



Bf Zenith
Org nr 746000-2061
Årsredovisning
1/1 2007 - 31/12 2007

KALLELSE

Medlemmarna i bostadsföreningen Zenith utkallas härmed till ordinarie föreningsstämma söndagen den 15/6 2008 kl: 16.00

Lokal: AA:s lokal i huset mot Ehrensvärdsgatan (vårt hus)

Kaffe, serveras

Välkomna!

STYRELSEN

.....

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och röstlängd
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt tillika rösträknare
6. Fastställande av dagordningen
7. Fråga om kallelse behörigen har skett
8. Protokoll från föregående årsstämma samt extra stämma
9. Framläggande av styrelsens årsredovisning
10. Framläggande av revisorernas berättelse, eventuella anmärkningar och styrelsens förklaring däröver.
11. Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut i anledning av föreningens vinst enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Beslut om arvoden till styrelseledamöter, revisorer och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter:
 - Val av kassör på 1 år
 - Val av 2 styrelseledamöter på 2 år
 - Val av 1 styrelseledamot på 1 år
 - Val av 2 styrelsesuppleanter på 1 år
16. Val av revisorer och revisorsuppleanter på 1 år
17. Övriga ärenden
18. Stämmans avslutande

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Zenith får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007-01-01 - 2007-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t o m</u>
Ulla-Britt Wikdahl	Ordförande	Föreningen	Årsstämman 2008
Ulrika Näsman	Kassör	"	Årsstämman 2008
Andreas Gustafsson	Sekr	"	Årsstämman 2009
Daniel Strömquist	Ledamot	"	Årsstämman 2009
Jakob Johansson	Ledamot	"	Årsstämman 2008

Styrelsesuppleanter

Conny Dahlqvist		Föreningen	Årsstämman
Charlotte Denward		"	"

Ordinarie revisorer

Hans Jeppsson		Föreningen	Årsstämman
Åse Grönwall		"	"

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen av Ulrika Näsman och Ulla-Britt Wikdahl i förening. Eller av envar av dem i förening med endera Andreas Gustavsson, Jakob Johansson eller Daniel Strömquist.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Granen 9 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 35 lägenheter och 5 lokaler. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Ehrensvärdsgatan 18 - Föreningsgatan 66 i Malmö.

Total tomtarea:	1 017 kvm
Total bostadsarea:	1 970 kvm
Total lokalarea:	224 kvm

Årets taxeringsvärde	13 382 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	9 057 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Sveland Sakförsäkringar AB.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättnnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättshavarna / kollektivt av föreningen..

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 21 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 10 juni 2007. Årsredovisningen har blivit för sent avlämnad enligt nuvarande stadgar.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2007	2006	2005	2004
Rörelsens intäkter	1 349	1 455	1 821	1 320
Årets resultat	321	128	84	325
Balansomslutning	5 646	5 574	5 284	5 102
Soliditet %	29%	24%	23%	22%
Driftskostnad, kr / kvm	300	259	244	228
Ränta, kr / kvm	70	55	59	86
Lån, kr / kvm	1 732	1 732	1 732	1 732

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.

Diagram 1, Kostnadsutveckling

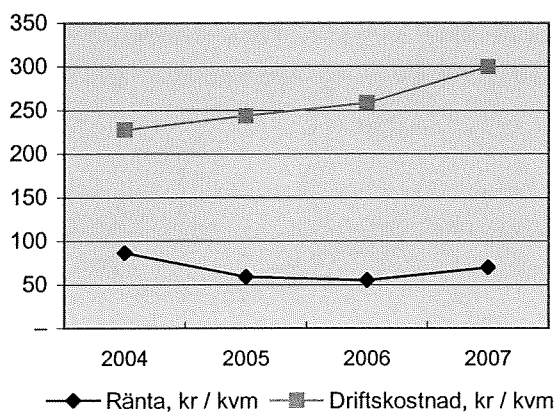
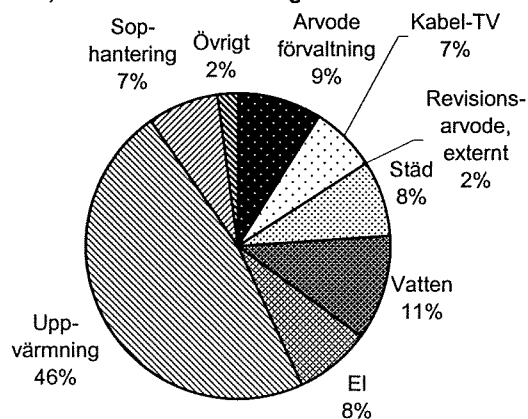


Diagram 2, Driftkostnadsfördelning



Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2008 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 334 kr kvm/år.

Överlåtelse

Under 2007 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (f år 6 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

DMC

Ordförandens / styrelsens kommentarer

Under året har gården renoverats: gammal sprucken asfalt har bytts mot plattor och ny växtlighet har planterats. Nya cykelställ, redskapsskjul och sopkärllsskjul har också byggts, en fast grill har anskaffats. Även planket mot granngården är förnyat (granngården betalade hälften).

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	419 615
Årets resultat	321 250
Summa över/underskott	<hr/> 740 865

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond	100 000
Att balansera i ny räkning	640 865

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-01-01 2007-12-31</i>	<i>2006-01-01 2006-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	865 829	863 501
Hyses- och avgiftsbortfall		0	- 4 000
Bränsleavgifter		227 446	227 446
Vattenavgifter		52 529	51 054
Övriga förvaltningsintäkter	2	203 007	317 492
		<u>1 348 811</u>	<u>1 455 492</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 21 038	- 92 555
Planerat underhåll	4	0	- 309 606
Fastighetsskatt		- 47 746	- 50 925
Driftskostnader	5	- 569 221	- 568 029
Övriga kostnader	6	- 33 881	- 39 433
Personalkostnader	7	- 53 932	- 36 720
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 164 895	- 123 885
		<u>- 890 713</u>	<u>-1 221 154</u>
Rörelseresultat		458 098	234 338
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	16 198	14 331
Räntekostnader	10	- 153 046	- 120 711
		<u>- 136 848</u>	<u>- 106 380</u>
Resultat efter finansiella poster		321 250	127 958
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>321 250</u>	<u>127 958</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	4 731 926	4 076 613
		<u>4 731 926</u>	<u>4 076 613</u>
Summa anläggningstillgångar		4 731 926	4 076 613
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		368 300	319 284
Övriga fordringar	12	2 503	2 503
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	10 521	9 651
		<u>381 324</u>	<u>331 438</u>
Kassa och bank	14		
Kassa och bank		532 802	1 165 966
		<u>532 802</u>	<u>1 165 966</u>
Summa omsättningstillgångar		914 126	1 497 404
SUMMA TILLGÅNGAR		5 646 052	5 574 017

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		72 000	72 000
Underhållsfond		821 579	721 579
Reservfond		6 000	6 000
		<u>899 579</u>	<u>799 579</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		419 615	391 658
Årets resultat		321 250	127 958
		<u>740 865</u>	<u>519 615</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>1 640 444</u>	<u>1 319 194</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	16	3 800 000	3 800 000
		<u>3 800 000</u>	<u>3 800 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		21 426	312 381
Övriga skulder, kortfristiga	17	6 671	4 484
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	177 511	137 958
		<u>205 608</u>	<u>454 822</u>
<i>Summa skulder</i>		<u>4 005 608</u>	<u>4 254 822</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 646 052</u>	<u>5 574 017</u>
Ställda säkerheter		6.210.000 kr	6.210.000 kr
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>			
Ansvarsförbindelser		INGA	INGA

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-12-31 2006-12-31

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Utöver fastighetskatt är det många föreningar som betalar inkomstskatt. Underlaget för inkomstskatt har genom nya skatteregler för bostadsrättsföreningar ändrats från och med de räkenskapsår som påbörjas 2007.

Underlaget för inkomstskatt utgörs numera av bland annat ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på sålda värdepapper. Beskattningbara underlaget minskas med eventuella tidigare skattemässiga underskott. Föreningens underskott enligt senast fastslagna taxering uppgår till 1 088 292 kr vilket innebär att statlig inkomstskatt ej redovisas.

Schablonbeskattning avskaffas

Schablonbeskattningen avskaffas från och med 2007. Detta innebär att varken schablonintäkt eller räntebidrag skall tas upp till beskattning. Å andra sidan medges inte avdrag för t.ex. räntor på lån nedlagda i fastigheten och tomträttsavgälder. Förändringarna gäller inte inkomster som ligger utanför själva fastighetsförvaltningen, vilka beskattas på samma sätt som tidigare. För bostadsrättsföreningar som har kalenderår som räkenskapsår gäller detta från taxeringsår 2008, d.v.s. räkenskapsåret 1/1-31/12 2007.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Byggnader	50 år
Standardförbättringar och markanläggningar	20 år

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-12-31 2006-12-31

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	656 917	656 917
Hyror, lokaler	208 912	206 583
	<hr/>	<hr/>
	865 829	863 501

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Trappstädningavgifter	63 000	63 000
Övriga avgifter	16 800	16 800
Övriga ersättningar	105 817	107 214
Övriga sidointäkter	17 387	2 950
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	20
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	0	127 507
	<hr/>	<hr/>
	203 007	317 492

Not 3 Reparationer

Bostäder	0	20 271
Tvättstugor	1 648	4 771
Gemensamma utrymmen	2 997	20 402
Vatten/Avlopp	1 373	7 819
Värme	963	0
Elinstallationer	0	24 106
Tele/TV/Porttelefon	4 706	743
Övriga installationer	1 340	4 343
Huskropp	3 933	10 100
Vandalisering	4 078	0
	<hr/>	<hr/>
	21 038	92 555

Not 4 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	0	309 606
	<hr/>	<hr/>
	0	309 606

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Not 5 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	7 785	7 837
Arvode förvaltning	50 798	45 340
Kabel-TV	38 617	36 604
Fastighetsskötsel	0	973
Städ	46 803	45 170
Förbrukningsmateriel	5 188	19 426
Vatten	62 544	54 043
EI	46 733	44 721
Uppvärmning	268 013	274 877
Sophantering	42 739	39 039
	<hr/> 569 221	<hr/> 568 029
Not 6 Övriga kostnader		
Telefon och porto	2 678	2 115
Konstaterade förluster hyror/avgifter	4	0
Medlems- och föreningsavgifter, SBC	4 150	4 150
Köpta tjänster, (Anticimex, TAC)	13 861	16 038
Konsultarvoden	10 000	14 175
Bankkostnader	415	0
Övriga externa kostnader	2 773	2 955
	<hr/> 33 881	<hr/> 39 433
Not 7 Personalkostnader		
Medelantalet anställda	1	2
Varav män	100%	50%
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	28 000	14 396
Övriga ersättningar till förtroendevalda	216	95
Övriga kostnadsersättningar	0	67
Föreningsvald revisor	0	- 2 006
Lön till fastighetsskötare	13 378	13 904
Utbildning, förtroendevalda	0	2 990
Summa	<hr/> 41 594	<hr/> 29 446
Sociala kostnader	12 338	7 274
	<hr/> 53 932	<hr/> 36 720
Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Avskrivning om- och tillbyggnader	164 895	123 885
	<hr/> 164 895	<hr/> 123 885

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Not 9 Ränteintäkter		
Ränteintäkter, Handelsbanken	5 181	6 850
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 996	849
Övriga ränteintäkter	2 089	56
Ränteintäkter, Riksgälden	6 932	6 576
	<u>16 198</u>	<u>14 331</u>
Not 10 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	153 206	120 427
Övriga finansiella kostnader	- 160	284
	<u>153 046</u>	<u>120 711</u>
Not 11 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	246 530	246 530
Mark	184 917	184 917
Standardförbättringar	5 609 994	5 589 484
	<u>6 041 441</u>	<u>6 020 931</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	820 208	20 510
	<u>820 208</u>	<u>20 510</u>
Summa anskaffningsvärden	6 861 649	6 041 441
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 246 530	- 246 530
Standardförbättringar	-1 718 298	-1 594 413
	<u>-1 964 828</u>	<u>-1 840 943</u>
Årets avskrivning standardförbättringar	- 164 895	- 123 885
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 129 723	-1 964 828
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 731 926	4 076 613
Taxeringsvärden		
bostäder	11 779 000	7 929 000
lokaler	1 603 000	1 128 000
Totalt taxeringsvärde	<u>13 382 000</u>	<u>9 057 000</u>
varav byggnader	9 411 000	4 876 000

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-12-31 2006-12-31

Not 12 Övriga fordringar

Andra kortfristiga fordringar,	2 503	2 503
Försäkrings AB Bostadsgaranti	2 503	2 503

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	10 106	9 651
Övriga förutbetalda kostnader	415	0
	10 521	9 651

Not 14 Kassa och bank

Bankmedel	315 668	895 058
Avräkning med Swedbank	217 134	270 908
	532 802	1 165 966

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Reserv- fond</i>	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	6 000	72 000	721 579	391 657	127 958
Disposition enl stämmobeslut			100 000	27 958	- 127 958
Förändring av underhållsfond					
Avsättning till underhållsfond					
Uttag ur underhållsfond					
Årets resultat					321 250
Vid årets slut	6 000	72 000	821 579	419 615	321 250

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	3 800 000	3 800 000
Skuld vid årets slut	3 800 000	3 800 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	4,50	RÖRLIGT	300 000			300 000
STADSHYPOTEK	4,48	2008-07-30	1 300 000			1 300 000
STADSHYPOTEK	4,54	2010-04-30	2 200 000			2 200 000
			3 800 000			3 800 000

Not 17 Övriga skulder, kortfristiga

Kortfristiga låneskulder	512	1 024
Redovisningskonto för moms	5 560	3 460
Upplupna sociala avgifter och skatter	599	0
	6 671	4 484

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och sociala avgifter	10 647	4 153
Upplupna räntekostnader	28 440	20 164
Upplupna elkostnader	4 151	7 958
Upplupna värmekostnader	31 636	27 743
Upplupna revisionsarvoden	10 000	1 597
Upplupna styrelsearvoden	28 000	14 198
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 467	3 254
Förutbetalda hyror och avgifter	62 170	58 891
	<hr/> 177 511	<hr/> 137 958

Malmö 2008-

Ulla-Britt Wikdahl

Ulrika Näsman

Andreas Gustafsson

Daniel Strömqvist

Jakob Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats.

Malmö 2008-05-20

Hans Jeppsson

Åse Grönwall

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Zenith u p a

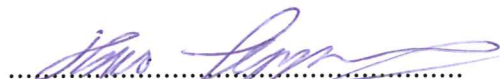
Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsföreningen Zenith u p a för år 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Granskningen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 20/5 2008



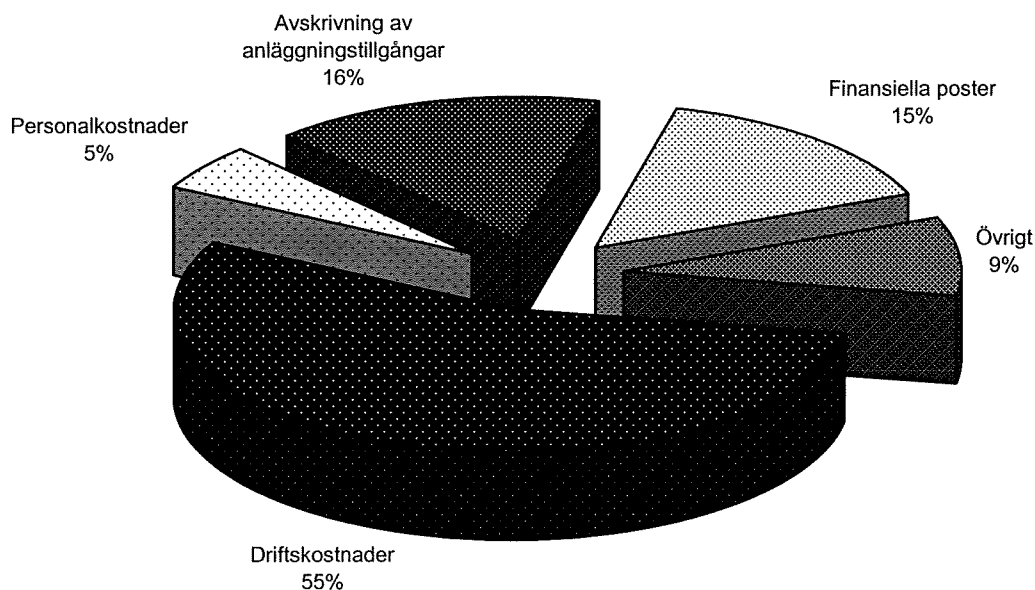
Hans Jeppsson



Åse Grönwall

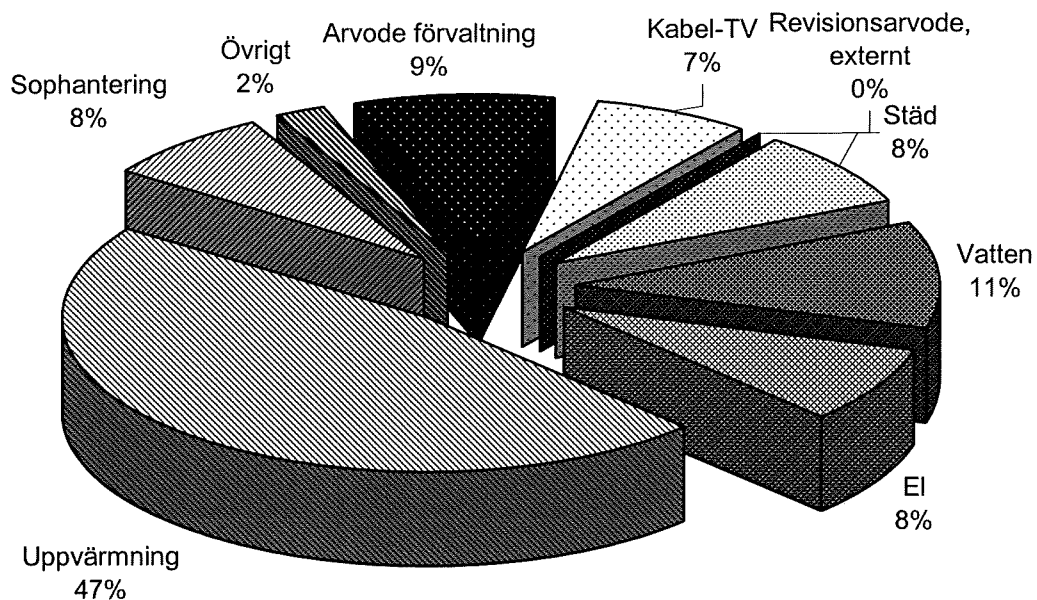
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2007	2006
Reparationer	21 038	92 555
Planerat underhåll	0	309 606
Fastighetsskatt	47 746	50 925
Driftskostnader	569 221	568 029
Övriga kostnader	33 881	39 433
Personalkostnader	53 932	36 720
Avskrivning av anläggningstillgångar	164 895	123 885
Finansiella poster	153 046	120 711
Inkomstskatt	0	0
Summa kostnader	1 043 759	1 341 865



Driftkostnadsfördelning

	2007	2006
Fastighetsförsäkring	7 785	7 837
Arvode förvaltning	50 798	45 340
Kabel-TV	38 617	36 604
Fastighetsskötsel	0	973
Städ	46 803	45 170
Förbrukningsmateriel	5 188	19 426
Vatten	62 544	54 043
El	46 733	44 721
Uppvärmning	268 013	274 877
Sophantering	42 739	39 039
Summa driftkostnader	569 221	568 029



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2007

2006

BOA (kvm):

1970	1970
Kr / kvm	Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	3,95	3,98
Arvode förvaltning	25,79	23,02
Kabel-TV	19,60	18,58
Fastighetsskötsel	0	0,49
Städ	23,76	22,93
Förbrukningsmateriel	2,63	9,86
Vatten	31,75	27,43
El	23,72	22,70
Uppvärmning	136,05	139,53
Sophantering	21,69	19,82
Summa driftkostnader	288,94	288,34