

Bf Zenith
Org nr 746000-2061
Årsredovisning
1/1 2011 - 31/12 2011

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den
vid försäljning och i kontakt med bank.*

KALLELSE

Medlemmarna i bostadsföreningen Zenith u p a kallas härmed till ordinarie föreningsstämma söndagen den 29/4 2012 kl: 12.00

Plats: AA:s lokal på Ehernsvärdsgatan 18 (vår egen fastighet)

Välkomna!

Enklare förtäring serveras . Vg meddela om du tänker närvara.

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
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. Styrelsens arvoden
15. Val av kassör på 2 år
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter:
Val av 1 styrelseledamot på 2 år
Val av 2 styrelsesuppleanter på 1 år
17. Val av två revisorer och en revisorsuppleant på 1 år
18. Telia: Informatio och ev beslut om Telia som leverantör av kabel-TV och bredband till föreningen.
19. Inkomna motioner
20. Avslutning

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Revisionsberättelse	13
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Zenith får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

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	2012
Anders Olsson	Sekreterare	Föreningen	2013
Fredrik Carlsson	Kassör	Föreningen	2012
Thomasz Wysocki	Ledamot	Föreningen	2013
Daniel Axeborg	Ledamot	Föreningen	2013
 <u>Styrelsesuppleanter</u>			
Charlotte Denward		Föreningen	2012
Jan Erik Olsson		Föreningen	2012
 <u>Ordinarie revisorer</u>			
Joyce Carlsson		Föreningen	2012
Marcus Ekerhult		Föreningen	2012
KPMG	Auktoriserad revisor	Föreningen	2012
 <u>Revisorssuppleanter</u>			
Elise Lindahl	Revisorsuppleant	Stämman	2012

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman Tecknas i förening av Fredrik Carlsson och Ulla-Britt Wikdahl, eller en av dom i förening med en av Anders Olsson, Tomas Wysocki eller Daniel Axeborg.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Granen 9 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 35 lägenheter och 5 lokaler. Byggnaderna är uppförda 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	15 382 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	15 382 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 50 tkr och planerat underhåll för 288 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 15 maj 2011 samt en extrastämma 4 juli 2011. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

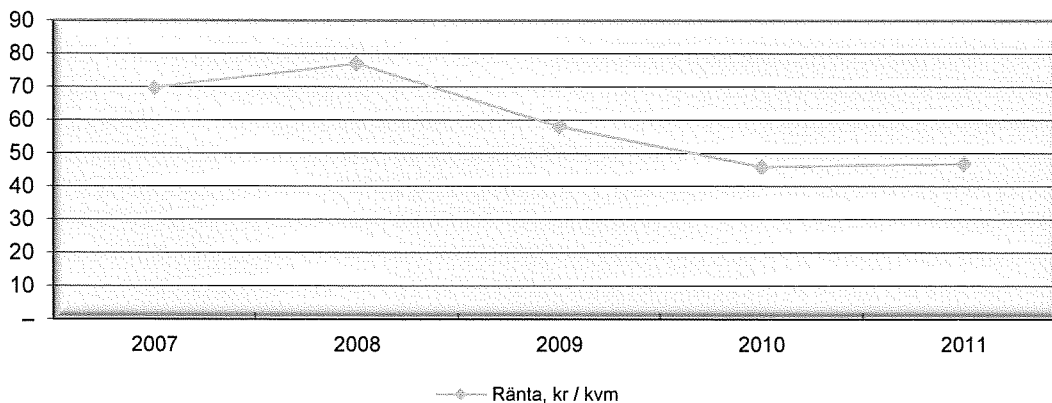
Föreningen är frivilligt momsregistrerad på 157 kvm.

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	1 329	1 344	1 324	1 338	1 349
Årets resultat	- 137	18	223	258	321
Balansomslutning	5 083	5 626	5 571	5 616	5 646
Ränta, kr / kvm	47	46	58	77	70
Lån, kr / kvm	1 276	1 459	1 459	1 595	1 732

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

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen har under 2011 haft oförändrade årsavgifter. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 344 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	939 304
Årets resultat före fondförändring	-136 694
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	288 235
Summa över/underskott	<u>990 845</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	990 845

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	891 763	879 171
Bränsleavgifter		227 446	227 446
Övriga avgifter		53 988	53 147
Övriga förvaltningsintäkter	2	155 437	184 442
		<u>1 328 634</u>	<u>1 344 206</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 50 119	- 19 572
Planerat underhåll	4	- 288 235	- 221 496
Fastighetsavgift/skatt		- 60 450	- 59 576
Driftskostnader	5	- 709 360	- 682 652
Övriga kostnader	6	- 17 823	- 24 982
Personalkostnader	7	- 75 353	- 54 447
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 164 895	- 164 895
		<u>-1 366 235</u>	<u>-1 227 621</u>
Rörelseresultat		- 37 601	116 585
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	9	3 664	1 986
Räntekostnader och liknande poster	10	- 102 757	- 100 806
		<u>- 99 093</u>	<u>- 98 820</u>
Resultat efter finansiella poster		- 136 694	17 766
Årets resultat		<u>- 136 694</u>	<u>17 766</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 100 000	- 100 000
lanspråktagande av underhållsfond		288 235	0
Förändring av underhållsfond		<u>188 235</u>	<u>- 100 000</u>
Resultat efter fondförändring		51 540	- 82 234

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	4 072 346	4 237 241
Summa anläggningstillgångar		4 072 346	4 237 241
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 153	2 935
Skattefordringar		1 887	1
Övriga fordringar	12	58 549	58 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	23 666	22 401
		89 255	83 412
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	921 670	1 304 898
		921 670	1 304 898
Summa omsättningstillgångar		1 010 925	1 388 310
SUMMA TILLGÅNGAR		5 083 271	5 625 551

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		72 000	72 000
Underhållsfond		933 344	1 121 579
Reservfond		6 000	6 000
		<u>1 011 344</u>	<u>1 199 579</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		939 304	1 021 538
Årets resultat		- 136 694	17 766
Avsättning till underhållsfond		- 100 000	- 100 000
Anspråktagande av underhållsfond		288 235	0
		<u>990 845</u>	<u>939 304</u>
<i>Summa eget kapital</i>		2 002 188	2 138 883
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	16	2 800 000	3 200 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		52 562	50 226
Skatteskulder		6 308	4 244
Övriga kortfristiga skulder	17	1 257	1 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	220 955	230 970
		<u>281 082</u>	<u>286 668</u>
<i>Summa skulder</i>		3 081 082	3 486 668
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 083 271	5 625 551

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 6 210 000 6 210 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 072 208 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 (1 277) kr per lägenhet (alt. 6 512 (6 387) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Kompletteras med typen av avskrivningsplan (ÅRL 4:4-6, BFNAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Rak	50
Standardförbättringar	Rak	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2011-12-31 2010-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	676 484	666 527
Hyror, lokaler	215 279	212 644
	<hr/>	<hr/>
	891 763	879 171

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga lokalintäkter	63 000	63 000
Övriga avgifter	4 400	16 800
Övriga ersättningar	86 617	91 067
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	2
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	1 100	13 573
Inkassointäkter	320	0
	<hr/>	<hr/>
	155 437	184 442

2011-12-31 2010-12-31

Not 3 Reparationer

Vattenskador	0	876
Tvättstugor	2 208	3 775
Vatten/Avlopp	37 514	2 859
Tele/TV/Porttelefon	0	2 562
Övriga installationer	6 823	5 754
Huskropp	3 574	3 747
	<hr/>	<hr/>
	50 119	19 572

Not 4 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	2 385	0
Tvättstugor	0	127 610
Värme	23 380	0
Ventilation	32 000	0
Huskroppar	230 470	93 886
	<hr/>	<hr/>
	288 235	221 496

Not 5 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	11 386	11 049
Arvode förvaltning	59 398	38 741
Kabel-TV	44 532	42 532
Juridiska kostnader	1 446	0
Revisionsarvode, externt	5 000	12 750
Städ	61 638	57 672
Snöröjning	0	6 713
Förbrukningsmateriel	3 596	3 084
Vatten	106 631	71 476
El	52 472	57 350
Uppvärmning	311 591	338 882
Sophantering	51 670	42 402
	<hr/>	<hr/>
	709 360	682 652

Not 6 Övriga kostnader

Telefon och porto	1 681	2 310
Konstaterade förluster hyror/avgifter	5	0
Medlems- och föreningsavgifter	3 930	3 930
Köpta tjänster	6 208	9 830
Bankkostnader	0	450
Övriga externa kostnader	5 999	8 463
	<hr/>	<hr/>
	17 823	24 982

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Lön till fastighetsskötare	27 608	13 368
Styrelsearvode	33 000	33 198
Föreningsvald revisor	800	1 149
Summa	<hr/>	<hr/>
	61 408	47 715
Sociala kostnader	13 945	6 732
	<hr/>	<hr/>
	75 353	54 447

2011-12-31 2010-12-31

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

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

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bank	2 540	573
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	573	632
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	77	49
Övriga ränteintäkter	474	733
	<u>3 664</u>	<u>1 986</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	102 757	100 806
	<u>102 757</u>	<u>100 806</u>

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	246 530	246 530
Mark	184 917	184 917
Standardförbättringar	6 430 202	6 430 202
	<u>6 861 649</u>	<u>6 861 649</u>

Summa anskaffningsvärden

6 861 649 6 861 649

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	- 246 530	- 246 530
Standardförbättringar	-2 377 878	-2 212 983
	<u>-2 624 408</u>	<u>-2 459 513</u>

Årets avskrivning standardförbättringar

- 164 895 - 164 895

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 789 303 -2 624 408

Restvärde enligt plan vid årets slut

4 072 346 4 237 241

Varav

Mark	184 917	184 917
Standardförbättringar	3 887 429	4 052 324

Taxeringsvärden

bostäder	13 894 000	13 894 000
lokaler	1 488 000	1 488 000
Totalt taxeringsvärde	<u>15 382 000</u>	<u>15 382 000</u>
varav byggnader	10 640 000	10 640 001

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	58 549	58 075
-------------	--------	--------

2011-12-31 2010-12-31

58 549 58 075

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	11 338	11 015
Övriga förutbetalda kostnader	12 328	11 386
	<u>23 666</u>	<u>22 401</u>

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	1 630	875
Bankmedel	180 526	570 867
Avräkning med Swedbank	739 514	733 156
	<u>921 670</u>	<u>1 304 898</u>

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Resev- fond</i>	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	6000	72 000	1 121 579	939 304
Disposition enl årsstämmobeslut			0	0
Förändring av underhållsfond				188 235
Avsättning till underhållsfond			100 000	
Uttag ur underhållsfond			- 288 235	
Nya insatser och uppl. Avgifter		0		
Årets resultat				- 136 694
Vid årets slut	6 000	72 000	933 345	990 845

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	2 800 000	3 200 000
Skuld vid årets slut	2 800 000	3 200 000

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,43%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,46	2012-04-10	1 000 000		400 000	600 000
STADSHYPOTEK	4,19	2018-04-30	1 100 000			1 100 000
STADSHYPOTEK	3,25	2014-04-30	1 100 000			1 100 000
			3 200 000		400 000	2 800 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	1 257	1 228
	<u>1 257</u>	<u>1 228</u>

2011-12-31 2010-12-31

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	8 355	4 619
Upplupna räntekostnader	16 711	18 578
Upplupna elkostnader	4 587	4 848
Upplupna värmekostnader	35 518	52 312
Upplupna kostnader för renhållning	1 113	1 039
Upplupna revisionsarvoden	8 750	12 500
Upplupna styrelsearvoden	33 300	33 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	653	1 559
Förutbetalda hyror och avgifter	111 968	102 215
	<hr/>	<hr/>
	220 955	230 970

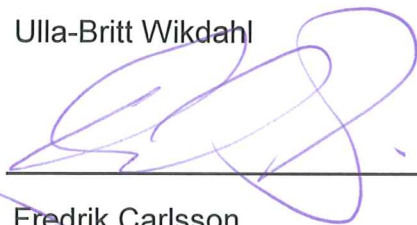
Malmö 2012-04-09



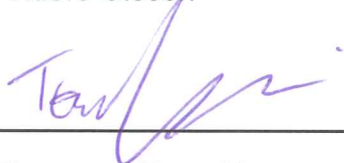
Ulla-Britt Wikdahl



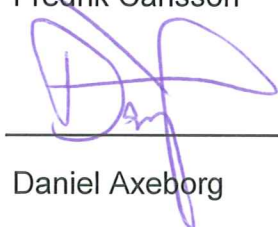
Anders Olsson



Fredrik Carlsson



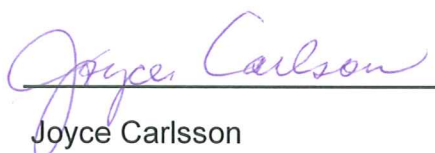
Thomasz Wysocki



Daniel Axeborg

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Malmö 2012-04-07



Joyce Carlsson



Marcus Ekerhult



KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bf Zenith för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bf Zenith för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 17 april 2012

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Marcus Ekerhult
Föreningsrevisor



Joyce Carlsson
Föreningsrevisor

Till föreningsstämman i Bf Zenith u.p.a.
Rapport från lekmannarevisorer

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2011 för Bf Zenith u.p.a. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Vi har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Vi har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på vår granskning anser vi att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Vi anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Malmö den 9 / 4 2012



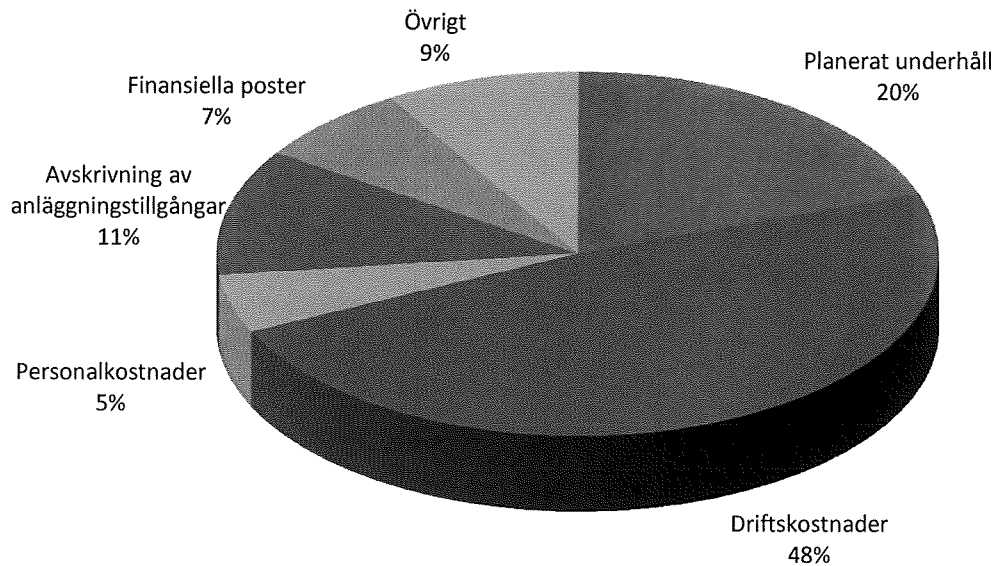
Joyce Carlsson



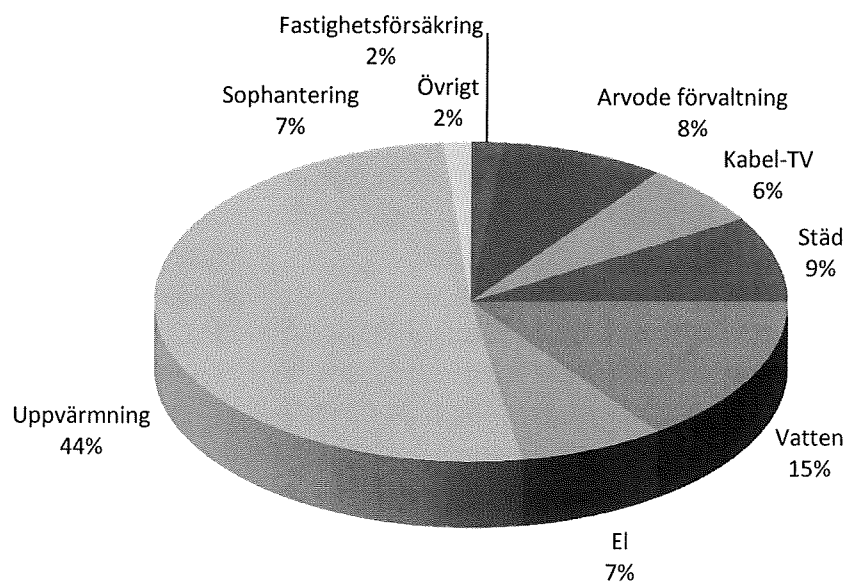
Marcus Ekerhult

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	50 119	19 572
Planerat underhåll	288 235	221 496
Fastighetsavgift/skatt	60 450	59 576
Driftskostnader	709 360	682 652
Övriga kostnader	17 823	24 982
Personalkostnader	75 353	54 447
Avskrivning av anläggningstillgångar	164 895	164 895
Finansiella poster	102 757	100 806
Summa kostnader	1 468 991	1 328 427



Driftskostnadsfördelning	2011	2010
Fastighetsförsäkring	11 386	11 049
Arvode förvaltning	59 398	38 741
Kabel-TV	44 532	42 532
Juridiska kostnader	1 446	0
Revisionsarvode, externt	5 000	12 750
Städ	61 638	57 672
Snöröjning	0	6 713
Förbrukningsmateriel	3 596	3 084
Vatten	106 631	71 476
El	52 472	57 350
Uppvärmning	311 591	338 882
Sophantering	51 670	42 402
Summa driftskostnader	709 360	682 652



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2011

2010

BOA (kvm):

	1970	1970
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	6	6
Arvode förvaltning	30	20
Kabel-TV	23	22
Juridiska kostnader	1	0
Revisionsarvode, externt	3	6
Städ	31	29
Snöröjning	0	3
Förbrukningsmateriel	2	2
Vatten	54	36
El	27	29
Uppvärmning	158	172
Sophantering	26	22
Summa driftskostnader	360	347