

Årsredovisning 2004

**Förvaltningsberättelse
Verksamhetsberättelse
Resultaträkning
Revisionsberättelse**

Bostadsrättsföreningen Glädjen

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Joacim Lundberg	Ordförande
Per Karlsson	Vice ordförande
Anders Densfelt	Sekreterare
Per Hedberg	Ledamot

Cliff Taylor	Suppleant
Jan-Ola Hjelte	Suppleant
Martin Råberg	Suppleant

Föreningens revisor har varit Lena Svahn från Lena Svahn Revisionsbyrå

Styrelsemöten och föreningsstämma

Styrelsen har under året haft 11 stycken protokollförda möten.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 april 2004 och extra föreningsstämma hölls den 14 september 2004. Den extra föreningsstämman hölls på grund av ändring av föreningens stadgar.

Förvaltningen

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

Lägenhetsfördelning

Lägenhetsfördelningen har under året varit oförändrad, d v s:

1 RoK	1.5 RoK	2 RoK	3 RoK	Antal lgh	Antal lokaler	kvm lgh	kvm lokal
9	3	14	3	29	1	1440	25

Personal

Föreningen har inte haft någon anställd personal. 

Bostadsrättsföreningen Glädjen

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

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Överlåtelser

Under året har följande bostadsrätter överlåtits:

Lgh nr	Överlåten av	Överlåten till
2	Per Lindsjö	Mikael Karlsson
4	Mäklarpunkten AB	Bo Svensson
5	Mäklarpunkten AB	Bo Svensson
6	Mäklarpunkten AB	Bo Svensson
7	Rut Hansen dödsbo	Anders Svensson
20	Alexandra Petkovic	Martin Råberg
25	Petter Lindgård	☛ Fanny & Frida Pettersson
28	Cecilia Hanson	Martin Skoog

Samtliga köpare har beviljats medlemskap i föreningen.

Andrahandsuthyrningar

Inom fastigheten har lägenhet nr 9 varit uthyrd inom familjen i andra hand, på grund av tillfälligt jobb utomlands.

Drift

För föreningens löpande drift har tjänster köpts från följande leverantörer:

Tjänst	Leverantör
Trappstädning	CYMKO Miljö AB
Gångbanerenhållning	CYMKO Miljö AB
Sophämtning	Ragn-Sells
Vatten	Malmö Stad, VA verket
El	Elitkraft (nät: Sydkraft)
Fjärrvärme	Sydkraft
Porttelefon	Telia (abonnemang) och Telenor (samtalstrafik)
Försäkring	Sveland och Anticimex
Kabel TV	comhem
Bank	S E B 

Bostadsrättsföreningen Glädjen

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

Löpande underhåll

Det löpande underhållet har utförts enligt nedan:

Service av element och avlopp:	VVS Varuhuset
Elinstallationer:	Esskå El
Trapphusretuscheri:	Art Decor
Solarium:	Oasis
Tvättmaskin/Torktumlare service:	EP-Service
Lås:	Låscentralen

Läckaget i källaren har åtgärdats genom att ytterväggen fuktskyddats från utsidan. En av tvättmaskinerna gick sönder under sommaren och eftersom det inte var lönt att reparera den inköptes en ny, från Podab. Till denna maskin har doseringsutrustning tillkopplats så att maskinen automatiskt doserar tvätt- och sköljmedel.

Underhåll enligt plan

Det budgeterade arbetet enligt underhållsplanen har utförts enligt nedan:

Takrenovering: Ulf Sell AB

Taket har reparerats. Trasiga takpannor har bytts ut, samtliganockpannor har fixerats, otäta takfönster har tätats samt murstockarna har renoverats.

Under hösten har planering och upphandling av det kommande årets fasadrenovering skett.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat:	52.570:82
Årets resultat:	-122.093:65
	-69.522:83

Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av 0,3 % av taxeringsvärdet till fonden för yttre underhåll:	-17.772:00
--	------------

Då årets underhåll varit stort tages Fonden för yttre underhåll i anspråk med Resterande balanseras i ny räkning:	100.000:00 12.705:17
---	-------------------------

Resultaträkning

		01-01-2004 31-12-2004	01-01-2003 31-12-2003
	Not		
Nettoomsättning			
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	611 892,00 kr	609 353,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter		261 637,00 kr	214 273,00 kr
		873 529,00 kr	823 626,00 kr
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	2	-35 240,57 kr	-43 256,00 kr
Driftskostnader	3	-328 810,95 kr	-309 823,95 kr
Underhållskostnader	4	-213 633,20 kr	-45 202,50 kr
Externa rörelsekostnader	5	-81 596,56 kr	-49 685,50 kr
Personalkostnader	6	-100 210,00 kr	-98 648,00 kr
		-759 491,28 kr	-546 615,95 kr
Rörelseresultat före avskrivningar		114 037,72 kr	277 010,05 kr
Avskrivningar	7	-181 550,00 kr	-181 550,00 kr
		-181 550,00 kr	-181 550,00 kr
Rörelseresultat efter avskrivningar		-67 512,28 kr	95 460,05 kr
Ränteintäkter		53,00 kr	89,79 kr
Räntekostnader		-54 634,37 kr	-71 357,59 kr
		-54 581,37 kr	-71 267,80 kr
Resultat efter finansiella poster		-122 093,65 kr	24 192,25 kr
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till yttre fond		0,00 kr	-54 540,00 kr
Årets resultat		-122 093,65 kr	-30 347,75 kr

d

Balansräkning

	Not	31-12-2004	31-12-2003
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	7		
Byggnader och mark		110 324,00 kr	115 328,00 kr
Fastighetsförbättringar		1 394 767,00 kr	1 563 767,00 kr
Maskiner och inventarier		15 839,00 kr	23 385,00 kr
		<u>1 520 930,00 kr</u>	<u>1 702 480,00 kr</u>
Summa anläggningstillgångar		1 520 930,00 kr	1 702 480,00 kr
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Andra kortfristiga fordringar		35 680,00 kr	0,00 kr
Interimsfordringar		11 562,00 kr	18 976,00 kr
		<u>47 242,00 kr</u>	<u>18 976,00 kr</u>
Kassa och bank		-19,00 kr	59 585,29 kr
Summa omsättningstillgångar		47 223,00 kr	78 561,29 kr
Summa tillgångar		<u><u>1 568 153,00 kr</u></u>	<u><u>1 781 041,29 kr</u></u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemmars insatser		-41 835,00 kr	-41 835,00 kr
Upplåtelseavgifter		-35 000,00 kr	-35 000,00 kr
Yttre fondavsättning	9	-106 317,81 kr	-106 317,81 kr
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-52 570,82 kr	-82 918,57 kr
Årets resultat		122 093,65 kr	30 347,75 kr
Summa eget kapital		<u>-113 629,98 kr</u>	<u>-235 723,63 kr</u>
Långfristiga skulder			
Checkräkning (limit 350 tkr)		-149 798,52 kr	-234 721,16 kr
Inteckningslån	8	-1 099 900,00 kr	-1 132 900,00 kr
Summa långfristiga skulder		<u>-1 249 698,52 kr</u>	<u>-1 367 621,16 kr</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-83 392,50 kr	-81 330,50 kr
Skatteskulder		18 567,00 kr	-2 346,00 kr
Upplupna utgiftsräntor		-7 514,00 kr	-10 125,00 kr
Förbetalda avgifter/ hyror		-66 738,00 kr	-53 292,00 kr
Övriga interimsskulder		-65 747,00 kr	-30 603,00 kr
		<u>-204 824,50 kr</u>	<u>-177 696,50 kr</u>
Summa eget kapital och skulder		<u><u>-1 568 153,00 kr</u></u>	<u><u>-1 781 041,29 kr</u></u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		2 220 600,00 kr	2 220 600,00 kr
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

En äkta bostadsrättsförening beskattas enligt schablon som ett privatbostadsföretag vilket innebär att det ej finns någon skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefodringar i underskottsavdrag redovisas endast i det mån det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

	2004	2003
<u>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</u>		
Årsavgifter	611 892,00 kr	609 353,00 kr
	611 892,00 kr	609 353,00 kr
<u>Övriga intäkter och debiterade avgifter</u>		
Övriga debiterade avgifter	490,00 kr	0,00 kr
Kabel TV debitering	14 877,00 kr	0,00 kr
Vattenavgifter debiterade	46 931,00 kr	42 744,00 kr
Elkostnader debiterade	88 255,00 kr	40 290,00 kr
Uppvärmningskostnader debitera	93 934,00 kr	119 964,00 kr
Övriga avgifter	17 150,00 kr	11 275,00 kr
	261 637,00 kr	214 273,00 kr
<u>Not 2 Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel, material	1 926,57 kr	0,00 kr
Fastighetsskötsel	254,00 kr	0,00 kr
Städning	33 060,00 kr	32 268,00 kr
OVK	0,00 kr	5 508,00 kr
Gångbanerrenhållning	0,00 kr	5 480,00 kr
	35 240,57 kr	43 256,00 kr
<u>Not 3 Driftskostnader</u>		
Elkostnad	91 802,17 kr	54 888,00 kr
Värmekostnad fjärrvärme	100 746,13 kr	135 150,00 kr
Vatten och avlopp	40 075,70 kr	27 356,00 kr
Soptömning	20 524,00 kr	20 033,00 kr
Fastig. försäkringspremie	4 264,00 kr	10 598,00 kr
Kabel TV avgift	25 075,00 kr	20 694,00 kr
Bredband- och Internetavgift	1 294,95 kr	0,00 kr
Porttelefon	549,00 kr	0,00 kr
Övriga fastighetskostnader	6 449,00 kr	1 958,00 kr
Fastighetsskatt	28 518,00 kr	28 115,00 kr
Förbrukningsinv. & förbrukning	4 816,00 kr	3 468,00 kr
Förbrukningsmaterial	1 031,00 kr	7 563,95 kr
Förbrukningsmtrl. tvättstuga	3 666,00 kr	0,00 kr
	328 810,95 kr	309 823,95 kr

Not 4 Underhållskostnader

	2004	2003
Underhåll av fritidslokal	25,00 kr	0,00 kr
Rep. gemensamma utrym. Måln.	138,00 kr	0,00 kr
Rep gemensam. utry.Tvättutr.	36 287,50 kr	3 965,00 kr
Underhåll av trapphus	13 278,70 kr	0,00 kr
Underhåll av vinds-, källarutr	38 155,00 kr	0,00 kr
Underhåll av dörrar/portar	901,00 kr	46 431,00 kr
Rep. Va, sanitet	1 581,00 kr	43 125,00 kr
Rep. värme	19 593,00 kr	18 824,00 kr
Rep. El	1 353,00 kr	24 611,50 kr
Rep/Tele/TV/porttele/Kabel TV	1 063,00 kr	0,00 kr
Underhåll av lås	740,50 kr	8 707,00 kr
Rep. Tak, hängrännor m.m.	105 025,00 kr	0,00 kr
Rep. fönster	0,00 kr	16 881,00 kr
Rep. gräsytor	274,00 kr	0,00 kr
Blommor inne	3 801,00 kr	0,00 kr
Övriga trädgårdskostnader	11 505,50 kr	13 572,25 kr
Underhåll övrigt	0,00 kr	4 085,75 kr
Skattereduktion	-20 088,00 kr	0,00 kr
lanspråktagande av yttre fond	0,00 kr	-135 000,00 kr
	213 633,20 kr	45 202,50 kr

Not 5 Externa rörelsekostnader

Kontorsmaterial och trycksaker	2 631,06 kr	1 900,00 kr
Telekommunikation	1 305,00 kr	3 164,00 kr
Konstaterade förluster på kund	5 948,00 kr	417,00 kr
Förvaltningskostnader övrigt	9 223,50 kr	6 591,50 kr
Revisionsarvoden externa	6 500,00 kr	6 500,00 kr
✕Kostnad möten/stämma	7 698,00 kr	7 249,50 kr
Förvaltningskostnad	18 160,00 kr	17 802,00 kr
Konsultarvoden	24 701,00 kr	0,00 kr
Bankkostnader	1 280,00 kr	1 911,50 kr
Föreningsavgifter	4 150,00 kr	4 150,00 kr
	81 596,56 kr	49 685,50 kr

Not 6 Personalkostnader

✕ Arvoden till styrelsen	78 446,00 kr	77 200,00 kr
Sociala avgifter	21 764,00 kr	21 448,00 kr
	100 210,00 kr	98 648,00 kr

Not 7 Anläggningstillgångar

Byggnad

Ingående anskaffningsvärde	333 600,00 kr	333 600,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	333 600,00 kr	333 600,00 kr
Ingående avskrivningar byggnaden	-218 272,00 kr	-213 268,00 kr
Årets avskrivningar	-5 004,00 kr	-5 004,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-223 276,00 kr	-218 272,00 kr
Avskrivning sker med	1,50%	

Fastighetsförbättringar 20-års

Ingående anskaffningsvärde	2 900 000,00 kr	2 900 000,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 900 000,00 kr	2 900 000,00 kr
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-1 552 233,00 kr	-1 407 233,00 kr
Årets avskrivningar	-145 000,00 kr	-145 000,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 697 233,00 kr	-1 552 233,00 kr
Avskrivning sker med	5,00%	

Fastighetsförbättringar 10-års

Ingående anskaffningsvärde
Aktiverat under året: Installation fördelningsmätning
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar
Årets avskrivningar
Utgående ackumulerade avskrivningar
Avskrivning sker med 10,00%

Totalt byggnader och mark

Fastighetsbeteckning: Glädjen 6
Fastigheten består av

Antal lägenheter	Boyta	Antal lokaler	Lokalyta
29	1440	1	25

Taxeringsvärde byggnad Bostadsdel
Taxeringsvärde mark Bostadsdel
Taxeringsvärde byggnad Lokaldel
Taxeringsvärde mark Lokaldel
Summa

2004	2003
240 000,00 kr	0,00 kr
0,00 kr	240 000,00 kr
240 000,00 kr	240 000,00 kr

-24 000,00 kr	0,00 kr
-24 000,00 kr	-24 000,00 kr
-48 000,00 kr	-24 000,00 kr

1 505 091,00 kr **1 679 095,00 kr**

3 105 000,00 kr	3 583 000,00 kr
2 700 000,00 kr	1 713 000,00 kr
84 000,00 kr	136 000,00 kr
35 000,00 kr	22 000,00 kr
5 924 000,00 kr	5 454 000,00 kr

Maskiner och inventarier

Ingående anskaffningsvärde
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar
Årets avskrivningar
Utgående ackumulerade avskrivningar
Avskrivning sker med 20,00%

37 731,00 kr	37 731,00 kr
37 731,00 kr	37 731,00 kr

-14 346,00 kr	-6 800,00 kr
-7 546,00 kr	-7 546,00 kr
-21 892,00 kr	-14 346,00 kr

Totalt inventarier

15 839,00 kr **23 385,00 kr**

Not 8 Inteckningslån **Räntesats Villkorsändringsdag**

SEB Bolån 3,00%
SEB Bolån 6,05%
SEB Bolån 2,75% Rörligt

390 000,00 kr	398 000,00 kr
376 000,00 kr	384 000,00 kr
333 900,00 kr	350 900,00 kr
1 099 900,00 kr	1 132 900,00 kr

Not 9 Föreningens rep. Fonder

Yttre fond

Redovisningspraxis har ändrats, vilket medfört att avsättning till yttre fond numera göres som vinstdisposition och inte över resultaträkningen.

Ingående balans
lanspråktagande av yttre fond
Avsättning till yttre fond
Utgående balans

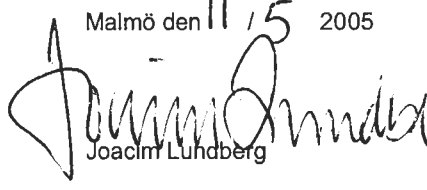
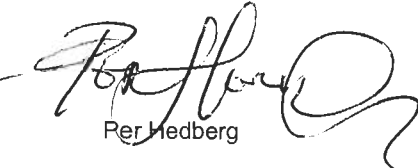
106 317,81 kr	186 777,81 kr
0,00 kr	-135 000,00 kr
0,00 kr	54 540,00 kr
106 317,81 kr	106 317,81 kr

g

Not 10 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Sveland.

Malmö den 11/5 2005

 Joacim Lundberg
 Per Karlsson
 Anders Densfelt
 Per Hedberg

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

Lund den 12/5 2005

 Lena Svahn
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Glädjen
Organisationsnummer 746000-0974

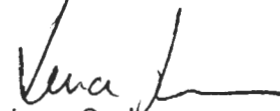
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Glädjen för år 2004. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att 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 i rimlig grad 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 därmed 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, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund 2005-05-12


Lena Svahn
Auktoriserad revisor