

Årsredovisning 2011

BRF GLÄDJEN
746000-0974

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Joacim Lundberg (ordförande), Michael Grenander (vice ordförande), Adrian Sofinet (sekreterare), Martin Råberg (ledamot), Fredrik Carlsson (suppleant) och David Bengtsson (suppleant).

Vid kommande stämma löper mandatperioden ut för följande personer: Adrian Sofinet, Martin Råberg, Fredrik Carlsson och David Bengtsson.

Revisor

Lena Svahn.

Förvaltning

Consignus Hem och Fastighet AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning sedan 2011-01-01.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas medlemsförsäkring med Moderna Försäkringar som försäkringsgivare och trygghetsavtal är tecknat med Anticimex AB som bland annat besiktigar våtutrymmena i föreningens lägenheter vart tredje år. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Sammanträden

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden under året.

Överlåtelser

Under året har följande bostadsrätter överlåtits:

Lgh	Överlåten av	Överlåten till
17	Daniel & Victoria Frelén	Marie Andersson & Pontus Lundemo
18	Andreas Bexell	Jörgen Persson

Köparna har beviljats medlemskap i föreningen.

Andrahandsupplåtelser

Inom fastigheten har lägenhet nr 11 varit upplåten i andra hand på grund av tillfälligt arbete utomlands.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter, under nyttjanderätt för obegränsad tid, samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

Hämtat ur stadgarna:

"Såsom medlem i föreningen kan antagas varje myndig, välfrejdad fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person får endast beviljas inträde i föreningen vid förvärv av lokal."

N

Om föreningen

Bostadsrättsföreningen Glädjen registrerades den 30 maj 1936 hos länsstyrelsen i Malmöhus län. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 30 juni 1936 och senaste stadgeändring registrerades den 15 december 2004 hos Patent- och Registreringsverket.

Föreningen är fristående och innehar medlemskap i Bostadsrätterna, som är en rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar.

Bostadsrättsföreningen Glädjen äger och förvaltar fastigheten Glädjen 6 i Malmö. Byggmästare Karl Larsson köpte tomten av Malmö Stad för tillträde den 1 april 1936. Larsson förband sig att ha tomten bebyggd med flerbostadshus färdiga till inflyttning senast den 1 oktober 1937. Huset är byggt i funktionalistisk stil och arkitekt vad ingejören Emil G. Ohlsson. Hela kvarteret Glädjen fick en enhetlig yttre form genom att den framstående funktionalisten Mogens Mogensen lät sina fasadritningar för de tre fastigheterna på Trelleborgsgatan stå förebild för hela kvarteret.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Glädjen 6

Fastigheten bebyggdes och förvärvades av föreningen 1936.

Byggnaden består av ett flerbostadshus i fyra våningar.

Byggnadens värms upp genom fjärrvärme.

Bostadsarea	1440 m ²
-------------	---------------------

Lokalarea	25 m ²
-----------	-------------------

Årets taxeringsvärde	8 704 000 kr
----------------------	--------------

Varav markvärde	2 378 000 kr
-----------------	--------------

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen har under året varit oförändrad, d v s:

1 r o k	2 r o k	3 r o k	Antal lgh	Antal lokaler
12	14	3	29	1

I fastigheten finns även, som gemensamhetsanläggning, övernattningslägenhet, relaxavdelning med bastu, solarium, bubbelbad samt ett lusthus. ✓

Byggnadens tekniska status

Nedanstående större underhåll är utfört sedan tidigare.

2010 Renovering av övernattningslägenhet
2010 Renovering av trapphusfönster mot gård
2009 Stenläggning trädgård
2009 Byggnation av lusthus
2008 Installation av digital-TV
2006 Installation av webbokning tvättstuga, relax
2006 Byte till beröringsfria lås resterande dörrar
2006 Nya trapphusarmaturer (ursprungsskick)
2006 Byte av styr-/reglerutrustning i undercentral
2005 Fasad- och balkongrenovering
2005 Återställande av gatuportar till ursprungsskick
2005 Byte av tvättmaskin 2 och torkskåp
2004 Renovering av taknock och murstockar
2004 Byte av tvättmaskin 1 med aut dosering
2002 Byte av tappvärmewäxlare
1998 Fönsterrenovering/bullerdämpning, ut mot gata
1996 Stambyte, el
1996 Stambyte, tappvatten

Planerade underhåll

Föreningen följer en underhållsplan som löper 10 år framåt i tiden. Nedanstående åtgärder planeras de kommande åren.

Påbörjas Åtgärd

2012	Renovering av fönster mot gård
2013	Renovering av avloppsstammar
2014	Renovering av tak & fönster (gatusida)
2014	Tvättning av fasad (gatusida)

Ekonomi

Årsavgiften höjdes den 1 januari 2012 med ca 1,80 kr per kvadratmeter och månad. Nästa år kommer troligtvis innebära en höjning med mellan 1,25-1,80 kr per kvadratmeter och månad.

Arvode

Styrelsens arvode har varit 1,5 prisbasbelopp. ✓

Viktiga händelser under året

Styrelsen har under det gångna året kämpat hårt för att få ut vårt räkenskapsmaterial från den tidigare förvaltaren och har tack vare handräckning genom Kronofogden lyckats att återfå våra originalfakturer så sent som i december 2011.

Under november månad genomförde Anticimex den treårliga besiktningen av alla lägenheters våtutrymmen. Lägenheterna är i gott skick och de anmärkningar som ändå är vanligast förekommande är avsaknad av läckageskydd under kyl-/frysskåp och diskmaskiner samt ej utbytta golvbrunnar av gjutjärn i samband med renovering av badrum. Inga pågående skador upptäcktes. Varje lägenhet har fått ett protokoll och de som haft allvarigare anmärkningar har fått två månader på sig att åtgärda dessa.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel (SEK):

Årets vinst	99 731
Balanserad vinst	2 460
Till föreningsstämmans förfogande	<u>102 191</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så
att avsättning till yttre fond enligt stadgarna
att i ny räkning överförs

26 112
<u>76 079</u>
<u>102 191</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. Se not 1 för redovisnings- och värderingsprinciper. ✓

Resultaträkning

	Not	2011	2010
Nettoomsättning			
Årsavgifter		725	714
Hysesintäkter		23	0
Övriga intäkter		126	121
Summa nettoomsättning		<u>874</u>	<u>836</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-88	-85
Reparation och underhåll	3	-49	-195
Taxebundna kostnader	4	-15	-3
Fastighetsförsäkring		-9	-12
Fastighetsskatt		-40	-35
Övriga driftskostnader	5	-110	-121
Kameral förvaltning		-21	-31
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-85	-60
Löner och övriga personalkostnader		-20	-15
Övriga kostnader		-114	-40
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-551</u>	<u>-597</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-159	-182
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>165</u>	<u>56</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	1
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-65	-58
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-1	-1
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-65</u>	<u>-58</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>100</u>	<u>-2</u>
ÅRETS VINST		<u>100</u>	<u>-2</u>

Balansräkning

	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	1 585	1 741
Maskiner och inventarier	8	0	4
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>1 585</u>	<u>1 744</u>
Finansiella anläggningstillgångar	9		
Aktier och andelar		350	350
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>350</u>	<u>350</u>
Omsättningstillgångar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	21
Skattefordringar		0	3
Övriga kortfristiga fordringar		2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	26	9
Kassa och bank	11	211	81
Summa omsättningstillgångar		<u>239</u>	<u>115</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>2 174</u></u>	<u><u>2 209</u></u>

Balansräkning

	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	11		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		42	42
Fond för yttre underhåll		78	112
Upplåtelseavgifter		35	35
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>155</u>	<u>189</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		2	-30
Årets vinst		100	-2
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>102</u>	<u>-31</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>257</u>	<u>157</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	1 619	1 821
Övriga långfristiga skulder		33	33
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>1 652</u>	<u>1 854</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		100	0
Leverantörsskulder		69	69
Skatteskulder		1	0
Övriga kortfristiga skulder		2	21
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	94	108
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>265</u>	<u>198</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>2 174</u>	<u>2 209</u>
Ställda säkerheter	14	2 621	2 621
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga ✓

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Glädjen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	4-10 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomst- och fastighetsskatter

Schablonintäkten togs bort från och med verksamhetsåret 2007, det innebär att den enda inkomstskatt föreningen betalar är skatt på ev. finansiella intäkter så som ränteintäkter.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda under väsentlig omfattning. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Resultaträkningen

Uppställningsformen och klassificeringen för poster i resultaträkningen har detta år anpassats för att bättre spegla föreningens verksamhet. Jämförelseåret har ändrats enligt samma princip. ✓

Not 2, Fastighetsskötsel

	2011	2010
Besiktningar och service	22	16
Snöskottning	2	0
Städning och fastighetsskötsel	51	55
Trädgårdsarbete	13	5
Övrigt	1	9
Summa	88	85

Not 3, Reparation och underhåll

	2011	2010
Rep./underhåll fast	49	195
Summa	49	195

Not 4, Taxebundna kostnader

	2011	2010
El	0	-2
Sophämtning	0	5
Vatten	0	0
Värme	1	0
Övrigt	13	0
Summa	15	3

Not 5, Övriga driftskostnader

	2011	2010
Bredband	66	79
Kabel-TV	44	32
Övrigt	0	11
Summa	110	121

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2011	2010
Revisionsarvoden	22	9
Styrelsearvoden	62	51
Summa	85	60

W

Not 7, Byggnad och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 059	4 985
Inköp/ Aktiveringar		74
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>5 059</u>	<u>5 059</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 318	-3 138
Årets avskrivningar	-155	-180
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 474</u>	<u>-3 318</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 585</u>	<u>1 741</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 326	6 326
Taxeringsvärde mark	2 378	2 378
	<u>8 704</u>	<u>8 704</u>

Not 8, Maskiner och inventarier

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	47	47
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>47</u>	<u>47</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-43	-41
Avskrivningar	-4	-2
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-47</u>	<u>-43</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>4</u>

Not 9, Finansiella anläggningstillgångar

Avser bostadsrättslägenhet nr 3, inköpt år 2010.



Not 10, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
El	0	0
Fastighetsskötsel	1	0
Fjärrvärme	1	0
Förvaltning	5	0
Städning	7	0
Vatten	0	0
Övriga poster	12	9
Summa	26	9

Not 11, Kassa och bank

	2011-12-31	2010-12-31
Hem och Fastighet klientmedel i SHB	196	0
Kassa och bank	15	81
Summa	211	81

Not 11, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	41 835	-	-	41 835
Upplåtelseavgifter	35 000	-	-	35 000
Fond, yttre underhåll	111 740	-	-33 888	77 852
Balanserat resultat	-29 881	-1 548	33 888	2 460
Årets resultat	-1 548	1 548	99 731	99 731
Eget kapital 2011-12-31	157 147	0	99 731	256 878

Not 12, Skulder till kreditinstitut (SEK)

SEB	326 000 kr	3,31 % ränta per 2011-12-31, bundet till 2012-09-28.
SEB	497 900 kr	3,1 % ränta per 2011-12-31, bundet till 2012-08-28.
SEB	375 000 kr	3,1 % ränta per 2011-12-31, bundet till 2012-08-28.
SEB	375 000 kr	3,44 % ränta per 2011-12-31, bundet till 2012-05-28.
SBAB	145 000 kr	5,28 % ränta per 2011-12-31.
Varav	100 000 kr	amorteras inom 12 månader

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	41	45
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	24	17
Räntor	2	0
Sociala avgifter	7	26
Övriga poster	20	20
Summa	94	108

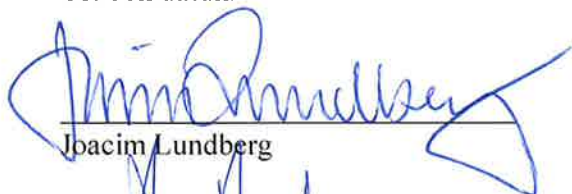
Not 14, Ställda säkerheter

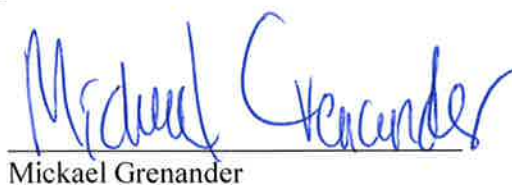
	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	2 621	2 621
	<u>2 621</u>	<u>2 621</u>

Underskrifter

Malmö 12 Juni 2012

Ort och datum

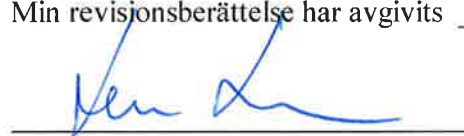

Joacim Lundberg


Mickael Grenander


Adrian Sofinet


Martin Råberg

Min revisionsberättelse har avgivits 2012 - 06 - 14


Lena Svahn
Auktoriserad revisor

Lena Svahn Revisionsbyrå AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Glädjen
Organisationsnummer 746000-0974

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glädjen 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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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 uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Glädjen 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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Lund den 14 juni 2012



Lena Svahn

Auktoriserad revisor

