

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Nyckeltal och diagram	15

c

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Zenith u.p.a. får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Ulla-Britt Wikdahl	Ordförande	Föreningen	2010
Andreas Gustafsson	Sekreterare	Föreningen	2009
Jacob Hellsten	Kassör	"	2009
Stefan Elmlund	Ledamot	"	2010
Elisabeth Karlsdotter	Ledamot	Föreningen	2009
 <u>Styrelsesuppleanter</u>			
Charlotte Denward		Föreningen	Årsstämman
Anders Olsson		"	"
 <u>Ordinarie revisor(er)</u>			
Hans Jeppsson		Föreningen	Årsstämman
Åse Grönvall		"	"
KPMG AB	Auktoriserad revisor	"	"
 <u>Revisorssuppleant(er)</u>			
Börje Borg		Föreningen	Årsstämman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas i förening av Jacob Hellsten och Ulla-Britt Wikdahl, eller en av dem i förening med en av Stefan Elmlund, Andreas Gustafsson eller Elisabeth Karlsdotter.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Granen 9 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 35 lägenheter och 5 lokaler. Fastigheten är uppförd 1929. Fastighetens adress är Eherensvärdsgatan 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	13 382 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Sveland Sakförsäkringar AB.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

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 12 391 kr och planerat underhåll för 0 kr. Entrén mot Ehrensvärdsgatan och även valvet mot gården kommer att fräschas upp liksom portarna. Skorstens-och ventilationsrensinh i. sht. sotning kommer att utföras under våren. Den obligatoriska Energideklarationen kommer att göras under våren.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

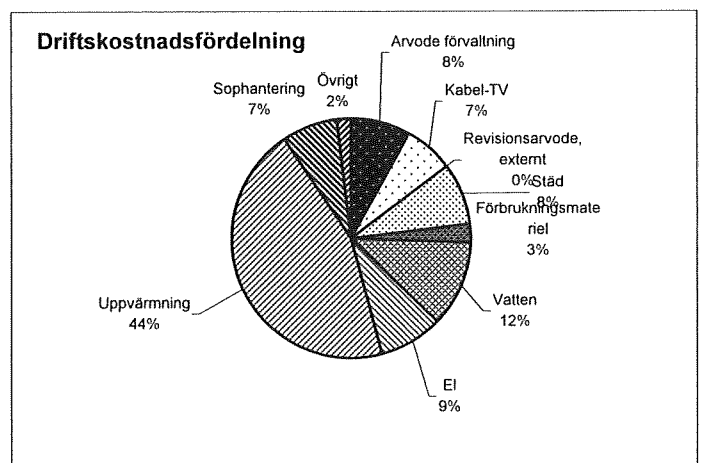
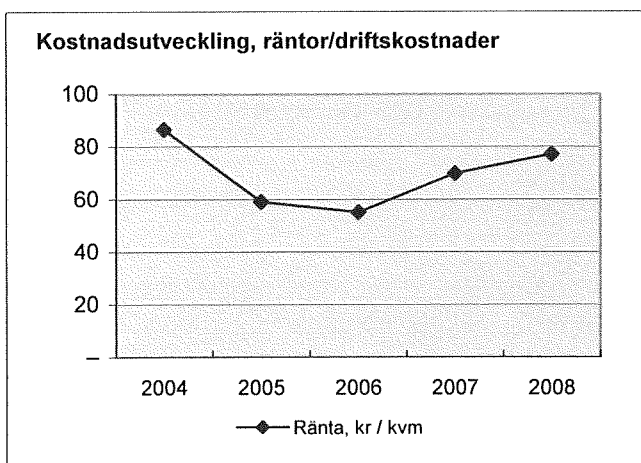
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 15 juni 2008. Styrelsen har hållit 10 protokollförda möten under 2008. Vi har amorterat av 300 000 kr på våra lån. TMA Markanläggning har bytt ut och sanerat gräsmattan och lagt om några av plattorna på uteplatsen utan kostnad. Nya trädgårdsmöbler har inhandlats. Årsredovisningen har blivit sent avlämnad enligt nuvarande stadgar.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2008	2007	2006	2005	2004
Rörelsens intäkter	1 338	1 349	1 455	1 821	1 320
Årets resultat	258	321	128	84	325
Balansomslutning	5 616	5 646	5 574	5 284	5 102
Ränta, kr / kvm	77	70	55	59	86
Lån, kr / kvm	1 595	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.



Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2009 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 333 kr kvm/år."

Ordförandens/styrelsens kommentar

Under 2008 följande är lägenheter sålda; 25,6,9 och 7 (föregående år 6 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	640 866
Årets resultat	258 040
Summa över/underskott	<u>898 906</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond	<u>100 000</u>
Att balansera i ny räkning	<u>798 906</u>

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>2008-01-01 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01 2007-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	872 222	865 829
Bränsleavgifter		227 446	227 446
Övriga avgifter		52 608	52 529
Övriga förvaltningsintäkter	2	185 668	203 007
		<u>1 337 943</u>	<u>1 348 811</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 12 391	- 21 038
Fastighetsavgift		- 58 030	- 47 746
Driftskostnader	4	- 610 877	- 569 221
Övriga kostnader	5	- 33 047	- 33 881
Personalkostnader	6	- 55 152	- 53 932
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 164 895	- 164 895
		<u>- 934 392</u>	<u>- 890 713</u>
Rörelseresultat		403 551	458 098
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	8	23 525	16 198
Räntekostnader	9	- 169 036	- 153 046
		<u>- 145 511</u>	<u>- 136 848</u>
Resultat efter finansiella poster		258 040	321 250
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u><u>258 040</u></u>	<u><u>321 250</u></u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	4 567 031	4 731 926
Summa anläggningstillgångar		4 567 031	4 731 926
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar	11	58 460	368 300
Övriga fordringar	12	2 503	2 503
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	10 680	10 521
		71 643	381 324
<i>Kassa och bank</i>	14		
Kassa och bank		977 121	532 802
Summa omsättningstillgångar		1 048 764	914 126
SUMMA TILLGÅNGAR		5 615 795	5 646 052

CG

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		72 000	72 000
Underhållsfond		921 579	821 579
Reservfond		6 000	6 000
		<hr/>	<hr/>
		999 579	899 579
 <i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		640 866	419 615
Årets resultat		258 040	321 250
		<hr/>	<hr/>
		898 906	740 866
 <i>Summa eget kapital</i>		1 898 485	1 640 445
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	16	3 500 000	3 800 000
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 452	21 426
Övriga skulder, kortfristiga	17	7 920	6 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	207 937	177 511
		<hr/>	<hr/>
		217 310	205 607
 <i>Summa skulder</i>		3 717 310	4 005 607
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 615 795	5 646 052

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 6 210 000 6 210 000

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

Ch

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 28 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsätta att utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till -1 074 709 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

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.

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

50 år

Standardförbättringar och markanläggningar

20 år

2008-12-31 2007-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder

656 570

656 917

Hyror, lokaler

215 652

208 912

872 222

865 829

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Trappstädningavgifter

63 000

63 000

Övriga avgifter

16 800

16 800

Övriga ersättningar

104 429

105 817

Övriga sidointäkter

1 445

17 387

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar

- 7

3

185 668

203 007

Not 3 Reparationer

Tvättstugor

2 289

1 648

Gemensamma utrymmen

0

2 997

Vatten/Avlopp

0

1 373

Värme

4 050

963

Tele/TV/Porttelefon

562

4 706

Övriga installationer

1 019

1 340

Huskropp

4 472

3 933

Vandalisering

0

4 078

12 391

21 038

2008-12-31 2007-12-31

Not 4 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	8 026	7 785
Arvode förvaltning	49 760	50 798
Kabel-TV	40 318	38 617
Trädgårdsskötsel	3 873	0
Städ	49 928	46 803
Förbrukningsmateriel	15 681	5 188
Vatten	71 552	62 544
El	52 252	46 733
Uppvärmning	273 764	268 013
Sophantering	45 723	42 739
	<hr/> 610 877	<hr/> 569 221

Not 5 Övriga kostnader

Telefon och porto	1 836	2 678
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	4
Medlems- och föreningsavgifter	4 150	4 150
Köpta tjänster	7 099	13 861
Bankkostnader	0	415
Revisionsarvode, externt	12 000	0
Konsultarvoden	0	10 000
Övriga externa kostnader	7 962	2 773
	<hr/> 33 047	<hr/> 33 881

Not 6 Personalkostnader

Medelantalet anställda	1	1
<i>Varav män</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	28 198	28 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	0	216
Föreningsvald revisor	198	0
Lön till fastighetsskötare	13 560	13 378
Summa	<hr/> 41 956	<hr/> 41 594
Sociala kostnader	13 196	12 338
	<hr/> 55 152	<hr/> 53 932

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Avskrivning om- och tillbyggnader	164 895	164 895
	<hr/> 164 895	<hr/> 164 895

2008-12-31 2007-12-31

Not 8 Ränteintäkter

Ränteintäkter Handelsbanken	3 535	5 181
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	4 249	1 996
Övriga ränteintäkter	9 942	2 089
Ränteintäkter, Riksgälden	5 799	6 932
	<hr/>	<hr/>
	23 525	16 198

Not 9 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	168 255	153 206
Övriga finansiella kostnader	781	- 160
	<hr/>	<hr/>
	169 036	153 046

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	246 530	246 530
Mark	184 917	184 917
Standardförbättringar	6 430 202	5 609 994
	<hr/>	<hr/>
	6 861 649	6 041 441

Årets anskaffningar

Standardförbättringar	0	820 208
	<hr/>	<hr/>
	0	820 208

Summa anskaffningsvärden

6 861 649 6 861 649

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	- 246 530	- 246 530
Standardförbättringar	-1 883 193	-1 718 298
	<hr/>	<hr/>
	-2 129 723	-1 964 828

Årets avskrivning standardförbättringar

- 164 895 - 164 895

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 294 618 -2 129 723

Restvärde enligt plan vid årets slut

4 567 031 4 731 926

Varav

Mark	184 917	184 917
Standardförbättringar	4 382 114	4 547 009

Taxeringsvärden

bostäder	11 779 000	11 779 000
lokaler	1 603 000	1 603 000
Totalt taxeringsvärde	<hr/>	<hr/>
varav byggnader	9 411 000	9 411 000

2008-12-31 2007-12-31

Not 11 Skattefordringar

Skattefordringar	0	355 800
Skattekonto	58 460	12 500
	58 460	368 300

Not 12 Övriga fordringar

Försäkrings AB Bostadsgaranti	2 503	2 503
	2 503	2 503

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	10 680	10 106
Övriga förutbetalda driftskostnader	0	415
	10 680	10 521

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	2 100	0
Bankmedel	560 257	315 668
Avräkning med Swedbank	414 765	217 134
	977 121	532 802

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Reserv- fond	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Resultat
Vid årets början	6000	72 000	821 579	419 615	321 250
Disposition enl stämmobeslut			100 000	221 250	- 321 250
Förändring av underhållsfond					
Avsättning till underhållsfond					
Uttag ur underhållsfond					
Årets resultat					258 040
Vid årets slut	6000	72000	921 579	640 865	258 040

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	3 500 000	3 800 000
Skuld vid årets slut	3 500 000	3 800 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	4,54	2010-04-30	2 200 000			2 200 000
STADSHYPOTEK	5,40		300 000		- 300 000	
STADSHYPOTEK	5,60	2008-11-01	1 300 000			1 300 000
			3 800 000		- 300 000	3 500 000

2008-12-31 2007-12-31

Not 17 Övriga skulder, kortfristiga

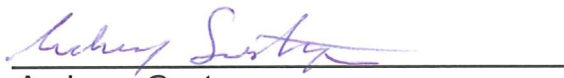
Kortfristiga låneskulder	512	512
Redovisningskonto för moms	6 785	5 560
Upplupna sociala avgifter och skatter	624	599
	<hr/>	<hr/>
	7 920	6 670

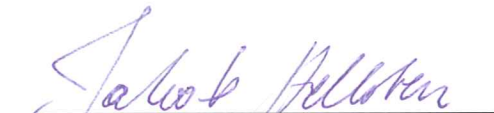
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna löner och sociala avgifter	11 224	10 647
Upplupna räntekostnader	25 417	28 440
Upplupna elkostnader	5 217	4 151
Upplupna värmekostnader	34 003	31 636
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	28 000	28 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 841	2 467
Förutbetalda hyror och avgifter	81 235	62 170
	<hr/>	<hr/>
	207 937	177 511

Malmö 2009-03-22


Ulla-Britt Wikdahl


Andreas Gustavsson

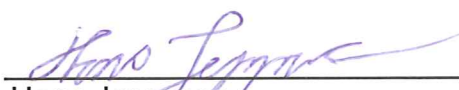

Jacob Hellsten

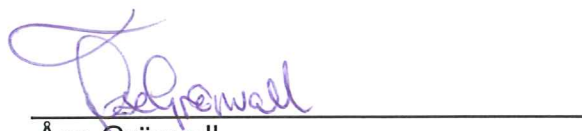

Stefan Elmlund



Elisabeth Karlsdotter

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Malmö 2009-03-24


Hans Jeppsson
Föreningsrevisor


Åse Grönvall
Föreningsrevisor


KPMG AB

Bo Widerstrand
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bf Zenith u.p.a.

Org nr 746000-2061

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bf Zenith u.p.a. för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 24 mars 2009

KPMG AB



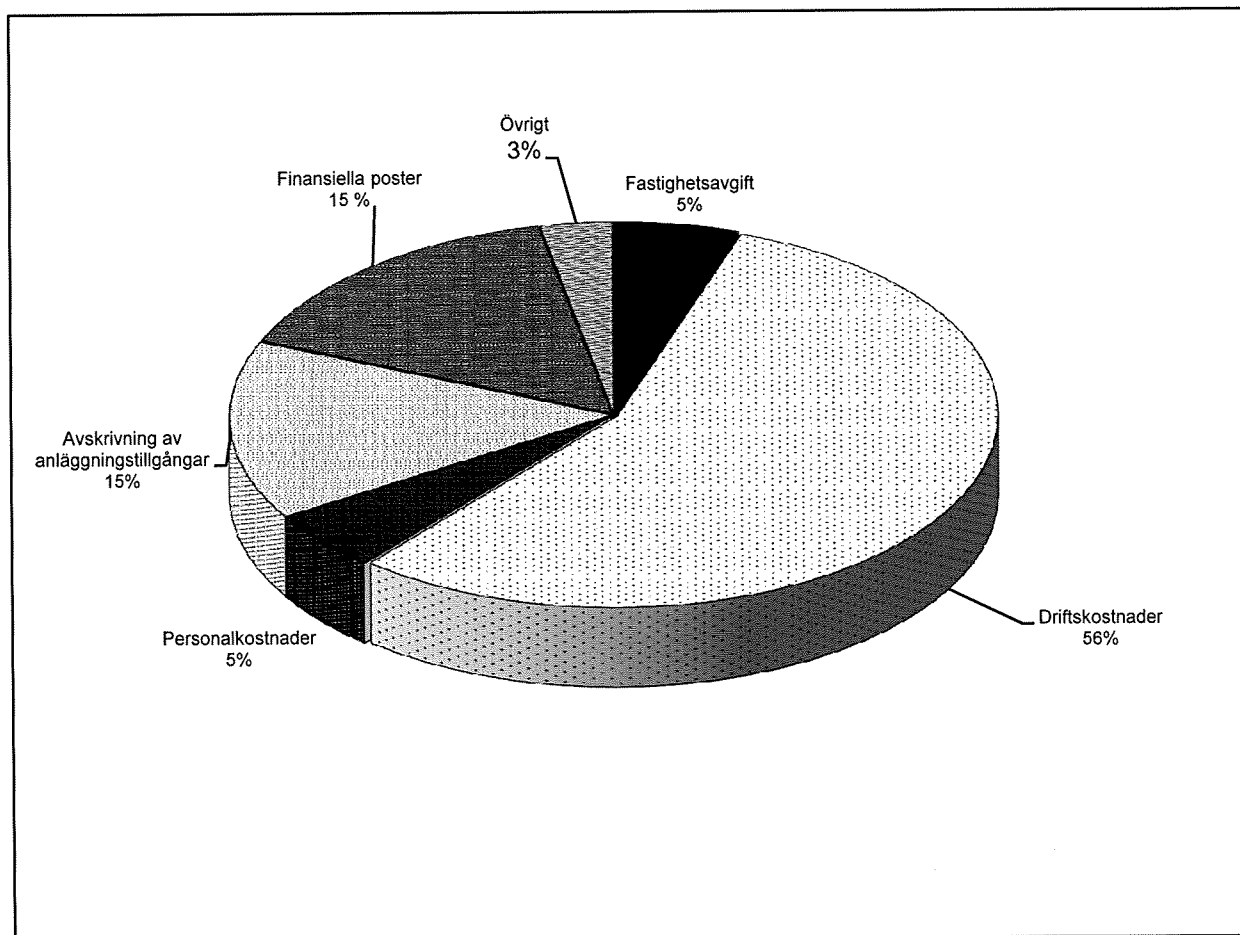
Bo Widerstrand
Auktoriserad revisor

Hans Jeppsson
Föreningsrevisor

Åse Grönvall
Föreningsrevisor

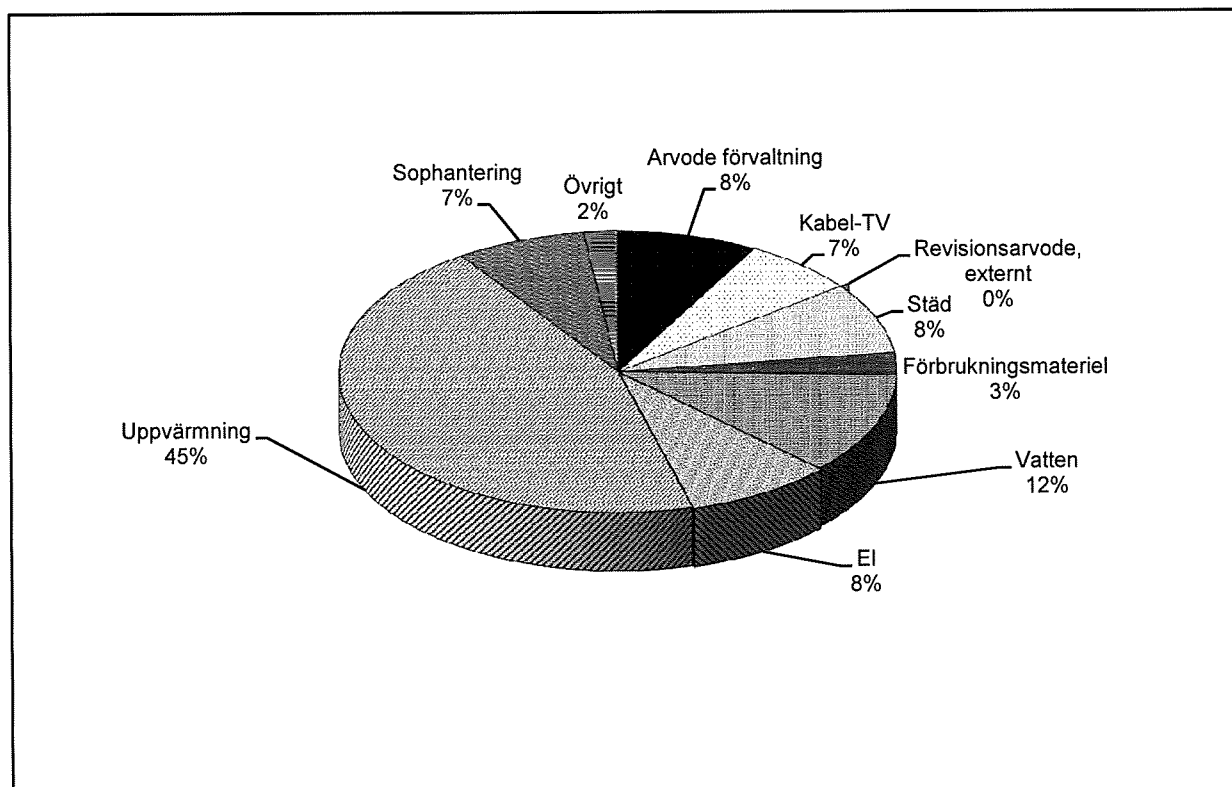
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2008	2007
Reparationer	12 391	21 038
Fastighetsavgift	58 030	47 746
Driftskostnader	610 877	569 221
Övriga kostnader	33 047	33 881
Personalkostnader	55 152	53 932
Avskrivning av anläggningstillgångar	164 895	164 895
Finansiella poster	169 036	153 046
Summa kostnader	1 103 428	1 043 759



Driftskostnadsfördelning

	2008	2007
Fastighetsförsäkring	8 026	7 785
Arvode förvaltning	49 760	50 798
Kabel-TV	40 318	38 617
Trädgårdsskötsel	3 873	0
Städ	49 928	46 803
Förbrukningsmateriel	15 681	5 188
Vatten	71 552	62 544
EI	52 252	46 733
Uppvärmning	273 764	268 013
Sophantering	45 723	42 739
Summa driftskostnader	610 877	569 221



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

BOA (kvm):

	2008	2007
	1970	1970
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	4	4
Arvode förvaltning	25	26
Kabel-TV	20	20
Trädgårdsskötsel	2	0
Städ	25	24
Förbrukningsmateriel	8	3
Vatten	36	32
El	27	24
Uppvärmning	139	136
Sophantering	23	22
Summa driftskostnader	310	289