

Årsredovisning 2003

Bostadsrättsföreningen Glädjen

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
Magnus Wallin	Sekreterare
Eva-Lena Eckl	Ledamot

Robert Alm	Suppleant
Cliff Taylor	Suppleant
Anders Densfelt	Suppleant

Magnus Wallin avgick den 1 december 2003 i samband med överlåtelse av deras bostadsrätt.

Föreningens revisor har varit Lena Svahn, Lena Svahn Revisionsbyrå i Lund. Förtroendevald revisor och revisorsuppleant är Ruben Jönsson, lägenhet 27.

Styrelsemöten och föreningsstämma

Styrelsen har under året haft 10 stycken protokollförda möten.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 april 2003.

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
<u>9</u>	<u>3</u>	<u>14</u>	<u>3</u>	<u>29</u>	<u>1</u>	<u>1440</u>	<u>25</u>

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.	Säljare	Köpare
8	Gunnar Hedberg	Per Hedberg
10	Linda & Magnus Wallin	Jan-Ola Hjelte
16	Ola Lindvall	Jan Arndorff
17	Frida Gylldorff	Chris Fors
19	Irene Andersson	Emma Danielsson
21	Mats Andersson	Imre György
29	Johnny Åstrand	Sissela Benn

Samtliga köpare har beviljats medlemskap i föreningen.

Upplåtelse i andra hand

Inom fastigheten har lägenhet nr 9 varit uthyrd inom familjen, på grund av tillfälligt jobb utomlands. Detsamma gäller lägenhet nr 8 som sedermera överlåtits inom familjen.

Drift

För föreningens löpande drift har tjänster köpts från följande leverantörer:

Tjänst	Leverantör
Trappstädning	CYMKO Miljö AB
Gångbanerenhållning	CYMKO Miljö AB
Sophämtning	Malmö Stad, Gatukontoret
Vatten	Malmö Stad, VA verket
El	Brukskraft januari-juli, Elitkraft augusti-december
Fjärrvärme	Sydskraft
Porttelefon	Telia (abonnemang) och Telenor (samtalstrafik)
Försäkring	Sveland och Anticimex
Kabel TV	comhem
Bank	S E B <i>aw</i>

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:	Malmö Värme Sanitet
Elinstallationer:	Esskå El
Trapphusretuschering:	Ola Förster och Ola Sivheds
Solarium:	Oasis
Tvättmaskin/Torktumlare service:	Wascator
Stamspolning	Power Clean

Boendeenkät har utarbetats och 14 hushåll har svarat.

Hemsidan uppdateras regelbundet och beröm har mottagits från mäklare, banker och andra föreningar. Beröm har också kommit från Björn Lunden, medförfattare av handboken "Bostadsrätt". Ett par nybildade föreningar inom staden har kontaktat oss, genom vår hemsida, för tips, förslag och studiebesök. Någon förening har också gästat våra möten.

Underhåll enligt plan

Spolning av rörstammar har skett under hösten.

Kameror och vägguttag för juldekoration har installerats i trapphusen.

Beröringsfria läsare för nyckelbrickor har installerats utanför porten på

Lantmannagatan och Nobeltorget samtidigt som kodlåset avaktiverats. Samtliga som svarat på boendeenkäten upplever detta som positivt. Många önskar beröringsfria läsare på fler ställen i huset.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	82.918,57 kr
Årets förlust	<u>-30.347,75 kr</u>
Utgående balanserad vinst	52.570,82 kr

Styrelsen föreslår att det totala överskottet balanseras i ny räkning. ✓

Resultaträkning

		01-01-2003 31-12-2003	01-01-2002 31-12-2002
Nettoomsättning	Not		
Årsavgifter och debiterade avgifter	1	812 351,00 kr	754 426,00 kr
Övriga intäkter		10 858,00 kr	25 085,00 kr
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	2	43 256,00 kr -	34 148,00 kr
Driftkostnader	3	309 823,95 kr -	269 980,30 kr
Underhållskostnader	4	45 202,50 kr -	58 747,76 kr
Externa rörelsekostnader	5	49 268,50 kr -	59 725,71 kr
Personalkostnader	6	98 648,00 kr -	98 377,00 kr
Rörelseresultat före avskrivningar		277 010,05 kr	258 532,23 kr
Avskrivningar	7	- 181 550,00 kr -	- 156 804,00 kr
		- 181 550,00 kr -	- 156 804,00 kr
Rörelseresultat efter avskrivningar		95 460,05 kr	101 728,23 kr
Ränteintäkter		89,79 kr	4 146,09 kr
Räntekostnader		71 357,59 kr -	70 035,30 kr
Övriga finansiella kostnader		0,00 kr	0,00 kr
		- 71 357,59 kr -	- 65 889,21 kr
Resultat efter finansiella poster		24 192,25 kr	35 839,02 kr
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till yttre fond		54 540,00 kr -	54 540,00 kr
Årets skattekostnader		0,00 kr	0,00 kr
Årets resultat		- 30 347,75 kr	18 700,98 kr

Handwritten signature

Balansräkning

	Not	31-12-2003	31-12-2002
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	7		
Byggnader och mark		115 328,00 kr	120 332,00 kr
Fastighetsförbättringar		1 563 767,00 kr	1 492 767,00 kr
Inventarier och verktyg		23 385,00 kr	27 200,00 kr
			1 640 299,00 kr
Summa anläggningstillgångar		1 702 480,00 kr	1 640 299,00 kr
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Interimsfordringar		18 976,00 kr	34 857,00 kr
Skattefordringar		- kr	526,00 kr
Kassa och bank		59 585,29 kr	9 675,89 kr
Summa omsättningstillgångar		78 561,29 kr	45 058,89 kr
Summa tillgångar		1 781 041,29 kr	1 685 357,89 kr
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Fritt eget kapital</i>			
Medlemmars insatser	-	41 835,00 kr	41 835,00 kr
Upplåtelseavgifter	-	35 000,00 kr	0,00 kr
Balanserat resultat	-	82 918,57 kr	101 619,55 kr
Årets resultat		30 347,75 kr	18 700,98 kr
Summa eget kapital	-	129 405,82 kr	124 753,57 kr
Föreningens rep. Fond	9		
Fondavsättning yttre underhåll	-	106 317,81 kr	186 777,81 kr
Summa	-	106 317,81 kr	186 777,81 kr
Långfristiga skulder			
Checkräkning (limit 350 tkr)		234 721,16 kr	49 242,01 kr
Inteckningslån	8	1 132 900,00 kr	1 159 900,00 kr
Summa långfristiga skulder		1 367 621,16 kr	1 209 142,01 kr
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	-	81 330,50 kr	56 747,50 kr
Skatteskulder		-2 346,00 kr	0,00 kr
Personalens källskatt		0,00 kr	24 421,00 kr
Upplupna sociala avgifter		0,00 kr	21 489,00 kr
Upplupna utgiftsräntor		-10 125,00 kr	11 283,00 kr
Övriga interimskulder		-30 603,00 kr	0,00 kr
Förbetalda avgifter/ hyror		-53 292,00 kr	50 744,00 kr
	-	177 696,50 kr	164 684,50 kr
Summa eget kapital och skulder		1 781 041,29 kr	1 685 357,89 kr

h

	2 003	2 002
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	2 220 600,00 kr	2 220 600,00 kr
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Noter		
<u>Not 1. Årsavgifter och debiterade avgifter</u>		
Årsavgifter	609 353,00 kr	749 802,00 kr
Övriga debiterade avgifter	0,00 kr	4 624,00 kr
Vattenavgifter debiterade	42 744,00 kr	0,00 kr
Elkostnader debiterade	40 290,00 kr	0,00 kr
Uppvärmningskostnader debitera	119 964,00 kr	0,00 kr
	812 351,00 kr	754 426,00 kr
Övriga avgifter	10 858,00 kr	25 085,00 kr
<u>Not 2. Fastighetsskötsel</u>		
Städning	32 268,00 kr	31 476,00 kr
OVK	5 508,00 kr	0,00 kr
Gångbanerenhållning	5 480,00 kr	2 672,00 kr
<u>Not 3 Driftskostnader</u>		
Elkostnad	54 888,00 kr	13 035,00 kr
Värmekostnad fjärrvärme	135 150,00 kr	119 662,00 kr
Vatten och avlopp	27 356,00 kr	44 604,00 kr
Soptömning	20 033,00 kr	15 553,00 kr
Fastig. försäkringspremie	10 598,00 kr	17 107,00 kr
Kabel TV avgift	20 694,00 kr	18 328,00 kr
Övriga fastighetskostnader	1 958,00 kr	198,00 kr
Fastighetsskatt	28 115,00 kr	28 060,00 kr
Förbrukningsinv. & förbrukning	3 468,00 kr	4 302,00 kr
Förbrukningsmaterial	7 563,95 kr	9 131,30 kr
<u>Not 4. Underhållskostnader</u>		
Underhåll hyreslägenhet	0,00 kr	173,00 kr
Rep gemensam ytor/Tvättutr.	3 965,00 kr	4 358,00 kr
Underhåll av trapphus	0,00 kr	14 561,00 kr
Underhåll av vinds-, källarutr	0,00 kr	118 780,00 kr
Underhåll av dörrar/portar	46 431,00 kr	0,00 kr
Rep. gemensam utry. Övrigt	0,00 kr	22 770,11 kr
Rep. Va, sanitet	43 125,00 kr	27 437,00 kr
Rep. värme	18 824,00 kr	39 103,00 kr
Rep. El	24 611,50 kr	10 998,00 kr
Rep/Tele/TV/Porttele/KabelTV	0,00 kr	2 347,50 kr
Underhåll av lås	8 707,00 kr	1 239,00 kr
Rep. fönster	16 881,00 kr	0,00 kr
Övriga trädgårdskostnader	13 572,25 kr	14 713,15 kr
Underhåll övrigt	4 085,75 kr	72 268,00 kr
lanspråktagande av yttre fond	135 000,00 kr	270 000,00 kr
		58 747,76 kr

✓

Not 5. Externa rörelsekostnader

	2 003	2 002
Kontorsmaterial och trycksaker	1 900,00 kr	1 254,00 kr
Telekommunikation	3 164,00 kr	1 869,00 kr
Förvaltningskostnader övrigt	6 591,50 kr	12 012,00 kr
Revisionsarvoden externa	6 500,00 kr	6 375,00 kr
Kostnad möten/stämma	7 249,50 kr	9 154,71 kr
Förvaltningskostnad	17 802,00 kr	17 396,00 kr
Konsultarvoden	0,00 kr	6 250,00 kr
Bankkostnader	1 911,50 kr	1 265,00 kr
Föreningsavgifter	4 150,00 kr	4 150,00 kr
	<u>49 268,50 kr</u>	<u>59 725,71 kr</u>

Not 6. Personalkostnader

Löner till kollektivanställda	0,00 kr	492,00 kr
Arvoden till styrelsen	77 200,00 kr	75 800,00 kr
Sociala avgifter	21 448,00 kr	21 489,00 kr
Utbildning	0,00 kr	596,00 kr
	<u>98 648,00 kr</u>	<u>98 377,00 kr</u>

Not 7. Anläggningstillgångar

Byggnad

Ingående anskaffningsvärde	333 600,00 kr	333 600,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>333 600,00 kr</u>	<u>333 600,00 kr</u>
Ingående avskrivningar byggnaden	- 213 268,00 kr	- 208 264,00 kr
Årets avskrivningar	- 5 004,00 kr	- 5 004,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>- 218 272,00 kr</u>	<u>- 213 268,00 kr</u>
Avskrivning sker med		

Fastighetsförbättringar 20-års

Ingående anskaffningsvärde	2 900 000,00 kr	2 540 000,00 kr
Aktiverat under året: Relaxavdeln vindsvåningen	0,00 kr	360 000,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 900 000,00 kr</u>	<u>2 900 000,00 kr</u>
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	1 407 233,00 kr	1 262 233,00 kr
Årets avskrivningar	145 000,00 kr	145 000,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>1 552 233,00 kr</u>	<u>1 407 233,00 kr</u>
Avskrivning sker med	5,	

Fastighetsförbättringar 10-års

Ingående anskaffningsvärde	0,00 kr	0,00 kr
Aktiverat under året: Installation fördelningsmätning	240 000,00 kr	0,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>240 000,00 kr</u>	<u>0,00 kr</u>
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	0,00 kr	0,00 kr
Årets avskrivningar	- 24 000,00 kr	0,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>- 24 000,00 kr</u>	<u>0,00 kr</u>
Avskrivning sker med	10,00%	

Totalt byggnader och mark

1 679 095,00 kr 1 613 099,00 kr

kr

				2 003	2 002
Fastighetsbeteckning: Glädjen 6					
Fastigheten består av					
Antal lägenheter	Boyta	Antal lokaler	Lokalyta		
29	1440	1	25		
Taxeringsvärde byggnad		Bostadsdel		3 583 000,00 kr	3 583 000,00 kr
Taxeringsvärde mark		Bostadsdel		1 713 000,00 kr	1 713 000,00 kr
Taxeringsvärde byggnad		Lokaldel		136 000,00 kr	136 000,00 kr
Taxeringsvärde mark		Lokaldel		22 000,00 kr	22 000,00 kr
Summa				5 454 000,00 kr	5 454 000,00 kr

Maskiner och inventarier

Ingående anskaffningsvärde	34 000,00 kr	0,00 kr
Årets anskaffning: Bevakningssystem; förra årets: Massagekar Car	3 731,00 kr	34 000,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 731,00 kr	34 000,00 kr
Ingående avskrivningar inventarier	- 6 800,00 kr	0,00 kr
Årets avskrivningar	- 7 546,00 kr	-6 800,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 14 346,00 kr	- 6 800,00 kr
Avskrivning sker med	20,00%	

Not 8. Inteckningslån

Räntesats Villkorsändringsdag

SEB Bolån	5,85%	398 000,00 kr	400 000,00 kr
SEB Bolån	6,05%	384 000,00 kr	367 900,00 kr
SEB Bolån	3,50%	Rörligt	350 900,00 kr
		1 132 900,00 kr	1 159 900,00 kr

Not 9. Föreningens rep. Fonder

Yttre fond

Ingående balans	186 777,81 kr	402 237,81 kr
Anspråktagande av yttre fond	135 000,00 kr	- 270 000,00 kr
Avsättning till yttre fond	54 540,00 kr	54 540,00 kr
Utgående balans		

Not 10. Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Sveland

Malmö den 29/3 2004

Joacim Lundberg

Eva-Lena Eckl Per Karlsson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

Malmö den 31/3 2004

Lena Svahn

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Glädjen
Organisationsnummer 746000-0974

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Glädjen för år 2003. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. 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 fel. 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 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, bokföringslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Malmö 2004-03-31



Lena Svahn
Auktoriserad revisor