

Årsredovisning 2008

**Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Revisionsberättelse**

Bostadsrättsföreningen Glädjen

Lantmannagatan 1 - Nobeltorget 7, 214 44 Malmö, info@gladjen.se, www.gladjen.se

Bostadsrättsföreningen Glädjen Org nr 746000-0974

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2008:

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen 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.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Glädjen 6

Fastigheten bebyggdes och förvärvades av föreningen 1936.

Byggnaden består av 1 flerbostadshus i 4 våningar.

Byggnadens värms upp genom fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Sveland Sakförsäkringar AB och trygghetsavtal är tecknat med Anticimex AB. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Bostadsarea	1440	m ²
Lokalarea	25	m ²
Årets taxeringsvärde	8 500 000	kr
Varav markvärde	2 375 000	kr

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen har under året varit oförändrad, d v s:

1 rok	2 rok	3 rok	Antal lgh	Antal lokaler
12	14	3	29	1

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

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som löper 10 år framåt i tiden. Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Renovering av tak	2015	
Installation av postboxar	2010	
Stenläggning del 1 av 2, trädgård	2009	
Lusthus	2008	
Installation av digital-TV	2008	
Byte av styr-/reglerutrustning	2006	
Fasad- och balkongrenovering	2005	
Renovering av taknock och murstockar	2004	
Byte av tappvarmeväxlare	2002	
Fönsterrenovering, ut mot gata	1998	
Stambyte, el	1996	
Stambyte, tappvatten	1996	

Bostadsrättsföreningen Glädjen

Lantmannagatan 1 - Nobeltorget 7, 214 44 Malmö, info@gladjen.se, www.gladjen.se

Överlåtelse

Under året har följande bostadsrätter överlåtits:

Lgh	Överlåten av	Överlåten till
6	Daniel Karlsson	Ida Holmström
10	H. Örnehed & H. Mårtensson	Veronica Medica
14	Anders Densfelt	S. Andersson & A. Sofinet
30	Johan Hellqvist	Martin Kvist

Samtliga köpare har beviljats medlemskap i föreningen.

Andrahandsupplåtelse

Inom fastigheten har lägenheterna nr 1, 8, 22 och 23 varit upplåtna i andra hand grund av tillfälligt arbete/studier på annan ort samt utlandsvistelse.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Joacim Lundberg	Ordförande
Per Karlsson	Vice ordförande
Anders Densfelt	Sekreterare
Ronnie Magnusson	Ledamot
Martin Råberg	Suppleant
Fredrik Carlsson	Suppleant
Michael Grenander	Suppleant

Vid kommande stämma löper mandatperioden ut för följande personer: Joacim Lundberg, Per Karlsson, Martin Råberg, Fredrik Carlsson och Michael Grenander. Fyllnadsval ska göras för Anders Densfelt som lämnat föreningen.

Styrelsemöten och föreningsstämma

Styrelsen har under året haft 10 stycken protokollförda möten.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2008.

Valberedning

Styrelsen har agerat valberedning.

Förvaltning och revisor

Braheds Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

Föreningens revisor har varit Lena Svahn, Lena Svahn Revisionsbyrå.

Personal

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Drift

För föreningens löpande drift har tjänster köpts från följande leverantörer:

Tjänst/vara	Leverantör
Trappstädning	CYMKO Miljö AB (080101-081130), Miljöservice Syd AB (081130--)
Gångbanerenshållning	CYMKO Miljö AB
Sophämtning*	Resta genom Brunata a/s
Vatten*	VA Syd genom Brunata a/s
Elnät och elektrisk kraft*	Eon och Borås Elhandel genom Brunata a/s
Fjärrvärme*	Eon genom Brunata a/s
Porttelefon	Telia (abonnemang) och Telenor (samtalstrafik)
Försäkring	Sveland och Anticimex
Kabel-TV	Comhem (080101-080630), Sydatenn El & Tele AB (080701--)
Bank	S E B, SBAB, Resurs Bank
Kem-/tekniskt	Johnson Diversey och Ecolab
Solarium	Nya Oasis AB

*) Varje medlem har köpt tjänsten direkt av Brunata a/s. 

Bostadsrättsföreningen Glädjen

Lantmannagatan 1 - Nobeltorget 7, 214 44 Malmö, info@gladjen.se, www.gladjen.se

Löpande underhåll

Det löpande underhållet har utförts enligt nedan:

VVS-service:	VVS-Varuhuset
Elinstallationer:	Elektro Kroon
Tvättstuga:	Tvätt & Kylreparationer AB
Lås:	Team Security AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under 2007 genomförde en utredning om hur vi skulle förbättra vårt TV-utbud i enlighet med den boendeenkät som genomförts tidigare. Vi har jobbat på att få ett prisvärt, digitalt basutbud med full valfrihet för föreningen att bestämma vad som ska levereras. Medlemmarnas direkta önskemål om utbud har legat till grund TV-utbudet. Sydantenn har från den 1 juli 2008 börjat leverera ett 30-tal digitala TV-kanaler till de boende. De som inte har TV som tar emot digitala signaler och inte har införskaffat digitalbox kan fortfarande se 14 analoga TV-kanaler. Föreningen har som ambition att varje år genomföra undersökning om medlemmarna vill göra någon förändring i utbudet. Samtidigt som vi bytte TV-leverantör bytte vi även bredbandsleverantör från Bredbandsbolaget till Bredband 2. Via Europa som dragit infrastrukturen (fiberledning från Sydantenn till föreningen) kunde inte erbjuda Bredbandsbolaget genom det nya nätet.

Föreningen har under året låtit bygga ett lusthus i trädgården, som varit en efterlängtat investering. Sedan föreningen sålde en del av torkvinden 2002, har vi haft som intention att köpeskillingen från denna försäljning gärna skulle bidra till något gemensamt behov för medlemmarna. Ett lusthus var på förslag den gången. Styrelsen är stolt över att nu ha kunnat uppfylla detta.

Den 1 januari 2008 fick vi en ny förvaltare – Braheds Förvaltning AB – som tyvärr inte motsvarat de förväntningar vi önskat varför avtal är tecknat med ny förvaltare från 1 januari 2009.

Under året har Anticimex genomfört den treårliga lägenhetsbesiktningen av våtutrymmen. Föreningen har fått utfört den första energideklarationen (som i fortsättningen ska utföras minst var tionde år), bytt städbolag, monterat nya tidsenliga lamparmaturer i samtliga trapphus samt utbildat två brandsskyddsansvariga styrelsemedlemmar för att uppfylla de krav som ställs på fastighetsägare enligt lagen om skydd mot olyckor (2003:778). Vi har som vanligt arrangerat två städdagar i form av "Gårdens Dag" under vår och höst samt avslutat året med den traditionsenliga julfesten i porten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret och planerade större underhållsarbeten

Fr o m 2009-01-01 kommer Brf Konsult att anlitas som ekonomisk förvaltare.

Föreningens ekonomi

Efter en sänkning av årsavgiften 2007 låg avgiften kvar på samma nivå 2008. En höjning med 5 % är att vänta inför 2009.

Enligt årsredovisningen är föreningens lån 2.192.900 kronor. Rörelsens sammantagna intäkter är 820.156 kronor. Detta innebär att föreningen har 2,67 årsintäkter i lån hos banken. I genomsnitt motsvarar detta 73.097 kr/lgh. Det finns inga större förestående ändringar i villkoren för föreningens lån. Styrelsen arbetar aktivt för att hålla nere årsavgiften utan att för den skull göra avkall på trivsel, säkerhet och underhåll.

Resultatdisposition

Föreningens resultat och ställning

Resultat och ställning (kr)	2008	2007
Summa intäkter	820 156	775 158
Resultat	-34 305	28 104
Balansomslutning (eget kapital och skulder)	2 571 999	2 680 392
Balanserat resultat:		890
Årets resultat:		-34.305
Att disponera		-33.415
Styrelsen föreslår att sätta av 1 % av taxeringsvärdet till yttre fond:		-85.000
lanspråktagande av yttre fond:		118.000
Resterande balanseras i ny räkning:		-415

Resultaträkning

	Not	2008	2007
<i>Rörelsens intäkter mm</i>			
Årsavgifter och hyresintäkter		648 744	647 688
Övriga intäkter och debiterade avgifter		<u>171 412</u>	<u>127 470</u>
		820 156	775 158
 <i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetsskötsel		-71 913	-54 679
Driftkostnader		-119 571	-167 016
Underhållskostnader		-124 959	-72 339
Fastighetsskatt		-34 960	-25 296
Externa rörelsekostnader	3	-86 070	-57 500
Personalkostnader	2	-83 813	-65 960
Avskrivningar	1	<u>-240 661</u>	<u>-233 234</u>
		-761 947	-676 024
 Rörelseresultat		58 209	99 134
 <i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Ränteintäkter		12 632	18 134
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-105 146</u>	<u>-89 164</u>
		-92 514	-71 030
 Resultat efter finansiella poster		-34 305	28 104
 Årets resultat		-34 305	28 104 

Balansräkning

Tillgångar	Not	08.12.31	07.12.31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	4		
Byggnader och mark		90 308	95 312
Fastighetsförbättringar, lusthus		1 829 413	1 935 232
Inventarier		7 083	0
Summa anläggningstillgångar		1 926 804	2 030 544
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>18 293</u>	<u>30 150</u>
		18 293	30 150
Kassa och bank		626 902	619 698
Summa omsättningstillgångar		645 195	649 848
Summa tillgångar		2 571 999	2 680 392 ✓

Eget kapital och skulder		08.12.31	07.12.31
Eget kapital	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		41 835	41 835
Upplåtelseavgifter		35 000	35 000
Fond för yttre underhåll		119 240	<u>59 240</u>
		196 075	136 075
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		890	32 786
Årets resultat		<u>-34 305</u>	<u>28 104</u>
		-33 415	60 890
Summa eget kapital		162 660	196 965
Långfristiga skulder			
Skuld till kreditinstitut	6	2 082 900	2 302 900
Summa långfristiga skulder		2 082 900	2 302 900
Kortfristiga skulder			
Skuld till kreditinstitut	6	110 000	0
Depositionsavgifter		47 985	47 985
Leverantörsskulder		56 714	56 913
Skatteskuld		3 048	1 902
Övriga skulder		37 438	16 805
Upplupna kostnader		36 823	23 131
Förutbetalda avgifter och hyror		34 431	33 791
Summa kortfristiga skulder		326 439	180 527
Summa eget kapital och skulder		2 571 999	2 680 392
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	7	2 620 600	2 620 600
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga ✓

Notanteckningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd om inget annat anges nedan.

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Avskrivningar på anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan beräknas på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda ekonomiska livslängd, varvid följande procentsatser används:

Byggnader	1,5%
Fastighetsförbättringar	4,0%
Fastighetsförbättringar	10,0%
Lusthus	5,0%
Inventarier	20,0%

Skulder

Skulder är upptagna till sitt nominella belopp. Erforderliga periodiseringar har gjorts.

Not 1 - Avskrivningar	2008	2007
Byggnader	5 004	5 004
Fastighetsförbättringar	227 483	227 483
Lusthus	6 403	0
Inventarier	<u>1 771</u>	<u>747</u>
	240 661	233 234

Not 2 - Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Föreningen har inte haft några anställda.

Följande ersättningar till styrelsen har utgått:

	2008	2007
- Styrelsearvoden	61 500	60 452
- Sociala kostnader	<u>19 938</u>	<u>5 508</u>
	81 438	65 960

Not 3 - Arvoden och kostnadsersättningar

	2008	2007
Revisionsuppdrag	6 750	6 750
Andra uppdrag	<u>0</u>	<u>0</u>
	6 750	6 750

✓

Not 4 - Materiella anläggningstillgångar	2008	2007
<i>Byggnader och mark</i>		
Ingående anskaffningsvärde	333 600	333 600
Utgående anskaffningsvärde	333 600	333 600
Ingående avskrivningar enligt plan	-238 288	-233 284
Årets avskrivningar	-5 004	-5 004
Utgående avskrivningar enligt plan	-243 292	-238 288
Utgående planenligt restvärde	90 308	95 312
 <i>Fastighetsförbättringar, lusthus</i>		
Ingående anskaffningsvärde	4 345 831	4 345 831
Årets anskaffning	128 067	0
Utgående anskaffningsvärde	4 473 898	4 345 831
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 410 599	-2 183 116
Årets avskrivning	-233 886	-227 483
Utgående avskrivningar enligt plan	-2 644 485	-2 410 599
Utgående planenligt restvärde	1 829 413	1 935 232
 <i>Inventarier, verktyg och installationer</i>		
Ingående anskaffningsvärde	37 731	37 731
Årets anskaffning	8 854	0
Utgående anskaffningsvärde	46 585	37 731
Ingående avskrivningar enligt plan	-37 731	-36 984
Årets avskrivning	-1 771	-747
Utgående avskrivningar enligt plan	-39 502	-37 731
Utgående planenligt restvärde	7 083	0
 Summa anläggningstillgångar	1 926 804	2 030 544
 Taxeringsvärden fastighet		
Taxeringsvärde byggnad	6 125 000	6 125 000
Taxeringsvärde mark	2 375 000	2 375 000
Summa taxeringsvärde	8 500 000	8 500 000

Not 5 - Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Belopp vid årets ingång	41 835	35 000	59 240	60 890
Resultatdisp enl stämma föreg år	-	-	0	0
- Avsättning till yttre fond	-	-	85 000	-85 000
- lanspråktagande yttre fond	-	-	-25 000	25 000
Årets resultat	-	-	-	-34 305
Belopp vid årets utgång	41 835	35 000	119 240	-33 415

Not 6 - Skulder till kreditinstitut

	2008	2007
SEB Bolån 4 st lån	1 837 900	1 927 900
SBAB 2 st lån	<u>355 000</u>	<u>375 000</u>
	2 192 900	2 302 900
Kortfristig del av krediten	<u>-110 000</u>	
	2 082 900	

Not 7 - Ställda säkerheter

	2008	2007
För egna skulder:		
Avseende skuld till kreditinstitut		
- Fastighetsinteckningar	2 620 600	2 620 600
Summa ställda säkerheter	2 620 600	2 620 600

Malmö 2009-05-19

 

Joacim Lundberg

Per Karlsson



Anders Densfelt



Ronnie Magnusson

Min revisionsberättelse har avgivits 2009-05-25



Lena Svahn

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Glädjen
Organisationsnummer 746000-0974

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Glädjen för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 min revision ger mig rimlig grund för mina 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.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund 2009-05-25



Lena Svahn
Auktoriserad revisor