

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Bostadsförening Zenith  
Org. nr: 746000-2061



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Revisionsberättelse  
Att bo i BRF  
Ordlista  
Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsförening Zenith  
för härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

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. Bostadsföreningen stadgar registrerades 2015-05-02.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 183% till 170%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 639% till 439%.

I resultatet ingår avskrivningar med 165 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 21 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

### 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 Ehrensårdsgatan 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

Total tomtarea	1 017 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	1 941 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea enligt taxeringsbeslut 2019	1 969 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	224 m <sup>2</sup>
Total lokal area enligt taxeringsbeslut 2019	224 m <sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 224m<sup>2</sup>

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

## Föreningens väsentliga lokalavtal

### Verksamhet

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 18,24 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice, städ	Wasabi
Fastighetsutveckling/Underhållsplan	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 45 tkr och planerat underhåll för 278 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 513 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 260 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 2 672 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 268 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 513 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	2020	passagesystem

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen ( <i>torkskåp, 2st</i> )	61 802
Installationer ( <i>skorstenshuvor</i> )	215 989

#### Planerat underhåll

Enligt underhållsplan

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Björn Wallin	Ordförande	
Björn Arvidsson	Kassör	
Anders Olsson	Sekreterare	Avgått under 2021
Marianne Jansson	Ledamot	
Katri Frankenstein	Ledamot	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Albin Jakobsson	Suppleant	
Hans Jeppsson	Suppleant	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
KPMG Malmö	Auktoriserad revisor	
Christer Haglund	Förtroendevald revisor	
Daniel Hellström	Förtroendevald revisor	

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 48 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer.

Föreningens årsavgift var oförändrad under 2020 år.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgift med 2% fr.o.m. 2022-01-01.

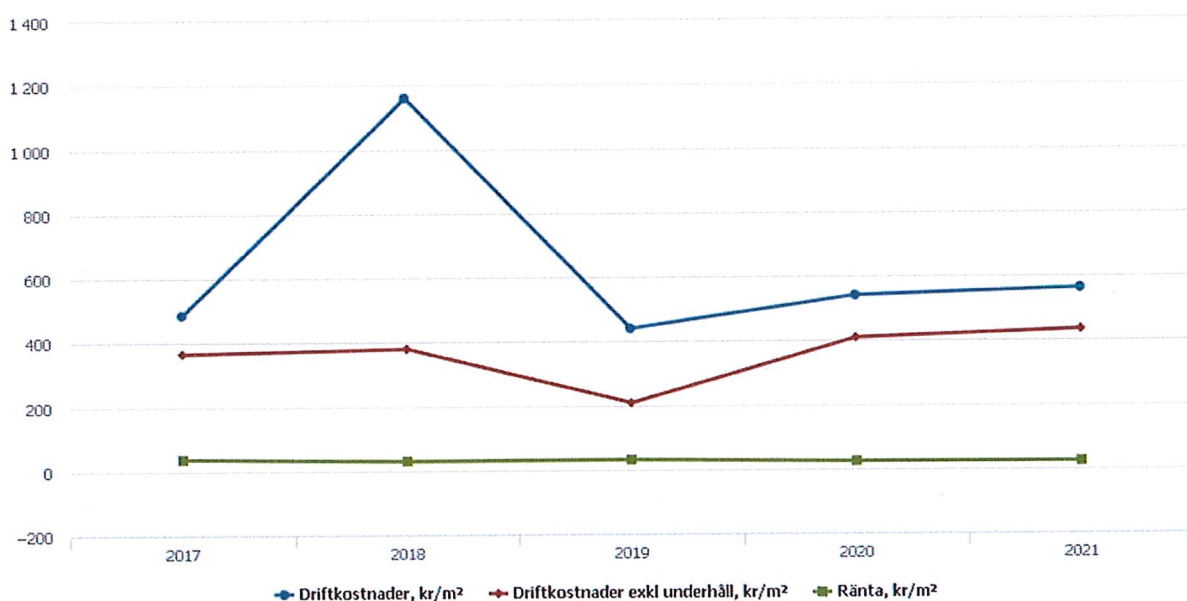
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 384 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 293	1 288	1 292	1 282	1 264
Resultat exkl. avskrivningar	-144	86	60	-1 278	158
Resultat exkl. avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-144	-359	509	-1 813	-365
Balansomslutning	15 090	15 040	15 130	15 346	15 404
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	170	183	641	313	608
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	439	639	*	*	*
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	384	384	384	384	375
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	117	117	117	117	117
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	562	540	439	1 159	484
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	433	408	208	378	364
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	23	24	31	29	36
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	717	608	596	345	879
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 685	1 697	1 906	1 718	1 256

\*Nyckeltal beräknat på boyta 1 941 m<sup>2</sup>



**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:** Eget kapital 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	1 316 624	-214 729	-78 611
Disposition enl. årsstämmobeslut					-78 611	78 611
Reservering underhållsfond				513 000	-513 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-277 791	277 791	
Årets resultat						-143 834
<b>Vid årets slut</b>	<b>72 000</b>	<b>0</b>	<b>9 887 083</b>	<b>1 551 833</b>	<b>-528 549</b>	<b>-143 834</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-293 341
Årets resultat	-143 834
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-513 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	277 791
<b>Summa</b>	<b>-672 384</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-672 384**

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



# Resultaträkning

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Belopp i kr</b>			
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 292 998	1 287 645
Övriga rörelseintäkter	Not 3	188 896	211 340
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 481 894</b>	<b>1 498 985</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 216 243	-1 169 219
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 479	-129 841
Personalkostnader	Not 6	-65 037	-62 012
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-164 877	-164 877
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 575 635</b>	<b>-1 525 949</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-93 741</b>	<b>-26 964</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	32	106
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-50 125	-51 754
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-50 093</b>	<b>-51 647</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-143 834</b>	<b>-78 611</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-143 834</b>	<b>-78 611</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	12 310 533	12 475 410
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 310 533</b>	<b>12 475 410</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 310 533</b>	<b>12 475 410</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-3 396	680
Övriga fordringar	Not 11	58 770	60 381
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	52 510	72 695
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>107 884</b>	<b>133 756</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	2 671 687	2 430 630
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 671 687</b>	<b>2 430 630</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 779 571</b>	<b>2 564 386</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>15 090 104</b>	<b>15 039 796</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
<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	1 551 833	1 316 624	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>11 516 916</b>	<b>11 281 707</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-528 550	-214 729	
Årets resultat	-143 834	-78 611	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-672 384</b>	<b>-293 341</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>10 844 532</b>	<b>10 988 366</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 615 000	2 650 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 615 000</b>	<b>2 650 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 032 500	1 025 000
Leverantörsskulder	Not 15	292 172	58 652
Skatteskulder	Not 16	4 967	10 709
Övriga skulder	Not 17	27 139	29 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	273 795	277 095
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 630 573</b>	<b>1 401 430</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>15 090 104</b>	<b>15 039 796</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-143 834	-78 611
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	164 877	164 877
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>21 043</b>	<b>86 266</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	25 872	-30 663
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	221 643	13 113
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>268 557</b>	<b>68 715</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-27 500	-25 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-27 500</b>	<b>-25 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>241 057</b>	<b>43 715</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>2 430 630</b>	<b>2 386 915</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 671 687</b>	<b>2 430 630</b>
<b>Uppllysning 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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	745 848	745 848
Hyror, lokaler	235 906	227 253
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 500	0
Rabatter ( <i>lokal 56</i> )	-800	0
Bränsleavgifter, bostäder	227 460	227 460
Vattenavgifter	75 600	75 600
Debiterad fastighetsskatt-lokaler	11 484	11 484
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 292 998</b>	<b>1 287 645</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga lokalintäkter ( <i>trappstädningsavgift</i> )	63 000	63 000
Övriga avgifter ( <i>säkerhetsdörr, avslutas per 2021-09-31</i> )	28 350	37 800
Övriga ersättningar ( <i>pant-och överlåtelseavgift</i> )	15 814	20 891
Fakturerade kostnader	0	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	3
Erhållna statliga bidrag	0	4 650
Övriga rörelseintäkter ( <i>ombyggnadskostnad avslutas per 2021-12-31</i> )	81 734	83 916
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>188 896</b>	<b>211 340</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-277 791	-285 698
Reparationer	-44 820	-118 280
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-72 485	-71 435
Försäkringspremier	-28 276	-24 722
Kabel- och digital-TV	-71 652	-71 238
Serviceavtal	-20 628	0
Obligatoriska besiktningar	-22 920	0
Snö- och halkbekämpning	-6 161	-6 253
Förbrukningsinventarier	-3 070	-2 560
Vatten	-86 367	-80 454
Fastighetsel	-70 246	-45 715
Uppvärmning	-340 664	-293 964
Sophantering och återvinning	-69 536	-58 690
Förvaltningsarvode drift (Wasabi)	-101 627	-110 210
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 216 243</b>	<b>-1 169 219</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-85 568	-82 180
IT-kostnader	-2 531	-2 531
Arvode, yrkesrevisorer	-14 417	-14 356
Övriga förvaltningskostnader	-6 252	-8 236
Kreditupplysningar	-3 854	-1 331
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 282	-13 701
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-45
Medlems- och föreningsavgifter	-5 420	-5 310
Bankkostnader	-2 155	-2 151
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-129 479</b>	<b>-129 841</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-49 800	-51 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 600	-1 600
Sociala kostnader	-13 637	-8 612
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-65 037</b>	<b>-62 012</b>

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
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**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	32	106
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>32</b>	<b>106</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-50 125	-51 694
Övriga räntekostnader	0	-60
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-50 125</b>	<b>-51 754</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<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>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	-4 026 792	-3 861 915
	<b>-4 273 322</b>	<b>-4 108 445</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****12 310 515**      **12 475 410****Varav**

Byggnader	0	0
Mark	10 072 000	10 072 000
Värdehöjande åtgärder	2 238 515	2 403 392

**Taxeringsvärden**

Bostäder	26 200 000	26 200 000
Lokaler	2 142 000	2 142 000

**Totalt taxeringsvärde****28 342 000**      **28 342 000***varav byggnader*

15 534 000      15 534 000

*varav mark*

12 808 000      12 808 000



**Not 11 Övriga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	58 770	60 381
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>58 770</b>	<b>60 381</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 388	28 276
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 642	17 654
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 480	26 765
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>52 510</b>	<b>72 695</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel. Handelsbank	230 903	230 903
Transaktionskonto	2 440 784	2 199 727
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 671 687</b>	<b>2 430 630</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	3 647 500	3 675 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-997 500	-1 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-35 000	-25 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>2 615 000</b>	<b>2 650 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,01%	2022-09-01	1 000 000	0	2 500	997 500
STADSHYPOTEK	1,84%	2023-04-30	1 100 000	0	0	1 100 000
SWEDBANK	1,10%	2024-09-25	1 575 000	0	25 000	1 550 000
<b>Summa</b>			<b>3 675 000</b>	<b>0</b>	<b>27 500,00</b>	<b>3 647 500</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 997 500 kr villkorsändras och 35 000kr amorteras varför totalt 1 032 500 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 7 795 914 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. 3 472 500 kr.

**Not 15 Leverantörsskulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	275 224	58 652
Ej reskontraförda leverantörsskulder	16 948	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>292 172</b>	<b>58 652</b>

**Not 16 Skatteskulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	4 967	10 709
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>4 967</b>	<b>10 709</b>

**Not 17 Övriga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Mottagna depositioner	23 700	23 700
Skuld för moms	1 397	3 262
Skuld sociala avgifter och skatter	0	910
Clearing	2 042	2 102
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>27 139</b>	<b>29 974</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	16 150	16 150
Upplupna räntekostnader	6 357	6 405
Upplupna driftskostnader	0	7 709
Upplupna elkostnader	9 838	4 247
Upplupna värmekostnader	58 878	51 831
Upplupna kostnader för renhållning	3 493	2 877
Upplupna revisionsarvoden	16 100	16 100
Upplupna styrelsearvoden	51 400	51 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	111 579	120 376
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>273 795</b>	<b>277 095</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
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.

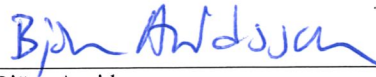
Styrelsens underskrifter

Malmö, 25-04-2022


Ort och datum



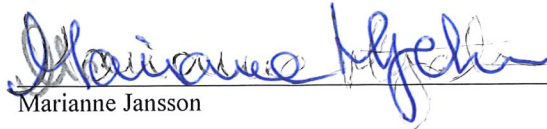
Björn Wallin



Björn Arvidsson



Katri Frankenstein



Marianne Jansson



Anders Olsson

(Suppleant Albin Jakobsson träder in i ledamot ställe)

Vår revisionsberättelse har lämnats

4/5-22

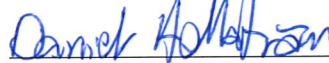
KPMG



Peter Cederblad



Christer Haglund  
Förtroendevald revisor



Daniel Hellström  
Förtroendevald revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Zenith för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 BRF Zenith för år 2021 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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

4/5-22

KPMG AB



Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor



Christer Haglund  
Förtroendevald revisor



Daniel Hellström  
Förtroendevald revisor