

Årsredovisning 2012

BRF GLÄDJEN
746000-0974

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

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

Förvaltningsberättelse

Brf Glädjens ändamål och historia

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."

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 hos Bolagsverket den 19 september 2012.

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.

Styrelsens sammansättning

Joacim Lundberg (ordförande), Pontus Lundemo (sekreterare), Michael Grenander (kassör), Fredrik Carlsson (ledamot), David Bengtsson (suppleant) och Adrian Sofinet (suppleant).

Sammanträden

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden under året.

Förvaltning

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

Revisorer

Lena Svahn (Lena Svahn Revisionsbyrå AB) är föreningens revisor. Evalena Eckl (lgh 26) är suppleant. 

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.

Överlåtelser

Under året har följande bostadsrätter överlåtits:

Lgh Överlåten av Överlåten till

19 Joakim Sima Maria Tolestam
27 Johan Ryning Simon Swede

Köparna har beviljats medlemskap i föreningen.

Andrahandsupplåtelser

Inom fastigheten har lägenhet nr 11 varit upplåten i andra hand på grund av tillfälligt arbete utomlands samt nr 7 på grund av provotid för samboskap.

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 m²

Lokalarea 25 m²

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 (för närvarande uthyrd under längre period), relaxavdelning med bastu, solarium, bubbelbad samt ett lusthus. ✓

Byggnadens tekniska status

Nedanstående större underhåll under det gångna året.

- 2012 Renovering av fönster mot gård
- 2012 Renovering av samtliga avloppsstammar (12 st)

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 tappvärmeväxlare
- 1998 Fönsterrenovering/bullerdämpning, ut mot gata
- 1996 Stambyte, el
- 1996 Stambyte, tappvatten

Planerade underhåll

Föreningen arbetar långsiktigt med sin underhållsplan för att skapa hållbara avgifter för medlemmarna. Oavsett om man bor här idag eller kommer att bo här i framtiden så ska avgifterna vara rättvisa. Det innebär att föreningens avskrivningar ska motsvara kostnaderna för föreningens underhåll över en hel underhållscykel (50-60 år).

Nedanstående åtgärder planeras de närmaste åren.

Påbörjas Åtgärd

- 2013 Renovering av fönster mot gård
- 2013 Styr- och reglerutrustning
- 2013 Staket i samarbete med grannarna
- 2014 Renovering av taket samt fönster mot gatusidan
- 2014 Tvättning av fasad (gatusida)
- 2015 Renovering av tvättstuga och relaxavdelning
- 2017 Målning trapphus och lusthus 

Ekonomi

Årsavgift

Årsavgiften höjdes den 1 januari 2012 med ca 1,80 kr per kvadratmeter och månad. Någon höjning kommer inte att ske den 1 januari 2013. Däremot sker en höjning av årsavgiften den 1 april 2013 med 1,48 kr/kvm, vilket motsvarar kostnaden för självhushållning enligt Skatteverkets modell. Det innebär att de som medverkar vid föreningens städdagar framöver, kommer att få en nedsättning av årsavgiften med 500 kr/gång.

Rättvisa och hållbara årsavgifter

Föreningsstämman beslutade under 2012 att anta en policy för långsiktigt hållbara och rättvisa avgifter. Syftet med policyn är att ge en rättvisande bild av föreningens verkliga kostnader för underhåll samt att skapa ett rättvist underlag för att sätta rättvisa avgifter över tid.

Föreningens medlemmar beslutade att:

1. Planerat underhåll aktiveras i balansräkningen.
2. Avskrivningen beräknas utifrån total underhållskostnad och skrivs av utifrån beräknad annuitetsplan för en underhållscykel.
3. Avskrivningen kopplas till den fasta amorteringen i ränte- och kreditberäkningen.

Arvode

Föreningsstämman fastställde styrelsens arvode till 1,5 prisbasbelopp.

Viktiga händelser under året

Under året har arbete med att renovera fönster in mot gården påbörjats. Brunata har upphört att sköta faktureringen av värme och elförbrukning, men fortsätter att leverera förbrukningsdata till föreningen. Forsatt debitering sker av vår ekonomiska förvaltare. Det stora arbetet under året har varit renoveringen av samtliga avloppsstammar, som utförts av Relino Rör AB.

Vi har som vanligt haft två städdagar i form av "Gårdens Dag" under vår och höst samt vårt traditionsenliga julbord i porten. På grund av dålig beläggning av övernattningslägenheten har den hyrts ut under en niomånaders period.

✓

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel (SEK):

Årets vinst	124 074
Balanserad vinst	76 079
Till föreningsstämmans förfogande	<u>200 152</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att avsättning till yttre fond enligt stadgarna

att i ny räkning överförs

26 112
<u>174 040</u>
<u>200 152</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	2012	2011
Nettoomsättning			
Årsavgifter		766	725
Hysesintäkter		6	23
Övriga intäkter		295	126
Summa nettoomsättning		<u>1 067</u>	<u>874</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-100	-88
Reparation och underhåll	3	-91	-49
Taxebundna kostnader	4	-181	-15
Fastighetsförsäkring		-26	-9
Fastighetsskatt		-36	-40
Övriga driftskostnader	5	-112	-110
Kameral förvaltning		-26	-21
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-77	-85
Löner och övriga personalkostnader		-21	-20
Övriga kostnader		-60	-114
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-730</u>	<u>-551</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-155	-159
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>181</u>	<u>165</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	1
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-60	-65
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-0	-1
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-57</u>	<u>-65</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>124</u>	<u>100</u>
ÅRETS VINST		<u>124</u>	<u>100</u> ✓

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	1 430	1 585
Pågående projekt		862	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 292</u>	<u>1 585</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	9	350	350
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>350</u>	<u>350</u>
Omsättningstillgångar			
Skattefordringar		0	0
Övriga kortfristiga fordringar		0	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	27	26
Kassa och bank	11	987	211
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 014</u>	<u>239</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>3 656</u></u>	<u><u>2 174</u></u> 

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	12		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		42	42
Fond för yttre underhåll		104	78
Upplåtelseavgifter		172	35
Summa bundet eget kapital		<u>318</u>	<u>155</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		76	2
Årets vinst		124	100
Summa fritt eget kapital		<u>200</u>	<u>102</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>518</u>	<u>257</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	2 284	1 619
Övriga långfristiga skulder		33	33
Summa långfristiga skulder		<u>2 318</u>	<u>1 652</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		95	100
Leverantörsskulder		597	69
Skatteskulder		1	1
Övriga kortfristiga skulder		3	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	124	94
Summa kortfristiga skulder		<u>820</u>	<u>265</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 656</u>	<u>2 174</u>
Ställda säkerheter	15	2 621	2 621
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga <i>av</i>

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

	2012	2011
Besiktningar och service	14	22
Snöskottning	10	2
Städning och fastighetsskötsel	66	51
Trädgårdsarbete	11	13
Övrigt	0	1
Summa	100	88

Not 3, Reparation och underhåll

	2012	2011
Rep./underhåll fast	91	49
Summa	91	49

Not 4, Taxebundna kostnader

	2012	2011
El	59	0
Sophämtning	15	0
Vatten	37	0
Värme	55	1
Övrigt	15	13
Summa	181	15

Not 5, Övriga driftskostnader

	2012	2011
Bredband	65	66
Kabel-TV	46	44
Summa	112	110

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2012	2011
Revisionsarvoden	10	22
Styrelsearvoden	67	62
Summa	77	85

Not 7, Byggnad och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 059	5 059
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 059	5 059
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 474	-3 318
Årets avskrivningar	-155	-155
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 629	-3 474
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	1 430	1 585
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 326	6 326
Taxeringsvärde mark	2 378	2 378
	8 704	8 704

Not 8, Maskiner och inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	47	47
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47	47
Ingående ackumulerade avskrivningar	-47	-43
Avskrivningar	0	-4
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47	-47
Utgående restvärde enligt plan	0	0

Not 9, Finansiella anläggningstillgångar

Avser bostadsrättslägenhet nr 3, inköpt år 2010. 

Not 10, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
El	0	0
Fastighetsskötsel	1	1
Fjärrvärme	0	1
Förvaltning	8	5
Räntor	0	0
Städning	0	7
Vatten	0	0
Övriga poster	18	12
Summa	27	26

Not 11, Kassa och bank

	2012-12-31	2011-12-31
Checkräkning	0	9
Hem och Fastighet klientmedel i SHB	780	196
Kassa och bank	207	6
Summa	987	211

Not 12, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	41 835	-	-	41 835
Upplåtelseavgifter	35 000	-	136 760	171 760
Fond, yttre underhåll	77 852	-	26 112	103 964
Balanserat resultat	2 460	99 731	-26 112	76 079
Årets resultat	99 731	-99 731	124 074	124 074
Eget kapital 2012-12-31	256 878	0	260 834	517 711

Not 13, Skulder till kreditinstitut (SEK)

SEB	875 000 kr	2,84 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2013-10-28.
SEB	318 000 kr	2,69 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2013-09-28.
SEB	356 250 kr	2,74 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2013-08-28.
SEB	473 900 kr	2,74 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2013-08-28.
SEB	356 250 kr	2,79 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2013-05-28.
Varav	95 000 kr	amorteras inom 12 månader

✓

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
El	18	0
Fjärrvärme	26	0
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	33	41
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	20	24
Räntor	2	2
Sociala avgifter	6	7
Vatten	0	0
Övriga poster	20	20
Summa	124	94

Not 15, Ställda säkerheter

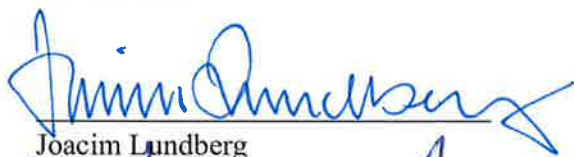
	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	2 621	2 621
	2 621	2 621



Underskrifter

HALMÖ 30 APRIL 2013

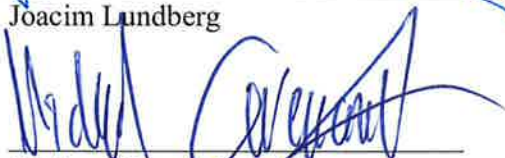
Ort och datum



Joacim Lundberg



Pontus Lundemo



Mickael Grenander



Fredrik Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2013 - 05 - 14



Lena Svahn
Auktoriserad revisor

Lena Svahn Revisionsbyrå AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Glädjen
Organisationsnummer 746000-0974

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glädjen för år 2012.

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 2012 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Glädjen för år 2012.

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 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 2013-05-14



Lena Svahn
Auktoriserad revisor