

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nobelgården

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 1934-03-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1934-03-31 och nuvarande stadgar registrerades 1992-03-30 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
POPPELN 4	1934	Malmö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

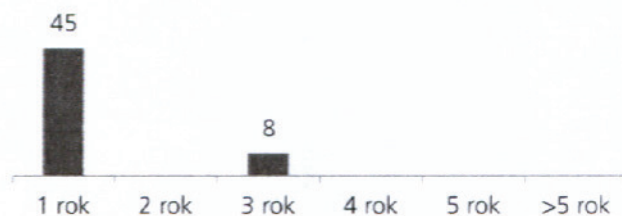
Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1934.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 925 m², varav 2 925 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 53 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kiosk	10 m ²	2
Café	43 m ²	2
Tatueringsstudio	43 m ²	2

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av trapphus	2013	
Nya entrédörrar i trapphuset	2012	
Renovering av imkanaler	2010	
Omläggning av tak	2010	
Renovering av balkonger	2007	
Fönsterrenovering	2006 - 2008	Slutgodkänd 2010
Omputsning av fasad	2006 - 2008	
Uppgradering av kabel-tv	2005	
Renovering av gårdsmiljö	2003 - 2004	
Dränering	2002	
Elstambyte	2000	
Rörstambyte	1994	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Vaktmästare	Bredablick
Trappstädning	Bredablick
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsskötsel	ISS Landscaping

Medlemmar

Medlemslägenheter: 53 st.

Medlemslokaler: 2 st.

Överlåtelse under året: 6 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st.

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

Styrelsen

Lars Johan Mikael Andersson	Ledamot
Afroditi Gavriilidou	Ledamot
Hans Jonas Thunberg	Ledamot
Jonas Kristoffer Ekvall	Ledamot
Lennart Johan Granberg	Ledamot
Johanna Helena Magnusson	Suppleant
Fredrik Anders Niklas Fyhr Johansen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Birthe Sjögren
Hans Rasmussen
Hans-Olof Svenesson

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Ordinarie Intern

Yrev AB

Valberedning

Camilla Petersson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-12.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under verksamhetsåret har föreningen renoverat trapphusen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-04-01 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 925 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	500	500	500	488
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 880	2 724	2 782	2 840
Elkostnad/m ² totalyta	19	17	18	18
Värmekostnad/m ² totalyta	148	147	138	144
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	38	37	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	97	113	107	91

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.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-583 744
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-563 118
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-62 400
summa ansamlad förlust	-1 209 262

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs

619 369

-589 893

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 534 237	1 532 254
Övriga rörelseintäkter		509 683	510 877
		2 043 921	2 043 131
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-243 302	-280 103
Reparationer		-61 055	-56 374
Periodiskt underhåll		-619 369	-156 250
Taxebundna kostnader		-637 329	-652 722
Övriga driftskostnader		-123 737	-181 182
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-71 390	-75 516
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-187 030	-119 758
Personalkostnader		-70 886	-72 927
Avskrivningar		-332 066	-354 976
		-2 346 163	-1 949 807
RÖRELSERESULTAT		-302 242	93 324
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 028	1 160
Räntekostnader		-283 530	-329 679
		-281 502	-328 519
ÅRETS RESULTAT		-583 744	-235 195

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	Not 3		
Hyresrätter		3 665	3 665
		3 665	3 665
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 4	7 709 798	8 041 864
Maskiner och inventarier	Not 5	0	0
		7 709 798	8 041 864
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats Bostadsrätterna Sverige Ek Förening		500	500
		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 713 963	8 046 029
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		2 673	5 224
Övriga fordringar		14 733	13 622
Förutbetalda kostnader	Not 6	96 901	92 632
		114 307	111 478
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		73 693	75 137
SBC klientmedel i SHB		945 052	758 295
		1 018 745	833 432
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 133 052	944 910
SUMMA TILLGÅNGAR		8 847 015	8 990 939

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		72 534	72 534
Reservfond		2 000	2 000
Fond för yttre underhåll	Not 8	880 439	974 289
		954 973	1 048 823
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-625 519	-484 174
Årets resultat		-583 744	-235 195
		-1 209 263	-719 369
SUMMA EGET KAPITAL		-254 290	329 454
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	8 485 245	8 081 685
		8 485 245	8 081 685
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	186 276	119 612
Leverantörsskulder		80 097	84 240
Skatteskulder		3 348	7 211
Övriga kortfristiga skulder		2 336	2 336
Upplupna kostnader	Not 10	209 997	231 199
Förutbetalda avgifter och hyror		134 006	135 202
		616 060	579 800
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		8 847 015	8 990 939
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 9	8 783 000	8 570 000
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).

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 tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Yttre anläggningar	4,00 %	4,00 %
Standardförbättringar	Fullt avskriven	5,00 %
Fastighetsrenovering	5,00 %	5,00 %
Tvättstuga	Fullt avskriven	10,00 %
Elanläggning	2,50 %	2,50 %
Stambyte	2,50 %	2,50 %
Fasad	3,33 %	3,33 %
Fönster	3,33 %	3,33 %

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.

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HyROR		
Årsavgifter	1 504 237	1 504 255
Hyresintäkter	30 000	27 999
	1 534 237	1 532 254

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	115 592	123 906
Fastighetsskötsel beställning	12 067	12 129
Fastighetsskötsel gård entreprenad	44 250	42 706
Fastighetsskötsel gård beställning	0	6 838
Snöröjning/sandning	25 625	0
Gemensamma utrymmen	30 605	94 481
Gård	9 407	0
Förbrukningsmateriel	5 755	43
	243 302	280 103

Avskrivningar		
Förbättringar	332 066	354 976
	332 066	354 976
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 346 163	1 949 807
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Egna lägenheter lokaler	3 665	3 665
	3 665	3 665
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	12 065 694	12 065 694
Utgående anskaffningsvärde	12 065 694	12 065 694
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-4 023 830	-3 668 855
Årets avskrivningar enligt plan	-332 066	-354 976
Utgående avskrivning enligt plan	-4 355 897	-4 023 830
Planenligt restvärde vid årets slut	7 709 798	8 041 864
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	53 743	53 743
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 200 000	14 400 000
Taxeringsvärde mark	8 015 000	6 416 000
	26 215 000	20 816 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	26 200 000	20 800 000
Lokaler	15 000	16 000
	26 215 000	20 816 000
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	18 363	18 363
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	18 363	18 363
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-18 363	-18 363
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-18 363	-18 363
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 6	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	43 369	40 625
Kabel-TV	18 984	18 581
Länsförsäkringar	0	0
Com hem - Kabel TV	0	0
Fastighetsskötsel, entreprenad	29 843	28 898
Fastighetsskötsel gård	3 805	3 628
Tele och datakommunikation	900	900
	96 901	92 632

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	72 534	0	0	72 534
Reservfond	2 000	0	0	2 000
Fond för yttre underhåll	880 439	62 400	-156 250	974 289
Summa bundet eget kapital	954 973	62 400	-156 250	1 048 823
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-625 519	-62 400	-78 945	-484 174
Årets resultat	-583 744	-583 744	235 195	-235 195
Summa ansamlad förlust	-1 209 263	-646 144	156 250	-719 369
Summa ansamlad förlust	-254 290	-583 744	0	329 454

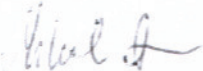
Not 8	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	974 289	933 589
Reservering enligt stadgar	62 400	62 400
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-156 250	-21 700
Vid årets slut	880 439	974 289

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	4,250 %	1 723 361	1 763 357	2014-12-01
Stadshypotek AB	3,800 %	1 309 500	1 336 500	2017-06-30
Stadshypotek AB	2,650 %	4 243 160	4 333 440	Rörligt lån
Stadshypotek AB	3,140 %	752 000	768 000	2016-12-01
Stadshypotek AB	2,740 %	643 500	0	2017-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		8 671 521	8 201 297	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-186 276	-119 612	
		8 485 245	8 081 685	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 740 141 kr.

Not 10 UPPLUPNA KOSTNADER	2013-12-31	2012-12-31
El	4 738	4 729
Värme	58 544	73 831
Vatten	17 780	27 775
Sophämtning	7 074	9 647
Extern revisor	11 475	9 625
Arvoden	55 571	55 571
Sociala avgifter	17 460	15 450
Ränta	31 980	34 571
Snöröjning	5 375	0
	209 997	231 199

MALMÖ den 25/3 2014



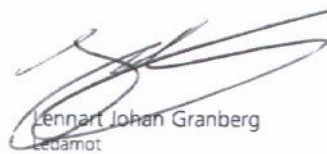
Lars Johan Mikael Andersson
Ledamot



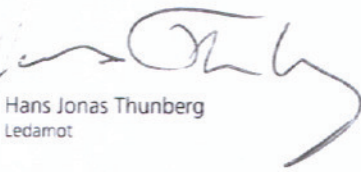
Jonas Kristoffer Ekvall
Ledamot



Afroditi Gavriilidou
Ledamot

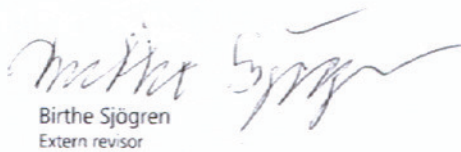


Lennart Johan Granberg
Ledamot

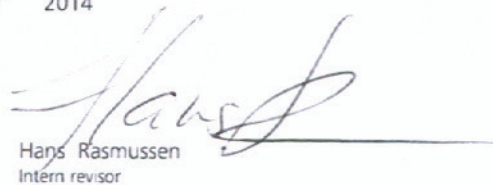


Hans Jonas Thunberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/4 2014



Birthe Sjögren
Extern revisor



Hans Rasmussen
Intern revisor

Hans-Olof Svenesson
Intern revisor