

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen GLÄDJEN 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2005.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkring Skåne. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme .

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus i 4 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 107 kvadratmeter, varav 4 075 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 32 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
	26	21	6		

Fyra av 3-rumslägenheterna är angivna som 3 1/2.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar.

---

Gemensamhetslokal	ev. kommentar
-------------------	---------------

---

Bastu  
Övernattningsslägenhet

---

### Byggnadens/Byggnadernas tekniska status

Eftersom byggnaden är nyrenoverad finns inget underhåll planerat inom fem år.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

---

Åtgärd	År	Kommentar
Kök, badrum	2001 - 2002	
Rörstamsbyte	1977	
Elstambyte	2002	
Omputsning av fasad	2002	
Renovering av balkonger	2002 - 2006	

---

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum från den 1 juli 2006:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Underhåll och trappstädning har skötts av Cymko.

Nytt underhållsavtal med Tommy T's Fastighetsservice AB fr.o.m. 2006-01-01.

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 53 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 7 överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Enligt stadgar.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Maria Albrecht	Ordförande	
Josefine Lindeberg	Sekreterare	
Mats Olsson	Kassör/vice ordförande	Tom 2005-11-30. Avgått
Hubert Winell	Kassör	From 2005-12-01
Christoffer Albrecht	Ledamot	
Magnus Svensson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Josefine Lindeberg och Hubert Winell.

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Sofia Ek sammankallande samt Anna-Sofia Maurin.

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2005-05-24.

Extra föreningsstämma hölls den 2005-11-23.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

Installation av råttstopp i samtliga avloppsstammar. Ny tvättmaskin i tvättstuga 2.  
Övernattningsslägenheten samt bastu/relaxavdelning färdigställda.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten**

Byte entréportar till samtliga trapphus

### **Föreningens ekonomi**

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2005-07-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjs avgifterna med 3 % per 2006-04-01.

### **Dispositionsförslag**

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat -271611

ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande - 179451

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna - 106350  
-557412

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres -557412

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2005</b>	<b>2004</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 182 848	2 132 774
Övriga rörelseintäkter		6 017	18 452
		<b>2 188 865</b>	<b>2 151 226</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-128 822	-137 572
Reparationer		-166 820	-68 058
Taxebundna kostnader		-816 294	-715 630
Övriga driftskostnader		-62 827	-41 657
Fastighetsskatt		-96 307	-154 645
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-110 247	-69 836
Personalkostnader		-65 713	-24 623
Avskrivningar		-219 121	-100 000
		<b>-1 666 151</b>	<b>-1 312 020</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>522 715</b>	<b>839 206</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		1 235	2 241
Räntekostnader		-857 359	-1 056 738
Räntebidrag		61 799	60 430
		<b>-794 325</b>	<b>-994 067</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-271 611</b>	<b>-154 861</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-271 611</b>	<b>-154 861</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2005-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	35 033 755	35 250 000
Maskiner och inventarier	Not 4	<u>31 637</u>	<u>0</u>
		<b>35 065 392</b>	<b>35 250 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>35 065 392</b>	<b>35 250 000</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	-143 054
Övriga fordringar		11 750	122 770
Förutbetalda kostnader	Not 5	15 134	96 541
Upplupna räntebidrag		<u>15 449</u>	<u>0</u>
		<b>42 333</b>	<b>76 257</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, PlusGiro och bank		2 000	294 453
SBC klientmedel i SHB		<u>227 312</u>	<u>0</u>
		<b>229 312</b>	<b>294 453</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>271 645</b>	<b>370 710</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 337 037</b>	<b>35 620 710</b>

<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>2005-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		12 450 000	12 450 000
Fond för yttre underhåll	Not 7	<u>252 350</u>	<u>100 000</u>
		<b>12 702 350</b>	<b>12 550 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserad vinst		0	21 410
Ansamlad förlust		-285 802	0
Årets resultat		<u>-271 611</u>	<u>-154 861</u>
		<b>-557 412</b>	<b>-133 452</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>12 144 938</b>	<b>12 416 549</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	<u>22 662 868</u>	<u>22 773 750</u>
		<b>22 662 868</b>	<b>22 773 750</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		199 619	147 178
Skatteskulder		94 428	112 987
Övriga kortfristiga skulder		0	5 099
Upplupna kostnader	Not 9	103 324	165 147
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>131 860</u>	<u>0</u>
		<b>529 231</b>	<b>430 411</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>35 337 037</b>	<b>35 620 710</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar		23 000 000	23 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## 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 tillämpas.

	2005	2004
Byggnader	216 245	100 000
Inventarier	2 876	

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

	2005	2004
<b>Not 1</b>		
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>		
Årsavgifter	2 167 848	2 102 774
Hysesintäkter	15 000	30 000
	<b>2 182 848</b>	<b>2 132 774</b>

### Not 2

#### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	49 023	64 526
Fastighetsskötsel enl beställn	3 064	0
Städning entreprenad	66 163	69 192
Bevakning	625	2 757
Störningsjour och larm	919	0
Förbrukningsmateriel	9 028	1 097
	<b>128 822</b>	<b>137 572</b>

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
<b>Reparationer</b>		
Lägenheter	1 159	0
Gemensamma utrymmen	24 899	0
Tvättstuga	7 645	42 373
Portar	2 523	3 221
Lås	3 027	3 309
VVS	5 848	1 833
Ventilation	3 475	0
Elinstallationer	23 559	8 083
Teleportanläggning	0	819
Tak	9 375	0
Fönster	12 228	0
Gård	553	8 420
Utemiljö	3 529	0
Övrigt	69 000	0
	<b>166 820</b>	<b>68 058</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	142 130	83 396
Värme	504 852	512 625
Vatten	101 066	67 991
Grovsopor	5 546	0
Renhållning	49 530	50 849
Snöröjning	12 232	769
Klottersanering	938	0
	<b>816 294</b>	<b>715 630</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	25 607	23 714
Kabel-TV	37 220	17 943
	<b>62 827</b>	<b>41 657</b>
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>96 307</b>	<b>154 645</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	450	0
Kontorsmateriel	248	142
Revisionsarvode extern revisor	15 313	6 400
Stämma	3 124	4 451
Föreningens dag	754	0
Trivselkostnader (inne)	2 046	0
Förvaltningsarvode	30 800	0
Arvode SBC övrigt	9 775	0
Förvaltningsarvoden övriga	27 428	36 213
Administration	3 356	4 862
Reklam PR	806	0
Kopiering	395	0
Korttidsinventarier	4 022	2 030
Övriga förvaltningskostnader	6 662	15 738
Avgift till organisationer	5 070	0
	<b>110 247</b>	<b>69 836</b>



	<b>2005</b>	<b>2004</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	48 927	19 499
Löner och arvoden	3 000	0
Sociala kostnader	13 786	5 124
	<u>65 713</u>	<u>24 623</u>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	216 245	100 000
Inventarier	2 876	0
	<u>219 121</u>	<u>100 000</u>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 666 151</b>	<b>1 312 020</b>
<b>Not 3</b>		
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	35 450 000	35 450 000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>35 450 000</b>	<b>35 450 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-200 000	-100 000
Årets avskrivningar enligt plan	-216 245	-100 000
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-416 245</b>	<b>-200 000</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>35 033 755</b>	<b>35 250 000</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	13 825 500	0
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	12 200 000	12 200 000
Taxeringsvärde mark	7 600 000	7 600 000
	<u>19 800 000</u>	<u>19 800 000</u>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	12 200 000	12 200 000
	<u>12 200 000</u>	<u>12 200 000</u>
	<b>2005</b>	<b>2004</b>
<b>Not 4</b>		
Nyanskaffningar	34 513	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>34 513</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar enligt plan	-2 876	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 876</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>31 637</b>	<b>0</b>

**Not 5**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	<b>2005-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>
Interimsfordringar	0	96 541
Security Assistance	625	0
Canal Digital, Kabel tv	9 439	0
SBC, årsavgift	5 070	0
	<b>15 134</b>	<b>96 541</b>

**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	12 450 000
Fond för yttre underhåll Not 7	252 350	106 350	46 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12 702 350</b>			<b>12 550 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserad vinst	0		-21 410	21 410
Ansamlad förlust	-285 802	-106 350	-179 452	0
Årets resultat	-271 611		154 861	-154 861
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-557 412</b>			<b>-133 452</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>12 144 938</b>		<b>0</b>	<b>12 416 549</b>

**2005**

**2004**

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Vid årets början	100 000	100 000
Reservering enligt stadgar	106 350	0
Reservering enligt stämmobeslut	106 000	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-60 000	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>252 350</b>	<b>100 000</b>

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	<b>2005-12-31</b>	<b>2005-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>	
SBAB 5836-8317	5,65%	5 876 250	5 909 250	2007-06-15
SBAB 5836-8317	3,19%	4 895 000	4 923 000	
SBAB 5836-8317	2,35%	3 944 250	3 966 550	2006-06-15
SBAB 5836-8317	2,78%	2 958 250	2 974 950	2008-12-17
SBAB 5836-8317	3,77%	2 989 118	3 000 000	2011-01-11
SBAB 5836-8317	3,82%	2 000 000	2 000 000	2011-01-11
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>22 662 868</b>	<b>22 773 750</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>111 436</b>		
		<b>22 774 304</b>	<b>22 773 750</b>	

**Not 9**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

	<b>2005-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	57 941	80 678
Övriga interimsskulder	0	84 469
Extern revisions arvode	8 000	0
Cymko, snöröjning	2 594	0
Tvättmaskinsinköp	34 513	0
Ränta	276	0
	<b>103 324</b>	<b>165 147</b>

MALMÖ den / 2006

Maria Albrecht

Josefine Lindeberg

Mats Olsson

Hubert Winell

Christoffer Albrecht

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2006

Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor