

Årsredovisning 2013

BRF GLÄDJEN
746000-0974

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

Förvaltningsberättelse

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."

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 16 augusti 2013 hos Bolagsverket.

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 året därpå. 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), Fredrik Carlsson (Styrelseledamot), Pontus Lundemo (Sekreterare), Robin Berggren (Styrelseledamot), Eva-Lena Eckl (Styrelsesuppleant) och Jörgen Persson (Styrelsesuppleant).

Revisorer

Lena Svahn (Lena Svahn Revisionsbyrå AB) är föreningens revisor. Mickael Grenander (lgh 12) är suppleant.

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 11 protokollförda sammanträden under året.

Överlåtelser

Under året har följande bostadsrätter överlåtits:

Lgh	Överlåten av	Överlåten till
16	David Bengtsson	Fredrik Larsson
19	Maria Tolestam	Susanne Falk

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 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 m ²
Lokalarea	25 m ²
Årets taxeringsvärde	10 379 000kr
Varav markvärde	3 275 000kr

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

Handwritten signature or mark.

I fastigheten finns även, som gemensamhetsanläggning, övernattningslägenhet (för närvarande uthyrd under längre period), relaxavdelning med bastu, solarium, bubbelbad samt ett lusthus.

Utförda underhåll

Nedanstående större underhåll under det gångna året.

Inga större underhåll har genomförts under året.

Nedanstående större underhåll är utfört sedan tidigare.

2012 Renovering av fönster mot gård
2012 Renovering av avloppsstammar
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 följer en underhållsplan som löper 10 år framåt i tiden. Nedanstående åtgärder planeras de kommande åren.

Påbörjas Åtgärd

2014 Renovering av tak & fönster (gatusida)
2014 Tvättning av fasad (gatusida)
2014 OVK-besiktning
2014 Uppdatering av värmesystem
2014 Nytt staket i samarbete med Brf Glädjen 2
2014 Utrymme i källaren
2015 Renovering av tvättstuga
2015 Renovering av relaxavdelning

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 3,4 % från 1 april.

Denna ökning gick oavkortat tillbaka till föreningens medlemmar genom nedsättning av årsavgiften genom s k självförvaltning. Det betyder att de som deltar vid föreningens städdagar och utför arbeten såsom trädgårdsskötsel, enklare reparationer, byte av glödlampor och städning av trappor och gemensamhetsutrymmen får 500 kr i avdrag.

Avdraget är skattefritt genom att samtliga medlemmar som deltar vid självförvaltningen får samma avdrag och avdraget på årsavgiften inte överstiger den egna lägenhetens andel av den totala utgiften för den enklare förvaltningsuppgiften.

Arvode

Styrelsens arvode har varit 1,5 prisbasbelopp.

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efterarbete från förra årets renovering av avloppsstammar samt förberedelser inför nästa års takrenovering har varit i fokus. Låssystemet via Aptus har även utökats för att möjliggöra beröringsfria lås även in till varje lägenhetshavare.

Vi har som vanligt haft två städdagar i form av "Gårdens Dag" under vår och höst, samt vårt traditionsenliga julbord i porten.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel (SEK):

Årets vinst	191 523
Balanserad vinst	174 040
Till föreningsstämmans förfogande	<u>365 563</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att avsättning till yttre fond enligt stadgarna

31 137

att i ny räkning överförs

334 426

365 563

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	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter		790	766
Hysesintäkter		25	6
Övriga intäkter		454	295
Summa nettoomsättning		<u>1 269</u>	<u>1 067</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-109	-100
Reparation och underhåll	3	-36	-91
Taxebundna kostnader	4	-335	-181
Fastighetsförsäkring		-31	-26
Fastighetsskatt		-38	-36
Övriga driftskostnader	5	-108	-112
Kameral förvaltning		-32	-26
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-77	-77
Löner och övriga personalkostnader		-20	-21
Övriga kostnader		-60	-60
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-847</u>	<u>-730</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-175	-155
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>248</u>	<u>181</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	2
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-60	-60
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		0	-0
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-56</u>	<u>-57</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>192</u>	<u>124</u>
ÅRETS VINST		<u>192</u>	<u>124</u>

Handwritten signature

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	2 302	1 430
Pågående projekt		27	862
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 329</u>	<u>2 292</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar		350	350
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>350</u>	<u>350</u>
Omsättningstillgångar			
Skattefordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	31	27
Kassa och bank	11	488	987
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>519</u>	<u>1 014</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 199</u>	<u>3 656</u>

Ja

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	12		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		42	42
Fond för yttre underhåll		130	104
Upplåtelseavgifter		196	172
Summa bundet eget kapital		<u>368</u>	<u>318</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		174	76
Årets vinst		192	124
Summa fritt eget kapital		<u>366</u>	<u>200</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>733</u>	<u>518</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	2 157	2 284
Övriga långfristiga skulder		33	33
Summa långfristiga skulder		<u>2 190</u>	<u>2 318</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		95	95
Leverantörsskulder		24	597
Skatteskulder		2	1
Övriga kortfristiga skulder		-0	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	154	124
Summa kortfristiga skulder		<u>275</u>	<u>820</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 199</u>	<u>3 656</u>
Ställda säkerheter	15	2 621	2 621
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

2013

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	2,5-10 %
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.

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 210 SEK per bostad.

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

	2013	2012
Besiktningar och service	19	14
Snöskottning	8	10
Städning och fastighetsskötsel	44	66
Trädgårdsarbete	20	11
Övrigt	18	0
Summa	109	100

Not 3, Reparation och underhåll

	2013	2012
Rep./underhåll fast	36	91
Summa	36	91

Not 4, Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	103	59
Sophämtning	16	15
Vatten	55	37
Värme	141	55
Övrigt	19	15
Summa	335	181

Not 5, Övriga driftskostnader

	2013	2012
Bredband	64	65
Kabel-TV	44	46
Summa	108	112

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2013	2012
Revisionsarvoden	10	10
Styrelsearvoden	67	67
Summa	<u>77</u>	<u>77</u>

Not 7, Byggnad och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 059	5 059
Inköp/aktiveringar	1 047	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>6 106</u>	<u>5 059</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 629	-3 474
Årets avskrivningar	-175	-155
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 804</u>	<u>-3 629</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 302</u>	<u>1 430</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 104	6 326
Taxeringsvärde mark	3 275	2 378
	<u>10 379</u>	<u>8 704</u>

Not 8, Maskiner och inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	47	47
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>47</u>	<u>47</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-47	-47
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-47</u>	<u>-47</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Handwritten signature/initials

Not 9, Finansiella anläggningstillgångar

Avser bostadsrättslägenhet nr 3, inköpt år 2010.

Not 10, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
El	0	0
Fastighetsskötsel	5	1
Förvaltning	8	8
Övriga poster	18	18
Summa	31	27

Not 11, Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Hem och Fastighet klientmedel i SHB	278	780
Kassa och bank	211	207
Summa	488	987

Not 12, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	41 835	-	-	41 835
Upplåtelseavgifter	171 760	-	23 940	195 700
Fond, yttre underhåll	103 964	-	26 112	130 076
Balanserat resultat	76 079	124 074	-26 112	174 040
Årets resultat	124 074	-124 074	191 523	191 523
Eget kapital 2013-12-31	517 711	0	215 463	733 174

Not 13, Skulder till kreditinstitut (SEK)

SEB	808 750 kr	2,56 % ränta per 2013-12-31.
SEB	1 443 150 kr	2,57 % ränta per 2013-12-31.
Varav	95 000 kr	amorteras inom 12 månader

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
El	15	18
Fjärrvärme	19	26
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	64	33
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	27	20
Räntor	0	2
Sociala avgifter	9	6
Övriga poster	20	20
Summa	154	124

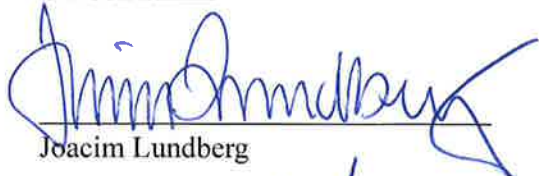
Not 15, Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	2 621	2 621
	2 621	2 621

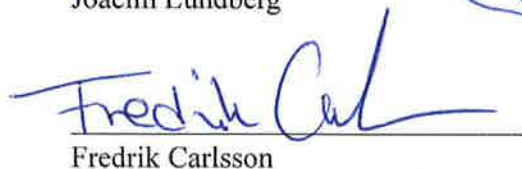
Underskrifter

Malmö 15/4-14

Ort och datum


Joacim Lundberg


Pontus Lundemo


Fredrik Carlsson


Robin Berggren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014 - 04 - 21


Lena Svahn Revisionsbyrå
Aktiebolag
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 2013.

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 2013 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 2013.

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, 2014-04-21



Lena Svahn

Auktoriserad revisor

