

Årsredovisning 2009

Bostadsrättsföreningen Glädjen

Snabbfakta

Brf Glädjen – en äkta bostadsrättsförening

Organisationsnummer: 746000-0974

Byggd och bildad: 1936

Organisationstillhörighet: Fristående

Ekonomisk förvaltare: Brf Konsult

Antal bostadsrättslägenheter: 29

Antal hyreslägenheter/-lokaler: 0

Antal bostadsrättslokaler: 1

Antal fastigheter: 1

Parkeringsplatser: 0

Bostadsyta: 1465 kvm

Marknadsvärde bostadsrätterna: ca 28 miljoner

Fastigheternas taxeringsvärde: 8,5 miljoner

Omsättning: 796.027 kr

Tillgångar på banken: 783.339 kr

Föreningens totala lån: 2 miljoner

(= 2,62 årsavgifter eller 1426 kr/kvm eller 69.630 kr/bostadsrätt)

Genomsnittlig årsavgift: 465 kr*/kvm

(*tillkommer bredband/TV/värme/vatten/el/avfall efter förbrukning)

Genomsnittlig årskostnad för värme: 77 kr/kvm (112.623 kr)

Genomsnittlig årskostnad för vatten: 31 kr/kvm (46.040 kr)

Genomsnittlig årskostnad för avfall: 12 kr/kvm (17.464 kr)

Bostadsrättsföreningen Glädjen

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

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Glädjen får härmed avge sin årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Bostadsrättsföreningen Glädjen äger och förvaltar fastigheten Glädjen 6 i kvarteret Glädjen, 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 var ingenjören 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.

Bostadsrättsföreningen Glädjen registrerades den 30 maj 1936 hos länsstyrelsen i Malmöhus län och köpte fastigheten av Karl Larsson efter färdigställandet. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 30 juni 1936.

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.

"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 förvärf av lokal."

Föreningen är och har alltid varit fristående. Innehar medlemskap i SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum.

Byggnaden består av ett flerbostadshus i fyra våningar. Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 1465 kvadratmeter, varav 1440 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 25 kvadratmeter utgör lokalyta.

Byggnadens värms upp genom fjärrvärme.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen har under året varit oförändrad, d v s:

1 RoK	1.5 RoK	2 RoK	3 RoK	Antal lgh	Antal lokaler
9	3	14	3	29	1

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

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som löper 10 år framåt i tiden. Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras den närmsta tiden. Fullständig plan finns på www.gladjen.se.

Åtgärd	År	Kommentar
Renovering av tak, fönster gatusida	2015	
Fönsterrenovering, gårdssida	2010	
Stenläggning 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 tappvärmväxlare	2002	
Fönsterrenovering, ut mot gata	1998	
Stambyte, el	1996	
Stambyte, tappvatten	1996	
Stambyte, avlopp: Avloppsstammen byts successivt ut genom att byta stammen direkt under och/eller över den lägenhet vars bostadsrättshavare utför badrumsrenovering. Bostadsrättshavaren är underhållsskyldig för avloppssticket från golnbrunn till stam.		

Bostadsrättsföreningen Glädjen

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

Överlåtelser

Under året har följande bostadsrätter överlåtits:

Lgh	Överlåten av	Överlåten till
4	Julia Lindbergh	Jan-Erik & Britt-Marie Brunnström
8	Per Hedberg	Linnea Ahlman
16	Per Johansson	Daniel Bengtsson

Samtliga köpare har beviljats medlemskap i föreningen.

Andrahandsupplåtelser

Inom fastigheten har lägenheterna nr 8 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	Ledamot (ordförande)
Per Karlsson	Ledamot (vice ordförande)
Mickael Grenander	Ledamot (sekreterare)
Ronnie Magnusson	Ledamot
Martin Råberg	Suppleant
Fredrik Carlsson	Suppleant
Adrian Sofinet	Suppleant

Vid kommande föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Ronnie Magnusson, Mickael Grenander, Martin Råberg, Fredrik Carlsson och Adrian Sofinet.

Styrelsemöten och föreningsstämma

Styrelsen har under året haft 12 stycken protokollförda möten.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2009.

Valberedning

Ida Holmström, lägenhet 6, bereder valen till kommande föreningsstämma.

Förvaltning och revisor

Brf Konsult 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 och underhåll har tjänster köpts från följande leverantörer:

Tjänst/vara	Leverantör	Tjänst/vara	Leverantör
Trappstädning	Miljöservice Syd AB	VVS-service:	VVS-Varuhuset
Gångbanerenhållning	CYMKO Miljö AB	Elinstallationer:	Elektro Kroon
Sophämtning	Resta genom Brunata a/s	Tvättstuga:	Tvätt & Kylreparationer AB
Vatten	VA Syd genom Brunata a/s	Lås:	Team Security AB
Elnät	Eon	Snickeri:	City Byggnads AB
Elektrisk kraft	Borås Elhandel (-090731) Kraft & Kultur (090801-) genom Brunata a/s		
Fjärrvärme	Eon genom Brunata a/s		
Porttelefon	Telia (abonnemang) och Telenor (samtalstrafik)		
Försäkring	Sveland och Anticimex		
Kabel-TV	Sydatenn El & Tele AB		
Bank	S E B, SBAB, Resurs Bank		
Kem-/tekniskt	Johnson Diversey och Ecolab		
Solarium	Nya Oasis AB		

Bostadsrättsföreningen Glädjen

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Året inleddes med en ny ekonomisk förvaltare: Brf Konsult. Rutiner och samarbetsförhållande har utvecklats väl under året.

En fuktskada har upptäckts och åtgärdats i relaxavdelningen i samband med en rutinbesiktning av Anticimex.

Marksten och lagts vid och omkring lusthuset samt en ny plats för soptunnorna har skapats vid sidan om cykelskjulet. På detta sätt lösgör vi lite utrymme för fler cykelplatser samtidigt som det inte luktar sopor vid uteplatsen under sommaren och dessutom kommer soptunnorna närmare tomtgränsen vilket innebär en lägre taxa i form av dragmeterstillägg.

Det systematiska brandskyddsarbetet har kommit igång och ansvariga för detta har Martin Råberg och Mickael Grenander varit.

Under sommaren hade vi en uppskattad grisfest med trubadur och som vanligt har två städdagar arrangerats i form av "Gårdens Dag" under vår och höst. Året avslutades med den traditionsenliga julfesten i porten.

Föreningens ekonomi

Efter en sänkning av årsavgiften 2007 låg avgiften kvar på samma nivå 2008. En höjning om 5 % genomfördes 1 januari 2009. Enligt årsredovisningen är föreningens långfristiga lån 2.088.900 kronor. Den sammantagna årsavgiften inkl övriga intäkter och debiterade avgifter - förutom el, värme, vatten/avfall som debiteras varje medlem direkt av Brunata (ingår därför inte i årsredovisningen) - är 796.027 kronor. Detta innebär att föreningen har 2,62 årsavgifter i lån hos banken. I genomsnitt motsvarar detta 69.630 kr/lgh. Föreningens taxeringsvärde för 2009 var 8.500.000 kronor.

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

Till föreningens förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-415
Årets resultat:	-3.967
Summa ansamlad förlust	-4.382
Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av 0,3 % av taxeringsvärdet till yttre fond:	-25.500
I anspråktagande av yttre fond:	0
Resterande att balansera i ny räkning:	-29.882

Resultaträkning

	Not	2009	2008
<i>Rörelsens intäkter mm</i>			
Årsavgifter och hyresintäkter		681 207	648 744
Övriga intäkter och debiterade avgifter		<u>114 820</u>	<u>171 412</u>
		796 027	820 156
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetsskötsel		-100 907	-71 913
Driftkostnader		-122 460	-119 571
Underhållskostnader		-56 342	-124 959
Fastighetsskatt		-33 360	-34 960
Externa rörelsekostnader	3	-110 612	-86 070
Personalkostnader	2	-67 091	-83 813
Avskrivningar	1	<u>-252 040</u>	<u>-240 661</u>
		-742 812	-761 947
Rörelseresultat		53 215	58 209
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Ränteintäkter		14 553	12 632
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-71 735</u>	<u>-105 146</u>
		-57 182	-92 514
Resultat efter finansiella poster		-3 967	-34 305
Årets resultat		-3 967	-34 305 

Balansräkning

Tillgångar	Not	09.12.31	08.12.31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	4		
Byggnader och mark		85 304	90 308
Fastighetsförbättringar, lusthus		1 761 724	1 829 413
Inventarier		5 312	7 083
Summa anläggningstillgångar		1 852 340	1 926 804
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 455	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>12 611</u> 17 066	<u>18 293</u> 18 293
Kassa och bank		783 339	626 902
Summa omsättningstillgångar		800 405	645 195
Summa tillgångar		2 652 745	2 571 999 ✓

Eget kapital och skulder		09.12.31	08.12.31
---------------------------------	--	-----------------	-----------------

Eget kapital	5		
---------------------	----------	--	--

Bundet eget kapital

Insatser	41 835	41 835
Upplåtelseavgifter	35 000	35 000
Fond för yttre underhåll	<u>86 240</u>	119 240
	163 075	196 075

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-415	890
Årets resultat	<u>-3 967</u>	<u>-34 305</u>
	-4 382	-33 415

Summa eget kapital		158 693	162 660
---------------------------	--	----------------	----------------

Långfristiga skulder

Skuld till kreditinstitut	6	1 818 900	2 082 900
Summa långfristiga skulder		1 818 900	2 082 900

Kortfristiga skulder

Skuld till kreditinstitut	6	270 000	110 000
Depositionsavgifter		14 967	47 985
Leverantörsskulder		266 071	56 714
Skatteskuld		4 287	3 048
Övriga skulder		21 399	37 438
Upplupna kostnader		56 705	36 823
Förutbetalda avgifter och hyror		41 723	34 431
Summa kortfristiga skulder		675 152	326 439

Summa eget kapital och skulder		2 652 745	2 571 999
---------------------------------------	--	------------------	------------------

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	2009	2008
Byggnader	5 004	5 004
Fastighetsförbättringar	232 483	227 483
Lusthus	12 782	6 403
Inventarier	<u>1 771</u>	<u>1 771</u>
	252 040	240 661

Not 2 - Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Föreningen har inte haft några anställda.

Följande ersättningar till styrelsen har utgått:

	2009	2008
- Styrelsearvoden	51 360	61 500
- Sociala kostnader	<u>15 731</u>	<u>19 938</u>
	67 091	81 438

Not 3 - Arvoden och kostnadsersättningar

	2009	2008
Revisionsuppdrag	8 000	6 750
Andra uppdrag	<u>0</u>	<u>0</u>
	8 000	6 750

Not 4 - Materiella anläggningstillgångar	2009	2008
<i>Byggnader och mark</i>		
Ingående anskaffningsvärde	333 600	333 600
Utgående anskaffningsvärde	333 600	333 600
Ingående avskrivningar enligt plan	-243 292	-238 288
Årets avskrivningar	-5 004	-5 004
Utgående avskrivningar enligt plan	-248 296	-243 292
Utgående planenligt restvärde	85 304	90 308
 <i>Fastighetsförbättringar, lusthus</i>		
Ingående anskaffningsvärde	4 473 898	4 345 831
Årets anskaffning	177 576	128 067
Utgående anskaffningsvärde	4 651 474	4 473 898
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 644 485	-2 410 599
Årets avskrivning	-245 265	-233 886
Utgående avskrivningar enligt plan	-2 889 750	-2 644 485
Utgående planenligt restvärde	1 761 724	1 829 413
 <i>Inventarier, verktyg och installationer</i>		
Ingående anskaffningsvärde	46 585	37 731
Årets anskaffning	0	8 854
Utgående anskaffningsvärde	46 585	46 585
Ingående avskrivningar enligt plan	-39 502	-37 731
Årets avskrivning	-1 771	-1 771
Utgående avskrivningar enligt plan	-41 273	-39 502
Utgående planenligt restvärde	5 312	7 083
 Summa anläggningstillgångar	1 852 340	1 926 804
 Taxeringsvärden fastighet, Glädjen 6, Malmö		
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	119 240	-33 415
Resultatdisp enl stämman föreg år	-	-	-	-
- Avsättning till yttre fond	-	-	85 000	-85 000
- lanspråktagande yttre fond	-	-	-118 000	118 000
Årets resultat	-	-	-	-3 967
Belopp vid årets utgång	41 835	35 000	86 240	-4 382

Not 6 - Skulder till kreditinstitut

	2009	2008
SEB Bolån 4 st lån	1 753 900	1 837 900
SBAB 2 st lån	<u>335 000</u>	<u>355 000</u>
	2 088 900	2 192 900
Kortfristig del av krediten	<u>-270 000</u>	<u>-110 000</u>
	1 818 900	2 082 900

Not 7 - Ställda säkerheter

	2009	2008
För egna skulder:		
Avseende skuld till kreditinstitut		
- Fastighetsinteckningar	2 620 600	2 620 600
Summa ställda säkerheter	2 620 600	2 620 600

Malmö 2010-05-02

 
Joacim Lundberg Per Karlsson

Michael Grenander



Ronnie Magnusson



Min revisionsberättelse har avgivits 2010-05-07



Lena Svahn

Auktoriserad revisor