

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Glädjen 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2001-03-22 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Glädjen 4	2002	Malmö
Glädjen 5	2002	Malmö
Glädjen 7	2002	Malmö

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Sveland Sakförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

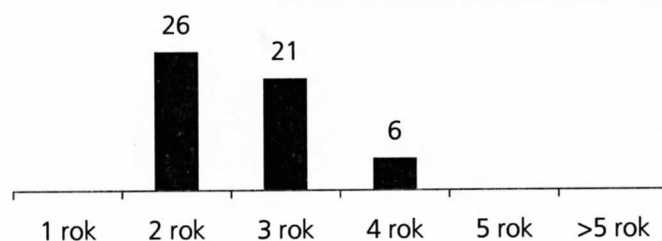
Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1981.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4075 kvadratmeter, varav 4075 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Försäljning av gitarrprodukter	32 kvm	3 år

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning
Bastu
Övernattningslägenhet
Motionsrum

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2016.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År
Renovering av balkonger	2002 - 2006
Kök, badrum	2001 - 2002
Filmning och spolning av avloppsstammar	
Rörstambyte	
Elstambyte	
Omputsning av fasad	
Planerad åtgärd	År
Kompletteringsfogning av skorstenar	2010
Renovering ev byte av balkongdörrar	2011

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Telia	Bredband via fiberkabel
SBC	Ekonomisk förvaltning, lägenhetsförteckning
Tegger Fastigheter AB	Fastighetsskötsel
Canal Digital	Kabel-TV

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 53 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 12 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av: köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Hubert Winell	Ledamot
Maria Dahlbeck	Ledamot
Jenny Skalberg Widmark	Ledamot
Martina Birath	Ledamot
Wiola Helgelin	Ledamot

Victor Kindeberg	Suppleant
Teddy Landén	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Victor Kindeberg, Maria Dahlbeck, Jenny Skalberg Widmark och Martina Birath

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ann Theander	Ordinarie Extern	Grant Thornton
--------------	------------------	----------------

Valberedning

Sofia Ek	Sammanställande
Anna Lindström	
Maria Dexborg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-05.

Extra föreningsstämma hölls 2009-01-19. Nya stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året har översynen och injusteringen av värmesystemet och ventilationen i stort sett färdigställt. Vissa efterjusteringar återstår, men det kan konstateras att kostnaden för uppvärmning redan har reducerats.

Den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, är genomförd, men också här återstår vissa kompletteringar för fullt godkännande. I samband med kontrollen upptäcktes flera brister i övernattningslägenheten avseende ventilation och fuktsäkring. Under tiden, tills bristerna är avhjälpta, är uthyrningen av lägenheten stoppad.

Underhållsspolning och filmning av avloppsstammarna har gjorts. På grundval av resultaten av dessa åtgärder görs bedömningen att behovet av stambyte inte torde vara aktuellt före 2030-talet, då det är dags för översyn och renovering av tätskiktet i badrummen.

- Innergårdens gräsmatta och lekplats har blivit uppfräschad.
- Källsorteringen av avfallet har utökats med flera kärl.
- Ny torktumlare är installerad i Tvättstuga 2.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

- Skorstenarna behöver kompletteringsfogas och vissa yttre källarnedgångar lagas.
- Fönster och framför allt balkongdörrar behöver en översyn.
- Styrelsen avser att under året göra en inventering av vilka åtgärder som kan göras för att få ett bättre inneklimat. Denna inventering skall ligga till grund för ett åtgärdsprogram under 2011.

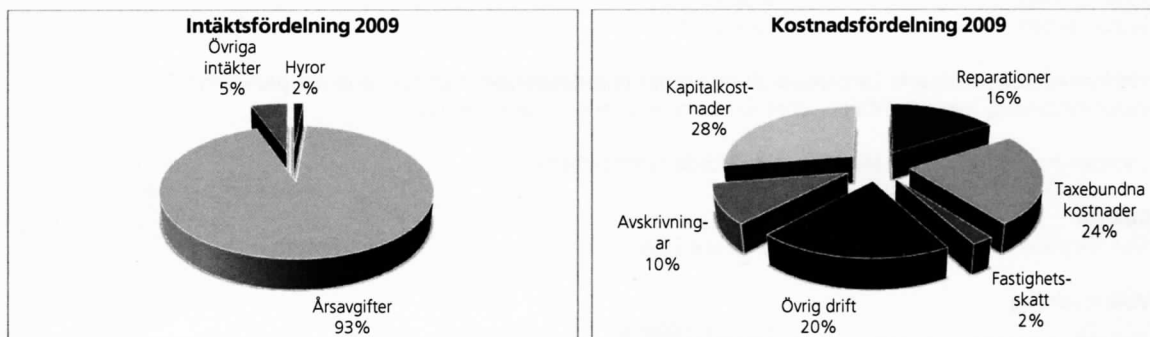
X

Föreningens ekonomi

Ekonomin har stabiliserats, dels genom det gynnsamma ränteläget och dels av de besparingsåtgärder som genomförts, varför styrelsen har beslutat att tills vidare avvakta med ytterligare avgiftshöjningar. Prisutvecklingen för lägenhetsförsäljningar har bromsats något de senaste två åren, men båda åren har nio av elva försäljningar gjorts med vinst.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2009-01-01 med 5,00 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	646 kr
Räntebidrag	5 kr
Övriga intäkter	37 kr

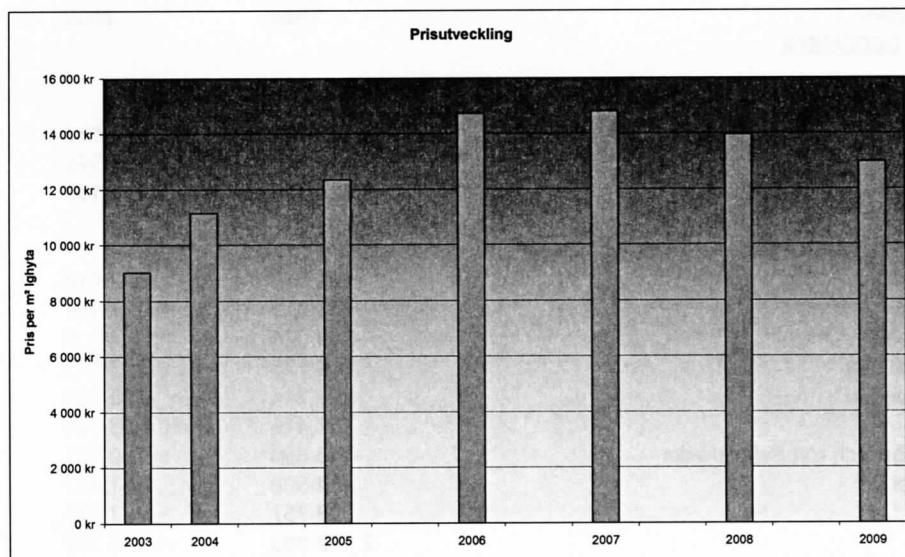
Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	117 kr
Taxebundna kostnader	174 kr
Fastighetsskatt	17 kr
Övrig drift	147 kr
Avskrivningar	76 kr
Kapitalkostnader	202 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4075 kvm bostäder

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	646	615	586	553
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 807	5 826	5 631	5 674
Elkostnad/kvm totalyta	24	23	20	19
Värmekostnad/kvm totalyta	114	117	121	128
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	24	21	22

N



Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-136 158
ansamlad förlust före reservering av yttre fond	-1 080 753
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-61 800
summa fritt eget kapital	-1 278 711

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-1 278 711**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

/

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2009

2008

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	2 673 140	2 544 582
Övriga rörelseintäkter		151 226	172 575
		2 824 366	2 717 157

RÖRELSENS KOSTNADER

	Not 2		
Fastighetskostnader		-194 078	-312 012
Reparationer		-232 011	-77 990
Periodiskt underhåll		-243 024	0
Taxebundna kostnader		-709 773	-733 523
Övriga driftskostnader		-201 744	-198 350
Fastighetsskatt		-67 416	-63 600
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-148 690	-180 351
Personalkostnader		-54 500	-61 427
Avskrivningar		-308 757	-297 870
		-2 159 993	-1 925 123

RÖRELSERESULTAT

664 373 **792 034**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	642	2 231
Räntekostnader	-823 475	-989 107
Räntebidrag	22 302	30 900
	-800 531	-955 976

ÅRETS RESULTAT

-136 158 **-163 942**

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	35 511 127	35 807 987
Maskiner och inventarier	Not 4	103 565	76 407
		35 614 692	35 884 394
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 614 692	35 884 394
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3 335
Skattefordringar		27 866	31 682
Övriga fordringar		3 853	3 706
Förutbetalda kostnader	Not 5	77 607	64 221
Upplupna räntebidrag		3 604	5 236
		112 930	108 180
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		7 230	8 977
SBC klientmedel i SHB		200 402	197 657
		207 632	206 634
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		320 562	314 814
SUMMA TILLGÅNGAR		35 935 254	36 199 208

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		12 450 000	12 450 000
Fond för yttre underhåll	Not 7	544 100	420 500
		12 994 100	12 870 500
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 142 553	-855 011
Årets resultat		-136 158	-163 942
		-1 278 711	-1 018 953
SUMMA EGET KAPITAL		11 715 389	11 851 547
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	23 592 222	23 740 635
		23 592 222	23 740 635
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	72 436	0
Leverantörsskulder		179 468	229 840
Övriga kortfristiga skulder		24 537	0
Upplupna kostnader	Not 9	155 705	174 486
Förutbetalda avgifter och hyror		195 498	202 700
		627 644	607 026
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		35 935 254	36 199 208
BALANSRÄKNING			
		2009-12-31	2008-12-31
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	23 787 100	23 787 100
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i belopp har tillämpas.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1 %	1 %
Yttre anläggningar	5 %	5 %
Värmeanläggning	20 år	20 år
Värme/kylanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	5 %	5 %
Balkong/terrass	10 %	10 %
Inventarier	10 - 20 %	10 - 20 %

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

	2009	2008
Årsavgifter	2 632 452	2 507 184
Hysesintäkter	40 688	37 398
	2 673 140	2 544 582

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

	2009	2008
Fastighetsskötsel, entreprenad	77 528	119 844
Fastighetsskötsel enl beställn	7 479	158 449
Snöröjning/sandning	0	5 792
Städning entreprenad	48 524	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	49 750	0
Myndighetstillsyn	0	23 000
Bevakning	0	625
Gård	3 123	0
Förbrukningsmateriel	7 675	4 303
	194 078	312 012

Reparationer

	2009	2008
Hyseslägenheter	9 702	0
Lokaler	435	0
Gemensamma utrymmen	9 701	24 282
Tvättstuga	13 631	975
Sophantering/återvinning	733	0
Källare	5 131	0
Entré/trapphus	13 298	0
Lås	2 054	2 628
VVS	41 104	3 824
Värmeanläggning/undercentral	60 551	0
Ventilation	14 620	0
Elinstallationer	11 884	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	751	0
Tak	1 978	0
Fasad	1 609	34 575
Mark/gård/utemiljö	19 746	0
Gård	0	11 706
Skador/klotter/skadegörelse	11 209	0
Vattenskada	13 875	0
	232 011	77 990

Periodiskt underhåll

VVS	104 461	0
Ventilation	138 563	0
	243 024	0

Taxebundna kostnader

El	99 124	93 744
Värme	463 103	477 734
Vatten	94 985	96 363
Sophämtning/renhållning	51 796	56 349
Grovsopor	765	0
Klottersanering	0	9 333
	709 773	733 523

Övriga driftskostnader

Försäkring	26 364	18 735
Kabel-TV	43 380	41 788
Bredband	132 000	137 827
	201 744	198 350

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

67 416 63 600

N

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	375	4 275
Medlemsinformation	130	0
Tele och datakommunikation	5 844	0
Telefon	0	4 998
Juridiska åtgärder	2 656	0
Hysesförluster	100	0
Revisionsarvode extern revisor	16 625	3 938
Föreningskostnader	7 630	0
Styrelseomkostnader	5 600	0
Stämma	0	4 082
Fritids och Trivselkostnader	2 878	0
Föreningens dag	0	2 636
Trivselkostnader (inne)	0	8 190
Förvaltningsarvode	70 162	67 020
Arvode SBC övrigt	0	53 779
Förvaltningsarvoden övriga	5 431	267
Administration	19 731	2 317
Korttidsinventarier	5 629	5 991
Övriga förvaltningskostnader	0	6 917
Konsultarvode	0	10 569
Medlemsavgift SBC ek för	5 070	5 070
Bidrag och gåvor	0	302
Övriga driftskostnader	830	0
	148 690	180 351

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	42 800	48 600
Sociala kostnader	11 700	12 827
	54 500	61 427

Avskrivningar

Byggnad	216 245	216 245
Förbättringar	80 615	71 681
Inventarier	11 897	9 944
	308 757	297 870

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

2 159 993 **1 925 123**

Not 3	2009-12-31	2008-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	36 974 950	36 090 705
Nyanskaffningar	0	884 245
Utgående anskaffningsvärde	36 974 950	36 974 950
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 166 963	-879 037
Årets avskrivningar enligt plan	-296 860	-287 926
Utgående avskrivning enligt plan	-1 463 823	-1 166 963
Planenligt restvärde vid årets slut	35 511 127	35 807 987
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	13 825 500	13 825 500
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 000 000	14 000 000
Taxeringsvärde mark	6 600 000	6 600 000
	20 600 000	20 600 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	20 600 000	20 600 000
	20 600 000	20 600 000
Not 4	2009-12-31	2008-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	99 441	70 638
Nyanskaffningar	39 055	28 803
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	138 496	99 441
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-23 034	-13 090
Årets avskrivningar enligt plan	-11 897	-9 944
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-34 931	-23 034
Redovisat restvärde vid årets slut	103 565	76 407
Not 5	2009-12-31	2008-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Canal Digital	11 706	10 838
Sveland Försäkring	14 791	9 542
Mö va-verk, va	0	7 986
Mö va-verk, renhållning	0	2 855
Telia	33 000	33 000
SBC	18 110	0
	77 607	64 221

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 450 000	0	0	12 450 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	544 100	61 800	61 800	420 500
Summa bundet eget kapital	12 994 100	61 800	61 800	12 870 500
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 142 553	-61 800	-225 742	-855 011
Årets resultat	-136 158	-136 158	163 942	-163 942
Summa ansamlad förlust	-1 278 711	-197 958	-61 800	-1 018 953
Summa eget kapital	11 715 389	-136 158	0	11 851 547

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början

	2009	2008
Reservering enligt stadgar	61 800	61 800
Reservering enligt stämmobeslut	61 800	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	544 100	420 500

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2009-12-31	Belopp 2009-12-31	Belopp 2008-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,180 %	3 888 500	3 888 500	2010-01-30
SBAB	3,560 %	2 908 150	2 908 150	2011-01-13
SBAB	3,770 %	2 935 758	2 950 735	2011-01-11
SBAB	3,820 %	2 000 000	2 000 000	2011-01-11
SBAB	3,210 %	5 744 250	5 777 250	2012-10-11
SBAB	3,480 %	4 783 000	4 811 000	2011-01-11
SBAB	1,150 %	605 000	605 000	2010-01-30
SBAB	5,610 %	800 000	800 000	2010-10-13
Summa skulder till kreditinstitut		23 664 658	23 740 635	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

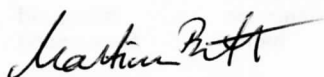
-72 436	0
23 592 222	23 740 635

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
Ränta	60 950	94 505
Extern revisions arvode	13 000	10 000
Avgift SHB	0	267
E-on, el	13 608	7 920
E-on, fjärrvärme	68 147	61 794
	155 705	174 486

MALMÖ den 5, 4 2010



Martina Birath
Ledamot



Maria Dahlbeck
Ledamot



Wiola Helgelin
Ledamot

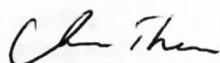


Jenny Skalberg Widmark
Ledamot



Hubert Winell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19, 4 2010



Ann Theander
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Glädjen 2

Org.nr 769606-8977

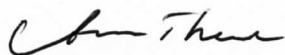
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Glädjen 2 för räkenskapsåret 2009-01-01—2009-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Malmö den 19/4 2010



Grant Thornton Sweden AB
Ann Theander
Auktoriserad revisor