

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Glädjen 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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 2012-05-31 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 via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

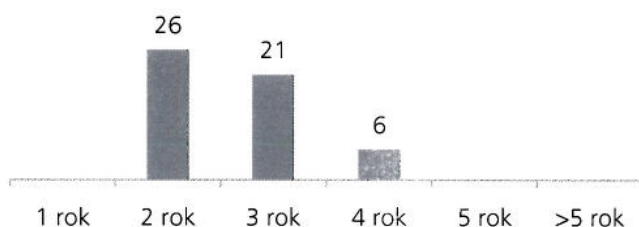
Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1988.

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.

Lägenhetsfördelning:



anf

I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Artistförmedling	32 kvm	3 år

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning
Bastu
Motionsrum

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Takreovering	2011
Filmning och spolning av avloppsstammar	2009
Värmesystemet effektiviserat genom byte av stamventiler, installation av innegivare och injustering av systemet	2008
Renovering av balkonger	2002 - 2006
Kök, badrum	2001 - 2002
Rörstambyte	
Elstambyte	
Omputsning av fasad	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte	2012-13	Tidigarelagd

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Bredband via fiberkabel	Telia
Ekonomisk förvaltning, lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Tegger Fastigheter AB
KabelTV	Canal Digital

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 53 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 6 andrahandsuthyrningar.

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

and 10

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Hanna Svederberg	Ledamot
Alexandra Thomasson	Ledamot
Daniel Marchetti	Ledamot
Hubert Winell	Ledamot
Victor Kindeberg	Ledamot

Markus Larsson	Suppleant
Nanna Salemark	Suppleant
Martina Birath	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Hubert Winell, Martina Birath, Daniel Marchetti och Nanna Salemark

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Jenny Widmark	
Agneta Nordin	Sammanställande
Lars Nyström	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-16.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Relining av avloppsledningar till piskbalkongerna.

Ny torktumlare installerad i Tvättstuga 3

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Fönsterbytet beräknas komma igång under våren.

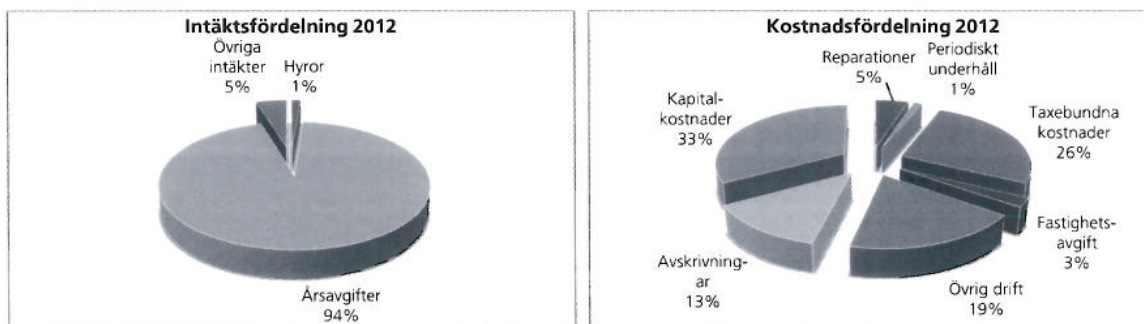
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2011 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2013-01-01 med 4 %.

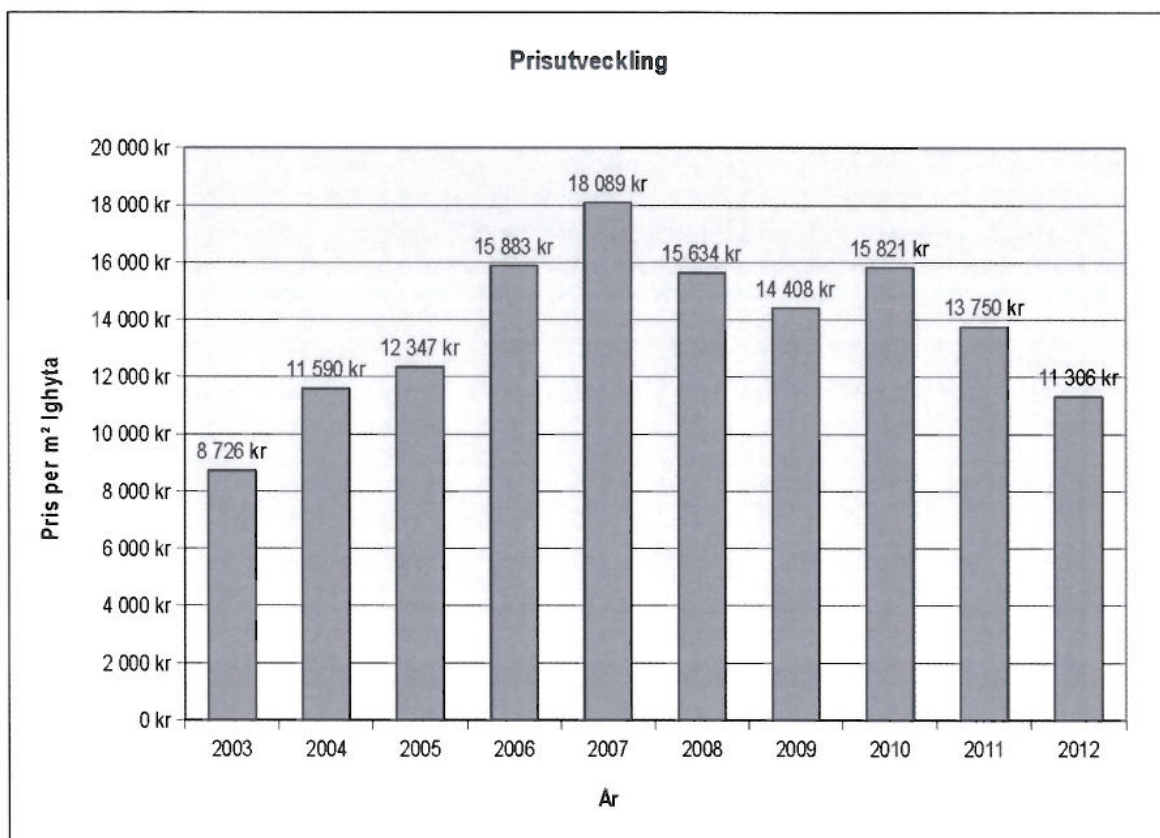
Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2012-01-01 med 4 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



N

an 16



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 075 kvm bostäder och 32 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	700	672	647	646
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 310	6 362	5 787	5 807
Elkostnad/kvm totalyta	24	25	22	24
Värmekostnad/kvm totalyta	127	120	136	114
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	26	23	23
Kapitalkostnader/kvm totalyta	238	238	188	202

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Handwritten signature/initials

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	92 028
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 247 596
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-87 072
summa ansamlad förlust	-1 242 640

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråktagas

att i ny räkning överförs

36 028
-1 206 612

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

A

al H

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	2 891 403	2 775 536
Övriga rörelseintäkter		136 768	137 902
		3 028 171	2 913 438

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 2	-125 292	-127 509
Reparationer		-142 277	-199 148
Periodiskt underhåll		-36 028	0
Taxebundna kostnader		-775 251	-744 801
Övriga driftskostnader		-214 298	-211 715
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-74 585	-71 246
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-154 820	-126 117
Personalkostnader		-54 835	-53 887
Avskrivningar		-386 133	-349 612
		-1 963 519	-1 884 035

RÖRELSERESULTAT

1 064 653 **1 029 403**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	3 149	17 599
Räntekostnader	-975 774	-977 889
Räntebidrag	0	773
	-972 625	-959 517

ÅRETS RESULTAT

92 028 **69 886**





BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	37 173 154	37 538 226
Pågående byggnation Not 4	34 625	0
Maskiner och inventarier Not 5	78 943	100 003
	37 286 722	37 638 229
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	37 286 722	37 638 229
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	37 483	0
Skattefordringar	20 697	24 036
Övriga fordringar	5 000	271
Förutbetalda kostnader Not 6	62 214	61 494
	125 394	85 801
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	86 016	85 555
SBC klientmedel i SHB	773 646	501 787
	859 662	587 342
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	985 056	673 143
SUMMA TILLGÅNGAR	38 271 777	38 311 372

4

41 6

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		12 450 000	12 450 000
Fond för yttre underhåll	Not 8	777 976	690 904
		13 227 976	13 140 904
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 334 669	-1 317 482
Årets resultat		92 028	69 886
		-1 242 641	-1 247 597
SUMMA EGET KAPITAL		11 985 335	11 893 307
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	25 490 295	25 745 745
		25 490 295	25 745 745
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	224 000	179 064
Leverantörsskulder		150 691	107 683
Övriga kortfristiga skulder		24 035	0
Upplupna kostnader	Not 10	223 996	196 584
Förutbetalda avgifter och hyror		173 425	188 989
		796 147	672 320
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		38 271 777	38 311 372
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	26 607 100	26 607 100
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

21 40

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 procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,0%	1,0%
Yttre anläggningar	5,0%	5,0%
Tvättstuga	20,0%	20,0%
Värmeanläggning	20 år	20 år
Värme/kylanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	5,0%	5,0%
Balkong/terrass	10,0%	10,0%
Tak	2,0%	2,0%
Inventarier	10,0-20,0%	10,0-20,0%

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

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 851 723	2 737 848
Hysesintäkter	39 680	37 688
	2 891 403	2 775 536

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	46 320	43 032
Fastighetsskötsel enligt beställning	29 031	2 131
Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 500
Snöröjning/sandning	850	6 875
Städning entreprenad	37 096	44 340
Städning enligt beställning	0	3 370
Gemensamma utrymmen	1 966	0
Gård	3 455	21 183
Förbrukningsmateriel	6 574	4 337
Fordon	0	742
	125 292	127 509

N

2014

Not 2 forts	2012	2011
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	6 967
Brf Lägenheter	0	9 600
Tvättstuga	11 029	6 680
Sophantering/återvinning	1 160	2 803
Vind	0	1 260
Entré/trapphus	0	21 253
Lås	0	4 305
VVS	0	11 339
Värmeanläggning/undercentral	0	2 250
Ventilation	24 000	7 200
Elinstallationer	11 026	2 202
Fasad	26 816	0
Fönster	0	32 461
Balkonger/altaner	0	34 158
Skador/klotter/skadegörelse	4 812	7 914
Vattenskada	63 435	48 758
	142 277	199 148
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	36 028	0
	36 028	0
Taxebundna kostnader		
El	96 877	102 229
Värme	521 082	492 241
Vatten	103 555	104 990
Sophämtning/renhållning	50 972	45 341
Grovsopor	2 765	0
	775 251	744 801
Övriga driftskostnader		
Försäkring	33 362	31 577
Kabel-TV	48 612	48 138
Bredband	132 324	132 000
	214 298	211 715
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	74 585	71 246
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	0	613
Tele och datakommunikation	486	1 341
Inkassering avgift/hyra	5 625	0
Hyresförluster	200	0
Revisionsarvode extern revisor	19 831	3 438
Föreningskostnader	5 795	9 926
Styrelseomkostnader	6 841	4 626
Fritids och Trivselkostnader	0	4 633
Förvaltningsarvode	75 829	74 752
Förvaltningsarvoden övriga	7 313	14 657
Administration	9 114	6 372
Korttidsinventarier	17 076	299
Konsultarvode	1 250	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 460	5 460
	154 820	126 117

Not 2 forts	2012	2011
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd under året.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	44 000	42 800
Sociala kostnader	10 835	11 087
	54 835	53 887
Avskrivningar		
Byggnad	216 245	216 245
Förbättringar	148 828	114 510
Inventarier	21 060	18 857
	386 133	349 612
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 963 519	1 884 035
Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	39 632 454	37 058 632
Nyanskaffningar	0	2 573 822
Utgående anskaffningsvärde	39 632 454	39 632 454
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 094 228	-1 763 473
Årets avskrivningar enligt plan	-365 073	-330 755
Utgående avskrivning enligt plan	-2 459 300	-2 094 228
Planenligt restvärde vid årets slut	37 173 154	37 538 226
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	13 825 500	13 825 500
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 424 000	22 424 000
Taxeringsvärde mark	6 600 000	6 600 000
	29 024 000	29 024 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	28 800 000	28 800 000
Lokaler	224 000	224 000
	29 024 000	29 024 000
Not 4	2012-12-31	2011-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	34 625	0
	34 625	0

✓

an 40

Not 5	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	171 546	138 496
Nyanskaffningar	0	33 050
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	171 546	171 546
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-71 543	-52 686
Årets avskrivningar enligt plan	-21 060	-18 857
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-92 603	-71 543
 Redovisat restvärde vid årets slut	78 943	100 003
 Not 6	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel TV	12 193	12 153
Försäkring	17 021	16 341
Bredband	33 000	33 000
	62 214	61 494

Handwritten signature

**Not 7
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	777 976	87 072	0	690 904
Summa bundet eget kapital	13 227 976	87 072	0	13 140 904
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 334 669	-87 072	69 886	-1 317 482
Årets resultat	92 028	92 028	-69 886	69 886
Summa ansamlad förlust	-1 242 641	4 956	0	-1 247 597
Summa eget kapital	11 985 335	92 028	0	11 893 307

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	690 904	631 172
Reservering enligt stadgar	87 072	59 732
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	777 976	690 904

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	4,670 %	3 855 050	3 877 350	2013-02-12
SBAB	3,610 %	2 878 925	2 895 625	2013-12-04
SBAB	3,660 %	2 882 950	2 901 972	2013-12-04
SBAB	3,670 %	1 986 905	1 994 612	2014-12-04
SBAB	3,220 %	5 645 250	5 678 250	2015-09-04
SBAB	3,660 %	4 199 000	4 227 000	2013-12-04
SBAB	3,770 %	601 215	605 000	2014-09-04
SBAB	3,710 %	755 000	775 000	2014-06-04
SBAB	4,190 %	2 910 000	2 970 000	2013-05-28
Summa skulder till kreditinstitut		25 714 295	25 924 809	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-224 000	-179 064	
		25 490 295	25 745 745	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 594 295 Kr.

41

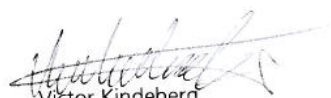
an 10

Not 10
UPPLUPNA KOSTNADER

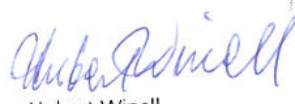
El
Värme
Sophämtning
Extern revisor
Ränta

2012-12-31	2011-12-31
9 582	15 066
95 765	59 641
3 152	1 850
12 000	11 000
103 497	109 027
223 996	196 584

MALMÖ den 2 / 4 2013


Victor Kindeberg
Ledamot


Hanna Svederberg
Ledamot


Hubert Winell
Ledamot


Daniel Marchetti
Ledamot


Alexandra Thomasson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 4 2013


Ann Theander
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Glädjen 2

Org.nr. 769606-8977

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glädjen 2 för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Glädjen 2

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 16 april 2013



Ann Theander

Auktoriserad revisor