

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Glädjen 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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 2009-05-22 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

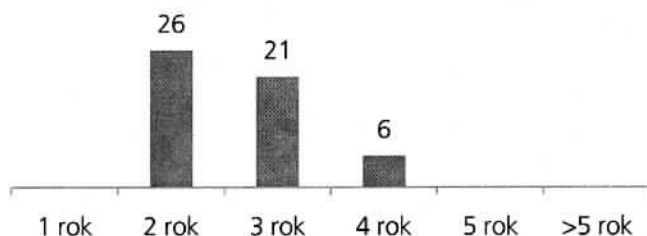
Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1981.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



N

I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Försäljning av gitarrprodukter	32 kvm	3 år

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning
Bastu
Motionsrum

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2019.
Underhållsplanen uppdaterades 2010.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År
Filmning och spolning av avloppsstammar	2009
Renovering av balkonger	2002 - 2006
Kök, badrum	2001 - 2002
Rörstambyte	1977
Elstambyte	2002
Omputsning av fasad	2002
Planerad åtgärd	År
Byte yttertak	2011
Fönsterbyte	2016

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 9 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

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

N

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Jenny Skalberg Widmark	Ordförande
Martina Birath	Ledamot
Teddy Landén	Ledamot
Maria Dahlbeck	Ledamot
Hubert Winell	Ledamot
Daniel Marchetti	Suppleant
Victor Kindeberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Hubert Winell, Victor Kindeberg, Maria Dahlbeck, Jenny Skalberg Widmark, Martina Birath, Teddy Landén och Daniel Marchetti.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Anna Lindström	Sammanställande
Agneta Nordin	
Hanna Svederberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-05.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Nya tvättmaskiner har installerats i tvättstuga 2 och 3. Tvättstuga 3 har också försetts med en ny avfuktare.
- Underhållsplanen har uppdaterats.
- Övernattningsslägheten har visat sig inte uppfylla brandsäkerhetskraven. Kostnaden för att göra nödvändiga åtgärder är av storleksordningen att styrelsen beslutat att tills vidare stänga lägenheten för vidare utlåning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

- Under 2011 skall yttertaget renoveras.
- Vi planerar också för ett utbyte av fönster och balkongdörrar inom en 5-årsperiod.

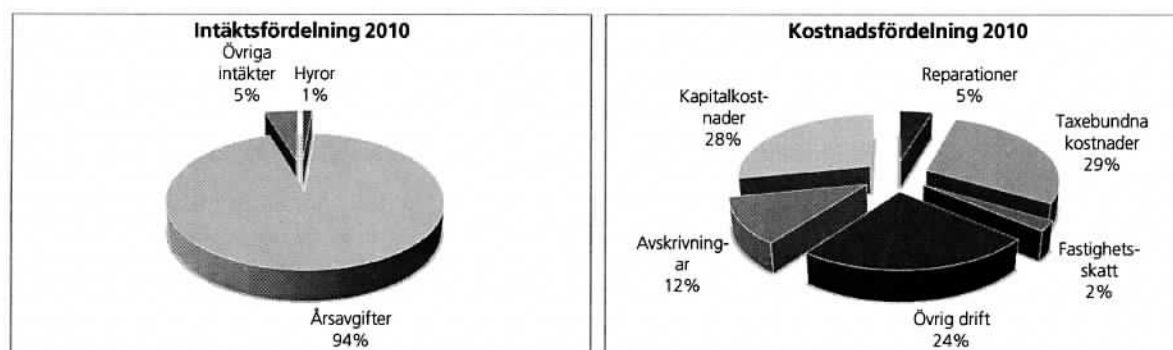
Föreningens ekonomi

I samband med uppdateringen av underhållsplanen har också upprättats en 10-årsbudget. För att täcka kommande underhållsbehov höjs avgifterna från 2011-01-01 med 4 %. Ytterligare avgiftshöjningar kan inte undvikas under åren som kommer, men styrelsen har som målsättning att i största möjliga utsträckning begränsa dessa.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2010 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2019.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2011-01-01 med 4 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

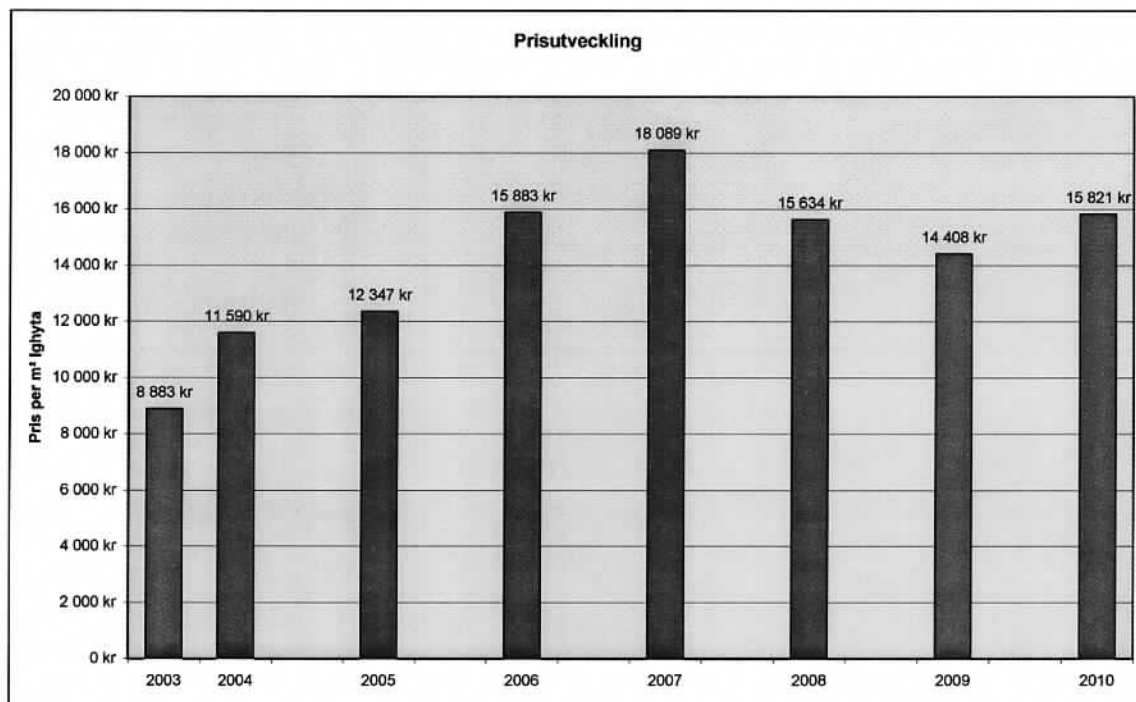
Årsavgifter	647 kr
Räntebidrag	3 kr
Övriga intäkter	33 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	31 kr
Taxebundna kostnader	193 kr
Fastighetsskatt	17 kr
Övrig drift	160 kr
Avskrivningar	78 kr
Kapitalkostnader	188 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4075 kvm bostäder

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	647	646	615	586	553
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 787	5 807	5 826	5 631	5 674
Elkostnad/kvm totalyta	22	24	23	20	16
Värmekostnad/kvm totalyta	136	114	117	121	107
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	23	24	21	18



Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighets-taxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	108 033
ansamlad förlust före reservering av yttre fond	-1 278 711
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-87 072
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-1 257 750

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-1 257 750**

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

N

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2010

2009

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	2 674 968	2 673 140
Övriga rörelseintäkter		132 502	151 226
		2 807 470	2 824 366

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader	-220 064	-194 078
Reparationer	-124 600	-232 011
Periodiskt underhåll	0	-243 024
Taxebundna kostnader	-784 481	-709 773
Övriga driftskostnader	-208 850	-201 744
Fastighetsskatt	-69 921	-67 416
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-168 900	-148 690
Personalkostnader	-53 698	-54 500
Avskrivningar	-317 405	-308 757
	-1 947 919	-2 159 993

RÖRELSERESULTAT

859 551

664 373

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	482	642
Räntekostnader	-764 537	-823 475
Räntebidrag	12 537	22 302
	-751 518	-800 531

ÅRETS RESULTAT

108 033

-136 158

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	35 295 159	35 511 127
Maskiner och inventarier	Not 4	85 810	103 565
		35 380 969	35 614 692
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 380 969	35 614 692
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		25 361	27 866
Övriga fordringar		6 890	3 853
Förutbetalda kostnader	Not 5	60 718	77 607
Upplupna räntebidrag		1 546	3 604
		94 515	112 930
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		3 644	7 230
SBC klientmedel i SHB		423 309	200 402
		426 953	207 632
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		521 468	320 562
SUMMA TILLGÅNGAR		35 902 437	35 935 254

W

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
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	631 172	544 100
		13 081 172	12 994 100
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 365 783	-1 142 553
Årets resultat		108 033	-136 158
		-1 257 750	-1 278 711
SUMMA EGET KAPITAL		11 823 422	11 715 389
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	23 510 001	23 592 222
		23 510 001	23 592 222
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	72 436	72 436
Leverantörsskulder		128 692	179 468
Övriga kortfristiga skulder		0	24 537
Upplupna kostnader	Not 9	191 005	155 705
Förutbetalda avgifter och hyror		176 881	195 498
		569 014	627 644
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		35 902 437	35 935 254
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	23 787 100	23 787 100
Ansvarsförbindelser		inga	inga

N

th

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.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1 %	1 %
Yttre anläggningar	5 %	5 %
Tvättstuga	20 %	
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	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 636 844	2 632 452
Hysesintäkter	38 124	40 688
	2 674 968	2 673 140

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	124 800	77 528
Fastighetsskötsel enligt beställning	81 612	7 479
Fastighetsskötsel gård beställ	-3 092	0
Snöröjning/sandning	-6 494	0
Städning entreprenad	12 727	48 524
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	49 750
Gård	3 324	3 123
Förbrukningsmateriel	7 187	7 675
	220 064	194 078

✓

Hw

	2010	2009
Reparationer		
Fastighet förbättringar	1 125	0
Hyreslägenheter	23 268	9 702
Brf Lägenheter	36 228	0
Lokaler	0	435
Gemensamma utrymmen	12 511	9 701
Tvättstuga	5 499	13 631
Sophantering/återvinning	1 080	733
Källare	8 055	5 131
Bastu/pool	299	0
Entré/trapphus	0	13 298
Lås	643	2 054
VVS	1 203	41 104
Värmeanläggning/undercentral	10 266	60 551
Ventilation	705	14 620
Elinstallationer	954	11 884
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 897	751
Tak	0	1 978
Fasad	0	1 609
Mark/gård/utemiljö	0	19 746
Skador/klotter/skadegörelse	14 869	11 209
Vattenskada	0	13 875
	124 600	232 011
Periodiskt underhåll		
VVS	0	104 461
Ventilation	0	138 563
	0	243 024
Taxebundna kostnader		
El	90 272	99 124
Värme	552 255	463 103
Vatten	95 506	94 985
Sophämtning/renhållning	23 737	51 796
Grovsopor	22 711	765
	784 481	709 773
Övriga driftskostnader		
Försäkring	30 026	26 364
Kabel-TV	46 824	43 380
Bredband	132 000	132 000
	208 850	201 744
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	69 921	67 416

N

	2010	2009
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	0	375
Medlemsinformation	0	130
Tele och datakommunikation	3 258	5 844
Juridiska åtgärder	0	2 656
Hyresförluster	0	100
Revisionsarvode extern revisor	21 098	16 625
Föreningskostnader	9 470	7 630
Styrelseomkostnader	4 521	5 600
Fritids och Trivselkostnader	675	2 878
Förvaltningsarvode	72 748	70 162
Förvaltningsarvoden övriga	19 369	5 431
Administration	8 258	19 731
Korttidsinventarier	0	5 629
Konsultarvode	24 044	0
Medlemsavgift SBC ek för	5 460	5 070
Övriga driftskostnader	0	830
	168 900	148 690

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	42 400	42 800
Sociala kostnader	11 298	11 700
	53 698	54 500

Avskrivningar

Byggnad	216 246	216 245
Förbättringar	83 404	80 615
Inventarier	17 755	11 897
	317 405	308 757

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 947 919 **2 159 993**

Not 3

2010-12-31 **2009-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	36 974 950	36 974 950
Nyanskaffningar	83 682	0
Utgående anskaffningsvärde	37 058 632	36 974 950

Akkumulerade avskrivningar enligt plan, byggnader

Vid årets början	-1 463 823	-1 166 963
Årets avskrivningar enligt plan	-299 650	-296 860
Utgående avskrivning enligt plan	-1 763 473	-1 463 823

Planenligt restvärde vid årets slut

35 295 159 **35 511 127**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

13 825 500 13 825 500

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	22 424 000	14 000 000
Taxeringsvärde mark	6 600 000	6 600 000
	29 024 000	20 600 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder
Lokaler

2010	2009
28 800 000	20 600 000
224 000	0
29 024 000	20 600 000

Not 4

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

138 496 99 441

Nyanskaffningar

0 39 055

Utgående anskaffningsvärde

138 496 138 496

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

-34 931 -23 034

Årets avskrivningar enligt plan

-17 755 -11 897

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-52 686 -34 931

Redovisat restvärde vid årets slut

85 810 103 565

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Canal Digital

12 483 11 706

Sveland Försäkring

15 235 14 791

Telia Bredband

33 000 33 000

SBC

0 18 110

60 718 77 607

W

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt 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	631 172	87 072	0	544 100
Summa bundet eget kapital	13 081 172	87 072	0	12 994 100
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 365 783	-87 072	-136 158	-1 142 553
Årets resultat	108 033	108 033	136 158	-136 158
Summa ansamlad förlust	-1 257 750	20 961	0	-1 278 711
Summa eget kapital	11 823 422	108 033	0	11 715 389

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2010	2009
Vid årets början	544 100	420 500
Reservering enligt stadgar	87 072	61 800
Reservering enligt stämmobeslut	0	61 800
Vid årets slut	631 172	544 100

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	2,500 %	3 888 500	3 888 500	2011-06-16
SBAB	3,560 %	2 908 150	2 908 150	2011-01-13
SBAB	3,770 %	2 919 537	2 935 758	2011-01-11
SBAB	3,820 %	2 000 000	2 000 000	2011-01-11
SBAB	3,210 %	5 711 250	5 744 250	2012-10-11
SBAB	3,480 %	4 755 000	4 783 000	2011-01-11
SBAB	2,640 %	605 000	605 000	Rörligt
SBAB	2,780 %	795 000	800 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		23 582 437	23 664 658	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-72 436	-72 436	
		23 510 001	23 592 222	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 220 257 Kr.

4/

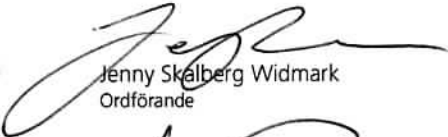
4/4

Not 9

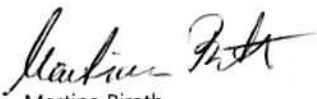
UPPLUPNA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
El	15 089	13 608
Värme	89 126	68 147
Extern revisor	14 000	13 000
Ränta	70 977	60 950
Grovsopor	1 813	0
	191 005	155 705

MALMÖ den 31/13 2011


Jenny Skälberg Widmark
Ordförande


Maria Dahlbeck
Ledamot


Martina Birath
Ledamot


Teddy Landén
Ledamot


Hubert Winell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/14 2011


Ann Theander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Glädjen 2

Org.nr 769606-8977

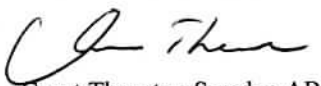
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Glädjen 2 för räkenskapsåret 2010-01-01—2010-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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.

¹⁸
Malmö den 4/2011



Grant Thornton Sweden AB
Ann Theander
Auktoriserad revisor