6 000,00	1 473 500,00
Summa			3 547 000,00	1 000 000,00	16 000,00	4 531 000,00

*Senast kända räntesatser

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

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Enligt lånspecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår). Därför redovisas 1 000 000 kr som en kortfristig skuld men styrelsen bedömer att lånet är av långsiktig karaktär och kommer omsättas vid villkorsändringsdatum

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	590 465	85 473
Ej reskontraförda leverantörsskulder	22 145	0
Summa leverantörsskulder	612 610	85 473

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	5 959	5 652
Summa skatteskulder	5 959	5 652

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	11 383	0
Mottagna depositioner	23 700	23 700
Skuld för moms	4 369	-16 588
Skuld sociala avgifter och skatter	2 267	1 763
Clearing	24 299	21 404
Summa övriga skulder	66 017	30 279

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	16 150	16 150
Upplupna räntekostnader	4 797	757
Upplupna elkostnader	14 439	14 575
Upplupna vattenavgifter	11 323	11 623
Upplupna värmekostnader	55 893	55 333
Upplupna kostnader för renhållning	2 692	918
Upplupna revisionsarvoden	15 000	16 600
Upplupna styrelsearvoden	51 400	51 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 255
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	375	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	151 240	124 801
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	323 309	301 412

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	6 122 000	6 122 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-29

Årsredovisningen undertecknas, Malmö den dagen det framgår av elektronisk signatur

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Björn Wallin,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Rebecca Posada,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Amanda Brumark,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lisa Chung,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jacob Nelson,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets Revision & Rådgivning

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Victor Bragard
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578162317

Dokument

ÅR 2025 Bf Zenith ver2.1

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2026-05-15 11:12:36 CEST (+0200) av Danche

Blagojevic (DB)

Färdigställt 2026-05-19 09:29:44 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 WALLIN"

Signerade 2026-05-15 11:16:20 CEST (+0200)

Amanda Brumark (AB)

Bf Zenith

amanda.onsberg.brumark@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Astrid Elisabeth Amanda Brumark"

Signerade 2026-05-18 14:47:38 CEST (+0200)

Jacob Nelson (JN)

Bf Zenith

jacob.fb.nelson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JACOB FREDRIK BROGAARD NELSON"

Signerade 2026-05-19 09:29:44 CEST (+0200)

Lisa Chung (LC)

Bf Zenith

lisachung98@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LISA CHUNG"

Signerade 2026-05-17 11:58:16 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578162317

Rebecca Posada (RP)
Bf Zenith
rebecca.posada1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"REBECCA POSADA"
Signerade 2026-05-18 15:21:35 CEST (+0200)

Victor Bragard (VB)
Bf Zenith
victor.bragard1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VICTOR BRAGARD"
Signerade 2026-05-15 12:34:10 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)
Azets
peter.cederblad@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER CEDERBLAD"
Signerade 2026-05-18 08:22:43 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Zenith u.p.a., org.nr 746000-2061.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Zenith u.p.a. för år 2025.

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 2025 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Zenith u.p.a. för år 2025 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Victor Bragard
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557578155618

Dokument

1. RB, BRF Zenith 2025

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-05-15 10:30:47 CEST (+0200) av Danche Blagojevic (DB)

Färdigställt 2026-05-18 11:08:19 CEST (+0200)

Initierare

Danche Blagojevic (DB)

Riksbyggen

danche.blagojevic@riksbyggen.se

Signerare

Victor Bragard (VB)

Bf Zenith

victor.bragard1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "VICTOR BRAGARD"

Signerade 2026-05-18 11:08:19 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)

Azets

peter.cederblad@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER CEDERBLAD"

Signerade 2026-05-18 08:23:33 CEST (+0200)

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

