

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Glädjen 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

### 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 Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

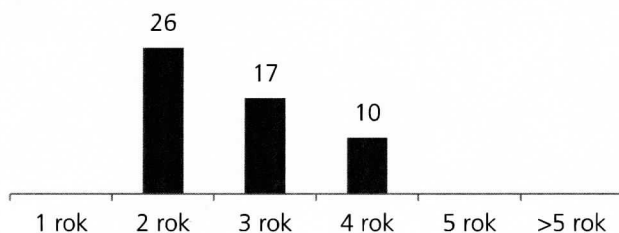
Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1988.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 107 m<sup>2</sup>, varav 4 075 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 32 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



bs #

| Verksamhet i lokalerna | Yta               | Löptid |
|------------------------|-------------------|--------|
| Artistförmedling       | 32 m <sup>2</sup> | 3 år   |

#### Gemensamhetsutrymmen

Bastu  
Motionsrum

#### Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                                                                                | År          |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|
| Takrenovering                                                                                                   | 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                                                                                                     | 2013-2014   | Tidigarelagd |

#### Förvaltning

| Avtal                                       | Leverantör                          |
|---------------------------------------------|-------------------------------------|
| Bredband via fiberkabel                     | Telia                               |
| Ekonomisk förvaltning, lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Fastighetsskötsel                           | Fastighetsteamet AB                 |
| KabelTV                                     | Canal Digital                       |

#### Medlemmar

Medlemslägenheter: 53 st.

Överlåtelse under året: 9 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st.

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

#### Styrelsen

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Victor Kindeberg    | Ordförande      |
| Hanna Svederberg    | Vice ordförande |
| Alexandra Thomasson | Sekreterare     |
| Hubert Winell       | Kassör          |
| Daniel Marchetti    | Ledamot         |
| Gustaf Jäghagen     | Suppleant       |
| Nanna Salemark      | Suppleant       |

Avflyttad

**Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:**

Victor Kindeberg, Hanna Svederberg, Alexandra Thomasson och Gustaf Jäghagen.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Ann Theander

Ordinarie Extern

Grant Thornton

**Valberedning**

Agneta Nordin

Sammanställande

Hille Boström

Daniela Wolfe

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-14.

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

Byte av fönster och fönsterdörrar beräknas vara slutfört under februari månad 2014.

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

Inga större underhållsarbeten är planerade.

**Föreningens ekonomi**

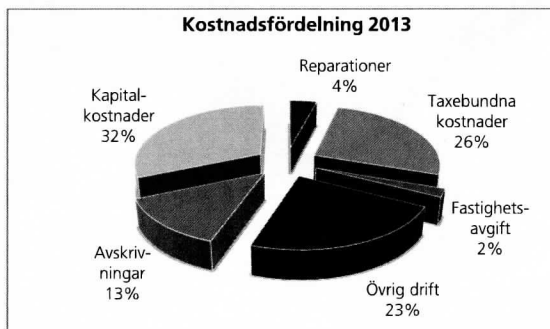
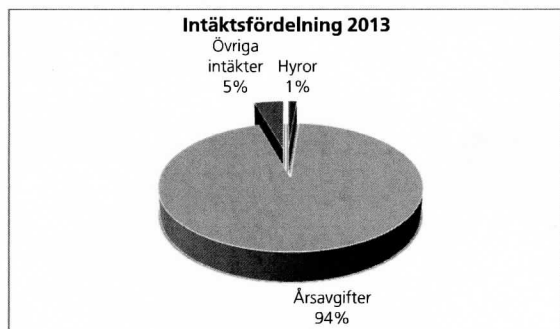
Föreningens ekonomi har stabiliserats och det ackumulerade underskottet minskat. Ett nytt lån på 4 500 000:- kr har upptagits för att finansiera fönsterbytet.

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

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-01-01 med 2 %.

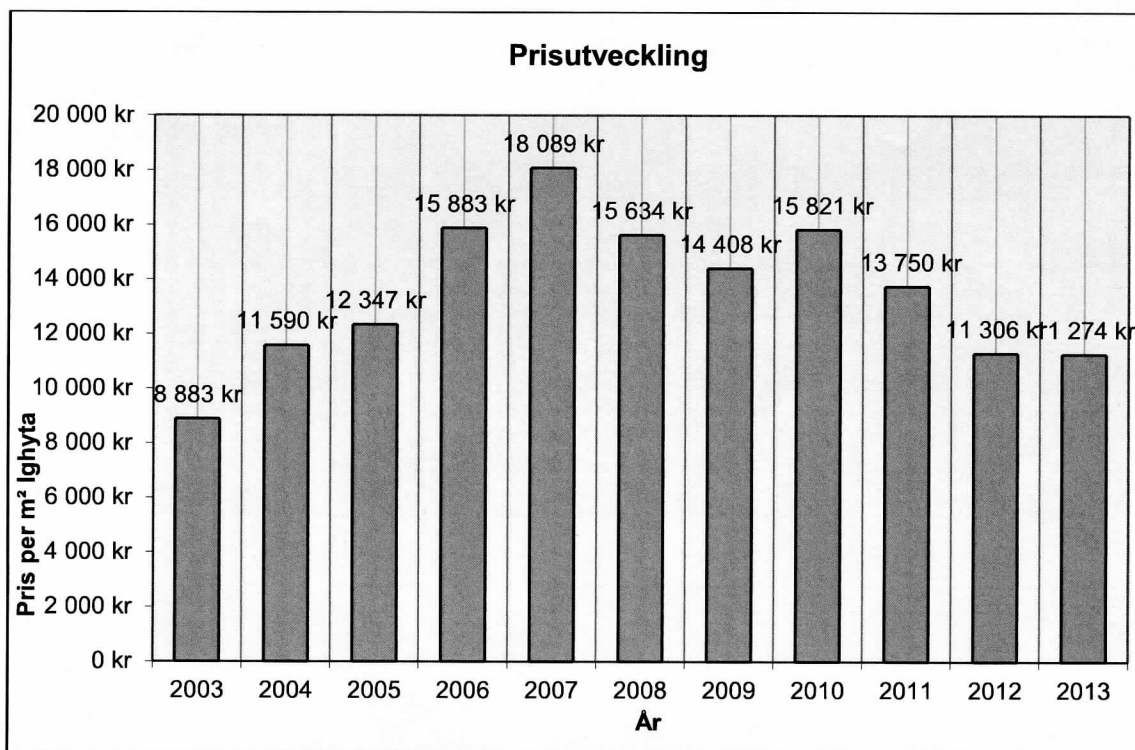
Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2013-01-01 med 4 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 075 m<sup>2</sup> bostäder och 32 m<sup>2</sup> lokaler.

h



| Nyckeltal                                | 2013  | 2012  | 2011  | 2010  |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 726   | 700   | 672   | 647   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 245 | 1 240 | 1 178 | 1 191 |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 7 354 | 6 310 | 6 362 | 5 787 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 24    | 24    | 25    | 22    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 128   | 127   | 120   | 136   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 27    | 25    | 26    | 23    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 226   | 238   | 238   | 188   |

#### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

46

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                 |                   |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat                                                  | 184 638           |
| ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll | -1 206 612        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar        | -105 720          |
| <b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>               | <b>-1 127 694</b> |

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

**att i ny räkning överförs**

28 519  
**-1 099 175**

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

*N*

*16 4*

**RESULTATRÄKNING**  
**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

**2013**

**2012**

**RÖRELSENS INTÄKTER**

|                        |       |                  |                  |
|------------------------|-------|------------------|------------------|
| Årsavgifter och hyror  | Not 1 | 2 996 662        | 2 891 403        |
| Övriga rörelseintäkter |       | 138 006          | 136 768          |
|                        |       | <b>3 134 668</b> | <b>3 028 171</b> |

**RÖRELSENS KOSTNADER**

Not 2

|                                           |                   |                   |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetskostnader                       | -135 782          | -125 292          |
| Reparationer                              | -117 088          | -142 277          |
| Periodiskt underhåll                      | -28 519           | -36 028           |
| Taxebundna kostnader                      | -778 240          | -775 251          |
| Övriga driftskostnader                    | -192 165          | -214 298          |
| Fastighetsskatt/Fastighetsavgift          | -66 530           | -74 585           |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | -283 000          | -154 820          |
| Personalkostnader                         | -56 593           | -54 835           |
| Avskrivningar                             | -389 455          | -386 133          |
|                                           | <b>-2 047 370</b> | <b>-1 963 519</b> |

**RÖRELSERESULTAT**

**1 087 298**

**1 064 653**

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

|                |                 |                 |
|----------------|-----------------|-----------------|
| Ränteintäkter  | 25 975          | 3 149           |
| Räntekostnader | -928 635        | -975 774        |
|                | <b>-902 660</b> | <b>-972 625</b> |

**ÅRETS RESULTAT**

**184 638**

**92 028**

| <b>BALANSRÄKNING</b>                    |       | <b>2013-12-31</b> | <b>2012-12-31</b> |
|-----------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                       |       |                   |                   |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |       |                   |                   |
| <b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b> |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                      | Not 3 | 36 871 196        | 37 173 154        |
| Pågående byggnation                     | Not 4 | 2 931 345         | 34 625            |
| Maskiner och inventarier                | Not 5 | 57 883            | 78 943            |
|                                         |       | <b>39 860 424</b> | <b>37 286 722</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>      |       | <b>39 860 424</b> | <b>37 286 722</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |       |                   |                   |
| <b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>          |       |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar            |       | 120               | 37 483            |
| Skattefordringar                        |       | 28 752            | 20 697            |
| Övriga fordringar                       |       | 588               | 5 000             |
| Förutbetalda kostnader                  | Not 6 | 26 259            | 62 214            |
|                                         |       | <b>55 719</b>     | <b>125 394</b>    |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                   |       |                   |                   |
| Kassa, PlusGiro och bank                |       | 1 886 502         | 86 016            |
| SBC klientmedel i SHB                   |       | 960 222           | 773 646           |
|                                         |       | <b>2 846 725</b>  | <b>859 662</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>      |       | <b>2 902 444</b>  | <b>985 056</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                 |       | <b>42 762 868</b> | <b>38 271 777</b> |

//

4

| <b>BALANSRÄKNING</b>                                |        | <b>2013-12-31</b> | <b>2012-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>       |        |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL</b>                                 | Not 7  |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| Inbetalda insatser                                  |        | 12 450 000        | 12 450 000        |
| Fond för yttre underhåll                            | Not 8  | 847 668           | 777 976           |
|                                                     |        | <b>13 297 668</b> | <b>13 227 976</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                             |        |                   |                   |
| Ansamlad förlust                                    |        | -1 312 333        | -1 334 669        |
| Årets resultat                                      |        | 184 638           | 92 028            |
|                                                     |        | <b>-1 127 694</b> | <b>-1 242 641</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                           |        | <b>12 169 974</b> | <b>11 985 335</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                         |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                         | Not 9  | 29 743 709        | 25 490 295        |
|                                                     |        | <b>29 743 709</b> | <b>25 490 295</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                         |        |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut      | Not 9  | 224 000           | 224 000           |
| Leverantörsskulder                                  |        | 229 655           | 150 691           |
| Övriga kortfristiga skulder                         |        | 9 000             | 24 035            |
| Upplupna kostnader                                  | Not 10 | 182 780           | 223 996           |
| Förutbetalda avgifter och hyror                     |        | 203 750           | 173 425           |
|                                                     |        | <b>849 185</b>    | <b>796 147</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b> |        | <b>42 762 868</b> | <b>38 271 777</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                           |        |                   |                   |
| Uttagna fastighetsinteckningar                      | Not 9  | 30 066 700        | 26 607 100        |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                          |        | <b>Inga</b>       | <b>Inga</b>       |

6<sup>9</sup>

## 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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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.

|                      | 2013       | 2012       |
|----------------------|------------|------------|
| <b>AVSKRIVNINGAR</b> |            |            |
| Byggnader            | 1,0%       | 1,0%       |
| Yttre anläggningar   | 5,0%       | 5,0%       |
| Tvättstuga           | 20,0%      | 20,0%      |
| Värmeanläggning      | 5,0-10,0%  | 5,0%       |
| Värme/kylanläggning  | 5,0%       | 5,0%       |
| Port/säkerhetsdörr   | 5,0%       | 5,0%       |
| Balkong/terrass      | 10,0%      | 10,0%      |
| Inventarier          | 10,0-20,0% | 10,0-20,0% |
| Tak                  | 2,0%       | 2,0%       |

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

### Not 1

#### ÅRSavgifter och Hyror

|               | 2013             | 2012             |
|---------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter   | 2 956 837        | 2 851 723        |
| Hyresintäkter | 39 826           | 39 680           |
|               | <b>2 996 662</b> | <b>2 891 403</b> |

### Not 2

#### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetskostnader

|                               |                |                |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel entreprenad | 55 160         | 46 320         |
| Fastighetsskötsel beställning | 15 536         | 29 031         |
| Snöröjning/sandning           | 0              | 850            |
| Städning entreprenad          | 39 383         | 37 096         |
| Gemensamma utrymmen           | 900            | 1 966          |
| Gård                          | 4 837          | 3 455          |
| Serviceavtal                  | 2 291          | 0              |
| Förbrukningsmateriel          | 17 675         | 6 574          |
|                               | <b>135 782</b> | <b>125 292</b> |

|                              |                |                |
|------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 2 forts</b>           | <b>2013</b>    | <b>2012</b>    |
| <b>Reparationer</b>          |                |                |
| Tvättstuga                   | 22 549         | 11 029         |
| Sophantering/återvinning     | 1 220          | 1 160          |
| Lås                          | 9 887          | 0              |
| VVS                          | 18 832         | 0              |
| Värmeanläggning/undercentral | 639            | 0              |
| Ventilation                  | 785            | 24 000         |
| Elinstallationer             | 15 663         | 11 026         |
| Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 2 291          | 0              |
| Fasad                        | 0              | 26 816         |
| Mark/gård/utemiljö           | 37 038         | 0              |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 8 184          | 4 812          |
| Vattenskada                  | 0              | 63 435         |
|                              | <b>117 088</b> | <b>142 277</b> |

#### Periodiskt underhåll

|            |               |               |
|------------|---------------|---------------|
| Tvättstuga | 28 519        | 36 028        |
|            | <b>28 519</b> | <b>36 028</b> |

#### Taxebundna kostnader

|                         |                |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 98 140         | 96 877         |
| Värme                   | 524 103        | 521 082        |
| Vatten                  | 109 101        | 103 555        |
| Sophämtning/renhållning | 46 896         | 50 972         |
| Grovsopor               | 0              | 2 765          |
|                         | <b>778 240</b> | <b>775 251</b> |

#### Övriga driftskostnader

|            |                |                |
|------------|----------------|----------------|
| Försäkring | 43 986         | 33 362         |
| Kabel-TV   | 48 855         | 48 612         |
| Bredband   | 99 324         | 132 324        |
|            | <b>192 165</b> | <b>214 298</b> |

#### Fastighetsskatt/Kommunal avgift

**66 530**      **74 585**

#### Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

|                                |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning               | 800            | 0              |
| Tele och datakommunikation     | 72 214         | 486            |
| Juridiska åtgärder             | 12 375         | 0              |
| Inkassering avgift/hyra        | 3 000          | 5 625          |
| Hyresförluster                 | 0              | 200            |
| Revisionsarvode extern revisor | 12 563         | 19 831         |
| Föreningskostnader             | 2 873          | 5 795          |
| Styrelseomkostnader            | 3 340          | 6 841          |
| Fritids och Trivselkostnader   | 2 262          | 0              |
| Förvaltningsarvode             | 76 666         | 75 829         |
| Förvaltningsarvoden övriga     | 0              | 7 313          |
| Administration                 | 80 320         | 9 114          |
| Korttidsinventarier            | 0              | 17 076         |
| Konsultarvode                  | 11 127         | 1 250          |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 460          | 5 460          |
|                                | <b>283 000</b> | <b>154 820</b> |

#### Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

11

11

|                                                         |                   |                   |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 2 forts</b>                                      | <b>2013</b>       | <b>2012</b>       |
| <b>Följande ersättningar har utgått</b>                 |                   |                   |
| Styrelse och internrevisor                              | 44 500            | 44 000            |
| Sociala kostnader                                       | 12 093            | 10 835            |
|                                                         | <b>56 593</b>     | <b>54 835</b>     |
| <b>Avskrivningar</b>                                    |                   |                   |
| Byggnad                                                 | 216 245           | 216 245           |
| Förbättringar                                           | 152 149           | 148 828           |
| Inventarier                                             | 21 060            | 21 060            |
|                                                         | <b>389 455</b>    | <b>386 133</b>    |
| <b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>                       | <b>2 047 370</b>  | <b>1 963 519</b>  |
| <b>Not 3</b>                                            | <b>2013-12-31</b> | <b>2012-12-31</b> |
| <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                               |                   |                   |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                  |                   |                   |
| Vid årets början                                        | 39 632 454        | 39 632 454        |
| Nyanskaffningar                                         | 66 437            | 0                 |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                       | <b>39 698 891</b> | <b>39 632 454</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b> |                   |                   |
| Vid årets början                                        | -2 459 300        | -2 094 228        |
| Årets avskrivningar enligt plan                         | -368 394          | -365 073          |
| <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>                 | <b>-2 827 695</b> | <b>-2 459 300</b> |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>              | <b>36 871 196</b> | <b>37 173 154</b> |
| I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med    | 13 825 500        | 13 825 500        |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                   |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                                  | 26 199 000        | 22 424 000        |
| Taxeringsvärde mark                                     | 9 041 000         | 6 600 000         |
|                                                         | <b>35 240 000</b> | <b>29 024 000</b> |
| <b>Taxeringsvärdets uppdelning</b>                      |                   |                   |
| Bostäder                                                | 35 000 000        | 28 800 000        |
| Lokaler                                                 | 240 000           | 224 000           |
|                                                         | <b>35 240 000</b> | <b>29 024 000</b> |
| <b>Not 4</b>                                            | <b>2013-12-31</b> | <b>2012-12-31</b> |
| <b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>                              |                   |                   |
| Pågående om- och tillbyggnad                            | 2 931 345         | 34 625            |
|                                                         | <b>2 931 345</b>  | <b>34 625</b>     |

11

11

| <b>Not 5</b>                                           | <b>2013-12-31</b> | <b>2012-12-31</b> |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>                        |                   |                   |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                 |                   |                   |
| Vid årets början                                       | 171 546           | 171 546           |
| Nyanskaffningar                                        | 0                 | 0                 |
| Utrangering/försäljning                                | 0                 | 0                 |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                      | <b>171 546</b>    | <b>171 546</b>    |
| <br><b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>      |                   |                   |
| Vid årets början                                       | -92 603           | -71 543           |
| Årets avskrivningar enligt plan                        | -21 060           | -21 060           |
| Utrangering/försäljning                                | 0                 | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-113 663</b>   | <b>-92 603</b>    |
| <br><b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>          | <b>57 883</b>     | <b>78 943</b>     |

| <b>Not 6</b>                  | <b>2013-12-31</b> | <b>2012-12-31</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b> |                   |                   |
| Försäkring                    | 13 482            | 17 021            |
| Kabel-TV                      | 12 777            | 12 193            |
| Bredband                      | 0                 | 33 000            |
|                               | <b>26 259</b>     | <b>62 214</b>     |

*M*

*10*

**Not 7  
EGET KAPITAL**

|                                  | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enl<br>stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|----------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>       |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser               | 12 450 000                 | 0                        | 0                                                                      | 12 450 000                 |
| Fond för yttre underhåll         | 847 668                    | 105 720                  | -36 028                                                                | 777 976                    |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>13 297 668</b>          | <b>105 720</b>           | <b>-36 028</b>                                                         | <b>13 227 976</b>          |
| <b>Ansamlad förlust</b>          |                            |                          |                                                                        |                            |
| Ansamlad förlust                 | -1 312 333                 | -105 720                 | 128 056                                                                | -1 334 669                 |
| Årets resultat                   | 184 638                    | 184 638                  | -92 028                                                                | 92 028                     |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>    | <b>-1 127 694</b>          | <b>78 918</b>            | <b>36 028</b>                                                          | <b>-1 242 641</b>          |
| <b>Summa eget kapital</b>        | <b>12 169 974</b>          | <b>184 638</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>11 985 335</b>          |

**Not 8**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

|                                     | 2013           | 2012           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början                    | 777 976        | 690 904        |
| Reservering enligt stadgar          | 105 720        | 87 072         |
| Reservering enligt stämmobeslut     | 0              | 0              |
| lanspråktagande enligt stadgar      | 0              | 0              |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | -36 028        | 0              |
| <b>Vid årets slut</b>               | <b>847 668</b> | <b>777 976</b> |

**Not 9**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

|                                                       | Räntesats<br>2013-12-31 | Belopp<br>2013-12-31 | Belopp<br>2012-12-31 | Villkors-<br>ändringsdag |
|-------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| SBAB                                                  | 3,160 %                 | 3 832 750            | 3 855 050            | 2016-01-13               |
| SBAB                                                  | 2,860 %                 | 2 862 225            | 2 878 925            | 2014-12-04               |
| SBAB                                                  | 2,860 %                 | 2 862 354            | 2 882 950            | 2014-12-04               |
| SBAB                                                  | 3,670 %                 | 1 978 555            | 1 986 905            | 2014-12-04               |
| SBAB                                                  | 3,220 %                 | 5 612 250            | 5 645 250            | 2015-09-04               |
| SBAB                                                  | 2,860 %                 | 4 171 000            | 4 199 000            | 2014-12-04               |
| SBAB                                                  | 3,770 %                 | 586 075              | 601 215              | 2014-09-04               |
| SBAB                                                  | 3,710 %                 | 735 000              | 755 000              | 2014-06-04               |
| SBAB                                                  | 2,980 %                 | 2 850 000            | 2 910 000            | 2016-04-20               |
| SBAB                                                  | 2,760 %                 | 4 477 500            | 0                    | 2014-09-16               |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>              |                         | <b>29 967 709</b>    | <b>25 714 295</b>    |                          |
| <b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b> |                         | <b>-224 000</b>      | <b>-224 000</b>      |                          |
|                                                       |                         | <b>29 743 709</b>    | <b>25 490 295</b>    |                          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 847 709 kr.

4

6

**Not 10**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

|                | 2013-12-31     | 2012-12-31     |
|----------------|----------------|----------------|
| El             | 9 612          | 9 582          |
| Värme          | 69 251         | 95 765         |
| Sophämtning    | 0              | 3 152          |
| Extern revisor | 12 000         | 12 000         |
| Ränta          | 91 917         | 103 497        |
|                | <b>182 780</b> | <b>223 996</b> |

MALMÖ den 7 / 4 2014

  
Victor Kindeberg  
Ordförande

  
Hanna Svederberg  
Vice ordförande

  
Alexandra Thomasson  
Sekreterare

  
Hubert Winell  
Kassör

  
Daniel Marchetti  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 4 2014

  
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 2013.

### 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 2013 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 för år 2013.

### 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.

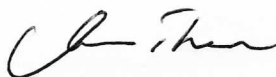
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 9/4-2014



Ann Theander

Auktoriserad revisor