

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Glädjen 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

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.

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

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

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.

Fastigheternas värdeår är 1981.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 107 kvadratmeter, varav 4075 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
0	26	21	6	0	0

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetslokal	ev. kommentar
Bastu	
Övernattningslägenhet	
Övrigt	Motionsrum

Byggnadens tekniska status

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

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

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

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal

Underhåll och trappstädning har skötts Tegger Fastigheter AB fr.o.m. 2008-02-01.

Föreningen har Fast nät-uppkoppling via Telia.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 53 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 11 överlåtits under året.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Enligt stadgar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Wiola Helgelin	Ordförande	
Martina Birath	Ledamot	
Magnus Svensson	Ledamot	Flyttat
Jenny Wiberg	Ledamot	
Hubert Winell	Ledamot	
Viktor Kindeberg	Suppleant	
Teddy Landén	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Wiola Helgelin
Hubert Winell
Teddy Landén

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Sofia Ek	sammankallande
Anna Lindström	

Stämmor

Ordinarie 2008-05-05

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har en kontroll av radonhalten i fastigheten gjorts. Den gav värden som låg långt under riktvärdet. Den lagstadgade energibesiktningen är också genomförd. Som ett resultat av denna har vi tillsammans med Renecon AB gjort en effektivisering av värmesystemet, vilket bör leda till en avsevärd minskning av värmekostnaderna framledes. Motionsrummet har färdigställts, och relaxrum och övernattningslägenhet har fått en uppfräschning. Utökat utrymme för cykel- och barnvagnsförvaring har skapats, och innergården har försetts med nya växter. Ny avfuktare till tvättstuga 2 har installerats. Fuktskadorna efter balkongreoveringen är till största delen vidgjorda.

Föreningens ekonomi

Avgiftshöjning med 5 % planerad till 2010-01-01

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna under året med 5 %.

Enligt styrelsen beslut höjs årsavgifterna kommande år med 5 % 2009-01-01.

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

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 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% 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	-163 942
ansamlad förlust	-855 011
	<hr/>
	-1 018 953

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

extra reservering till yttre underhåll

att i ny räkning överförs

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

	-61 800
	<hr/>
	-1 080 753

RESULTATRÄKNING		2008	2007
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 544 582	2 424 300
Övriga rörelseintäkter		172 575	37 603
		2 717 157	2 461 903
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-312 012	-144 620
Reparationer		-77 990	-157 645
Taxebundna kostnader		-733 523	-726 054
Övriga driftskostnader		-198 350	-68 664
Fastighetsskatt		-63 600	-79 200
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-180 351	-236 907
Personalkostnader		-61 427	-59 480
Avskrivningar		-297 870	-246 073
		-1 925 123	-1 718 641
RÖRELSERESULTAT		792 034	743 262
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 231	1 731
Räntekostnader		-989 107	-937 631
Räntebidrag		30 900	46 280
		-955 976	-889 620
ÅRETS RESULTAT		-163 942	-146 358

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	35 807 987	35 211 668
Maskiner och inventarier	Not 4	76 407	57 548
		<u>35 884 394</u>	<u>35 269 216</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 884 394	35 269 216
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		3 335	10 533
Skattefordringar		31 682	13 486
Övriga fordringar		3 706	3 311
Förutbetalda kostnader	Not 5	64 221	95 179
Upplupna räntebidrag		5 236	7 330
		<u>108 180</u>	<u>129 839</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		8 977	83 305
SBC klientmedel i SHB		197 657	183 177
		<u>206 634</u>	<u>266 482</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		314 814	396 321
SUMMA TILLGÅNGAR		36 199 208	35 665 537

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
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	420 500	358 700
		12 870 500	12 808 700
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-855 011	-646 853
Årets resultat		-163 942	-146 358
		-1 018 953	-793 211
SUMMA EGET KAPITAL		11 851 547	12 015 489
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	23 740 635	22 948 313
		23 740 635	22 948 313
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		229 840	131 261
Övriga kortfristiga skulder		0	252 653
Upplupna kostnader	Not 9	174 486	159 105
Förutbetalda avgifter och hyror		202 700	158 716
		607 026	701 735
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		36 199 208	35 665 537
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	23 787 100	23 000 000
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.

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	216 245	216 245
Värmeanläggning	6 606	2 202
Värme/kylanläggning	44 212	
Port/säkerhetsdörr	12 128	12 128
Balkong/terrass	8 734	8 734
Inventarier	9 944	6 763

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

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 507 184	2 387 832
Hysesintäkter	37 398	36 468
	2 544 582	2 424 300

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	119 844	112 500
Fastighetsskötsel enl beställn	158 449	10 852
Snöröjning/sandning	5 792	4 450
Städning enligt beställning	0	9 448
Myndighetstillsyn	23 000	0
Bevakning	625	2 294
Förbrukningsmateriel	4 303	5 076
	312 012	144 620

Reparationer	2008	2007
Lokaler	0	5 250
Gemensamma utrymmen	24 282	35 503
Tvättstuga	975	15 965
Entré/trapphus	0	14 387
Lås	2 628	28 344
VVS	3 824	2 844
Elinstallationer	0	15 166
Centralantenn	0	879
Tak	0	37 813
Fasad	34 575	0
Gård	11 706	1 494
	77 990	157 645
Taxebundna kostnader		
El	93 744	80 353
Värme	477 734	492 545
Vatten	96 363	85 523
Grovsopor	0	14 160
Renhållning	56 349	50 026
Klottersanering	9 333	3 447
	733 523	726 054
Övriga driftskostnader		
Försäkring	18 735	17 559
Kabel-TV	41 788	40 575
Bredband	137 827	10 530
	198 350	68 664
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	63 600	79 200
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	4 275	4 275
Telefon	4 998	1 400
Revisionsarvode extern revisor	3 938	18 625
Stämman	4 082	3 766
Föreningens dag	2 636	7 075
Trivselkostnader (inne)	8 190	4 568
Samlingslokal	0	3 627
Förvaltningsarvode	67 020	65 419
Arvode SBC övrigt	53 779	73 656
Administration	2 317	3 808
Korttidsinventarier	5 991	2 655
Övriga förvaltningskostnader	7 184	5 954
Konsultarvode	10 569	36 312
Medlemsavgift SBC ek för	5 070	5 070
Bidrag och gåvor	302	697
	180 351	236 907
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	48 600	47 345
Sociala kostnader	12 827	12 135
	61 427	59 480

Avskrivningar	2008	2007
Byggnad	216 245	216 245
Förbättringar	71 681	23 065
Inventarier	9 944	6 763
	297 870	246 073
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 925 123	1 718 641
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	36 090 705	35 779 909
Nyanskaffningar	884 245	310 796
Utgående anskaffningsvärde	36 974 950	36 090 705
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-879 037	-639 727
Årets avskrivningar enligt plan	-287 926	-239 310
Utgående avskrivning enligt plan	-1 166 963	-879 037
Planenligt restvärde vid årets slut	35 807 987	35 211 668
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		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	70 638	34 513
Nyanskaffningar	28 803	36 125
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	99 441	70 638
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-13 090	-6 327
Årets avskrivningar enligt plan	-9 944	-6 763
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23 034	-13 090
Redovisat restvärde vid årets slut	76 407	57 548

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Security Assistance	0	625
Canal Digital	10 838	10 432
Sveland Försäkring	9 542	9 035
Tommys Fastighetsservice	0	9 844
Mö va-verk, va	7 986	7 239
Mö va-verk, renhållning	2 855	3 379
Telia	33 000	54 625
	64 221	95 179

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	420 500	0	61 800	358 700
Summa bundet eget kapital	12 870 500	0	61 800	12 808 700
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-855 011	0	-208 158	-646 853
Årets resultat	-163 942	0	-17 584	-146 358
Summa fritt eget kapital	-1 018 953	0	-225 742	-793 211
Summa eget kapital	11 851 547	0	-163 942	12 015 489

2008

2007

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2008	2007
Vid årets början	358 700	252 350
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	61800	106 350
Vid årets slut	420 500	358 700

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31	
SBAB	5,610 %	3 888 500	3 899 650	2009-06-16
SBAB	3,560 %	2 908 150	2 924 850	2011-01-13
SBAB	3,770 %	2 950 735	2 964 563	2011-01-11
SBAB	3,820 %	2 000 000	2 000 000	2011-01-11
SBAB	4,510 %	5 777 250	5 810 250	2009-11-16
SBAB	3,480 %	4 811 000	4 839 000	2011-01-11
SBAB	0,000 %	0	510 000	Avslutat 2008
SBAB	5,610 %	605 000	0	2009-08-24
SBAB	5,610 %	800 000	0	2010-10-13
Summa skulder till kreditinstitut		23 740 635	22 948 313	

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna räntekostnader	94 505	80 282
Extern revisions arvode	10 000	15 000
Avgift SHB	267	2 308
E-on, el	7 920	0
E-on, fjärrvärme	61 794	61 515
	174 486	159 105

MALMÖ den / 2009

Wiola Helgelin
Ordförande

Martina Birath
Ledamot

Magnus Svensson
Ledamot

Jenny Wiberg
Ledamot

Hubert Winell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2009

Ann Theander
Auktoriserad revisor Grant Thornton Sweden AB