

Årsredovisning 2010

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

Bostads-/lokalyta: 1465 kvm

Marknadsvärde bostadsrätterna: ca 27 miljoner

Fastigheternas taxeringsvärde: 8,7 miljoner

Intäkter: 835.555 kr

Kostnader: 779.087 kr

Tillgångar på banken: 80.508 kr

Föreningens långfristiga lån: 1,7 miljoner

(= 2,06 årsavgifter eller 1176 kr/kvm eller 57.430 kr/bostadsrätt)

Genomsnittlig årsavgift: 488 kr*/kvm

(*tillkommer bredband/TV/avfall samt värme/vatten/el 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 2010.

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 förvärv av lokal."

Föreningen är och har alltid varit fristående. Innehar medlemskap i SBC ek för.

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 SBCs medlemsförsäkring 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 samt fönster gatusida	2014	
Köksavloppsstammar	2012	
Fönsterrenovering, gårdssida	2012	
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	

Bostadsrättsföreningen Glädjen

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

Överlåtelse

Under året har följande bostadsrätter överlåtits:

Lgh	Överlåten av	Överlåten till
2	Emelie Hermansson	Pontus flodin
3	Dragan Mitrovic	Brf Glädjen
8	Per Hedberg	Linnea Ahlman
11	Ronnie Magnusson	Kazuyo Kimura
13	Per Karlsson	Robin Berggren
25	Peter & My Beekhuis	Joachim Hedberg & Andréa Hofmann von Baltenau

Samtliga köpare har beviljats medlemskap i föreningen.

Andrahandsupplåtelse

Inom fastigheten har lägenhet 23 varit upplåten i andra hand grund av tillfälligt arbete/studier utomlands.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Joacim Lundberg	Ledamot (ordf)		
Mickael Grenander	Ledamot (v ordf)	Fredrik Carlsson	Suppleant
Martin Råberg	Ledamot (sekr)	David Bengtsson	Suppleant
Adrian Sofinet	Ledamot	Ida Holmström	Suppleant

Vid kommande föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Joacim Lundberg, Mickael Grenander, Fredrik Carlsson, David Bengtsson och Ida Holmström.

Styrelsemöten och föreningsstämma

Styrelsen har under året haft 11 stycken protokollförda möten.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2010.

Valberedning

Evalena Eckl, lägenhet 26, 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
Gångbanerenshållning	Styrelsen	Elinstallationer:	Elektro Kroon
Sophämtning	Renia Norden 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	Kraft & Kultur genom Brunata a/s	Fönstermålning:	Målarteam1, Vellinge
Fjärrvärme	Eon genom Brunata a/s	Stenläggning:	Staffanstorps Anläggning AB
Porttelefon	Telia (abonnemang) och Telenor (samtalstrafik)		
Försäkring	SBC medlemsförsäkring 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

Föreningen har köpt och renoverat den lilla övernattningslägenheten på första våningen och kommer att hyra ut denna per dygn till företag och våra medlemmar.

Vi har under året installerat Aptus porttelefon då den tidigare gått sönder flera gånger. Nu är porttelefonen integrerad med resten av passagesystemet från Aptus.

Trapphusfönsterna mot gården har renoverats och målats. Under kommande år kommer vi att renovera resten av gårdsfönsterna.

Vi har flyttat soptunnorna till cykelskjulet så att dessa nu står långt iväg från uteplatsen och näraliggande lägenheter samt lagt ny marksten till dessa.

Den vecka varje lägenhet är ansvarig för trädgården/snöskotning på gården skickas det nu ut ett automatiskt påminnelse mejl från vår server. Funktionen har fixats gratis genom styrelsemedlem som är programmerare.

Vi har som vanligt arrangerat två städdagar i form av "Gårdens Dag" under vår och höst samt avslutat året med den traditionsenliga julfesten i porten.

Föreningens ordförande har fått fortsatt förtroende som fullmäktigeledamot i SBC Ek för.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret och planerade större underhållsarbeten

Fr o m 2011-01-01 kommer Hem och Fastighet/Consignus AB att anlitas som ekonomisk förvaltare då nuvarande förvaltare, BRF Konsult, inte har levererat en rimlig kvalitet på sin levererade tjänst.

Tyvärr har deras handhavande av vår förvaltning inte varit tillfredsställande och konflikt har uppstått med den tidigare förvaltaren när denne vägrat utföra bokslutsarbetet som normalt avslutar räkenskapsåret. Brf Konsult hänvisar till en av oss bestriden faktura samt till att vårt avtal upphörde den 1 januari 2011. När vi då begärt att få översänt vårt räkenskapsmaterial hänvisar man till att vi hade kunnat skriva ut detta från det ekonomiska verktyget innan den 31 december 2010. Efter många och långa korrespondenser har vi varit tvungna att be om handräckning hos Kronofogden i maj 2011 då vi enligt stadgarna ska ha hållit vår föreningsstämma innan den siste juni. Kronofogden meddelade beslut i juni om att Brf Konsult förpliktigas "Att överlämna egendom i form av räkenskapshandlingar, såsom huvudbok, handelsböcker, originalverifikationer/-fakturor, bank, skattepapper, balans- och resultatrapport, underlag till detta inkl datafiler samt ev annat material som ligger till grund för bokföringen avseende räkenskapsåren 2009-2010." Brf Konsult har dock förhalat förfarandet och skickat vår egendom i åtta olika försändelser utspjutt över åtta olika tillfällen och först efter sommaren har vi kunnat lämna över räkenskapsmaterialet till den nya förvaltaren för att låta utföra den gamla förvaltarens bokslutsuppdrag. Vi som styrelse har därför inte lyckats hålla föreningsstämma inom stadgeenlig tid. Föreningens medlemmar informerades om situationen den 13 juni. Eftersom föreningsstämman är en intern angelägenhet mellan styrelsen och medlemmarna så har det ingen juridisk betydelse annat än att stämman blir förlagd till en senare tidpunkt än vad som överenskommits i stadgarna. Föreningen har inte lidit någon ekonomisk skada av detta och Brf Konsult har blivit ålagda att betala Kronofogdens kostnader för handräckningen. Det har senare visat sig att sju andra bostadsrättsföreningar, som vi har kommit i kontakt med, också haft negativa upplevelser av Brf Konsult.

Föreningens ekonomi

Enligt årsredovisningen är föreningens långfristiga lån 1.722.900 kronor. Rörelsens sammanlagda intäkter är 835.555 kronor. Detta innebär att föreningen har 2,06 årsintäkter i lån hos banken. I genomsnitt motsvarar detta 57.430 kr/bostadsrätt.

Årsavgiften höjdes den 1 januari 2010 med 3 %. De senaste 7 åren har höjningen i genomsnitt varit 2,43 % per år. Det finns större planerade underhållsarbeten under åren framöver varför vi förutspår en höjning även de kommande åren.

Resultatdisposition

Föreningens resultat och ställning

Resultat och ställning (kr)	2010	2009	2008	2007
Summa intäkter	835 555	796 027	820 156	775 158
Resultat	-1 548	-3 967	-34 305	28 104
Balansomslutning (eget kapital och skulder)	2 188 568	2 652 745	2 571 999	2 680 392

Till föreningens förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-29.882
Årets resultat:	<u>-1.548</u>
Summa ansamlad förlust	= -31.430
Styrelsen föreslår att enligt stadgarna avsätta 0,3 % av taxeringsvärdet till yttre fond:	<u>-26.112</u>
	= -57.542
I anspråktagande av yttre fond	<u>60.000</u>
Resterande att balansera i ny räkning:	= 2.458

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Rörelsens intäkter mm			
Årsavgifter och hyresintäkter		714 202	681 207
Övriga intäkter och debiterade avgifter		121 353	114 820
		<u>835 555</u>	<u>796 027</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel		-65 783	-100 907
Driftkostnader		-140 816	-99 065
Underhållskostnader		-199 943	-79 737
Fastighetsskatt		-34 960	-33 360
Externa rörelsekostnader	3	-89 799	-110 612
Personalkostnader	2	-65 673	-67 091
Avskrivningar	1,4	-182 113	-252 040
Rörelseresultat		<u>56 468</u>	<u>53 215</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		791	14 553
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 807	-71 735
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 548</u>	<u>-3 967</u>
Årets resultat		<u>-1 548</u>	<u>-3 967</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	4		
Byggnader och mark		80 300	85 304
Fastighetsförbättringar, lusthus		1 660 231	1 761 724
Inventarier		3 541	5 312
		<u>1 744 072</u>	<u>1 852 340</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	5		
Andelar i bostadsrättsförening		350 000	-
		<u>350 000</u>	<u>-</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 094 072</u>	<u>1 852 340</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5 413	4 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 575	12 611
		<u>13 988</u>	<u>17 066</u>
Kassa och bank		80 508	783 339
Summa omsättningstillgångar		<u>94 496</u>	<u>800 405</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>2 188 568</u>	<u>2 652 745</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		41 835	41 835
Upplåtelseavgifter		35 000	35 000
Fond för yttre underhåll		111 740	86 240
		<u>188 575</u>	<u>163 075</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-29 882	-415
Årets resultat		-1 548	-3 967
		<u>-31 430</u>	<u>-4 382</u>
Summa eget kapital		<u>157 145</u>	<u>158 693</u>
Långfristiga skulder			
Skuld till kreditinstitut	7	1 722 900	1 818 900
		<u>1 722 900</u>	<u>1 818 900</u>
Kortfristiga skulder			
Skuld till kreditinstitut	7	98 000	270 000
Förskott från kunder		33 469	14 967
Leverantörsskulder		68 887	266 071
Skatteskulder		-	4 287
Övriga skulder		46 513	21 399
Upplupna kostnader		20 001	56 705
Förutbetalda avgifter och hyror		41 653	41 723
		<u>308 523</u>	<u>675 152</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>2 188 568</u>	<u>2 652 745</u>
Ställda säkerheter	8	2 620 600	2 620 600
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan beräknas på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda ekonomiska livslängd, varvid följande procentsatser används:

	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,5
-Fastighetsförbättringar	4,0
-Lusthus	5,0
-Fastighetsförbättringar	10,0
-Inventarier	20,0

Not 1 Avskrivningar

	2010	2009
Byggnader	5 004	5 004
Fastighetsförbättringar	162 556	232 483
Lusthus	12 782	12 782
Inventarier	1 771	1 771
Summa	182 113	252 040

Not 2 Löner, andra ersättningar ocvh sociala kostnader

Föreningen har inte haft några anställda

	2010	2009
Styrelsearvoden	50 880	51 360
Sociala kostnader	14 793	15 731
Summa	65 673	67 091

Not 3 Arvode och kostnadsersättningar

	2010	2009
Revisionsarvode	8 750	8 321
Summa	8 750	8 321

Not 4 Materiella anläggningstillgångar

	2010	2009
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	333 600	333 600
Utgående anskaffningsvärde	333 600	333 600
Ingående avskrivningar enligt plan	-248 296	-243 292
Årets avskrivningar	-5 004	-5 004
Utgående avskrivningar enligt plan	-253 300	-248 296
Utgående planenligt restvärde	80 300	85 304
 Fastighetsförbättringar, lusthus		
Ingående anskaffningsvärde	4 651 474	4 473 898
Årets anskaffning	73 845	177 576
Utgående anskaffningsvärde	4 725 319	4 651 474
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 889 750	-2 644 485
Årets avskrivningar	-175 338	-245 265
Utgående avskrivningar enligt plan	-3 065 088	-2 889 750
Utgående planenligt restvärde	1 660 231	1 761 724
 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	46 585	46 585
Utgående anskaffningsvärde	46 585	46 585
Ingående avskrivningar enligt plan	-41 273	-39 502
Årets avskrivningar	-1 771	-1 771
Utgående avskrivningar enligt plan	-43 044	-41 273
Utgående planenligt restvärde	3 541	5 312
 Summa anläggningstillgångar	1 744 072	1 852 340
 Taxeringsvärden fastighet, Glädjen 6, Malmö		
Taxeringsvärde byggnad	6 326 000	6 125 000
Taxeringsvärde mark	2 378 000	2 375 000
Summa taxeringsvärde	8 704 000	8 500 000

Not 5 Finansiella anläggningstillgångar

Avser bostadsrättslägenhet nr 3, inköpt år 2010

Not 6 Förändring 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	86240	-4 382
Resultatdisp enl stämma föreg år				
- Avsättning till yttre fond			25 500	-25 500
Årets resultat				-1 548
Vid årets slut	<u>41 835</u>	<u>35 000</u>	<u>111 740</u>	<u>-31 430</u>

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2010	2009
SEB Bolån 4 st lån	1 665 900	1 753 900
SBAB 1 st lån	155 000	335 000
	<u>1 820 900</u>	<u>2 088 900</u>
Kortfristig del av krediten	-98 000	-270 000
	<u>1 722 900</u>	<u>1 818 900</u>

Not 8 Ställda säkerheter

	2010	2009
För egna skulder:		
Avseende skuld till kreditinstitut		
- Fastighetsinteckningar	2 620 600	2 620 600
Summa ställda säkerheter	<u>2 620 600</u>	<u>2 620 600</u>

Underskrifter

Malmö 2011- 11 - 11



Joacim Lundberg



Michael Grenander



Adrian Sofinet



Martin Råberg

Min revisionsberättelse har avgivits 2011-

Lena Svahn
Auktoriserad revisor