

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nobelgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Lars Johan Mikael Andersson	Ledamot
Jonas Kristoffer Ekvall	Ledamot
Lennart Johan Granberg	Ledamot
Fredric Lars Ola Ståhl	Ledamot
Hans Jonas Thunberg	Ledamot

Jörgen Olof Gösta Arbholt	Suppleant
Hans Olof Erland Rasmusson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars Johan Mikael Andersson och Lennart Johan Granberg.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Birthe Sjögren	Ordinarie Extern	Yrev AB
Hans Rasmussen	Ordinarie Intern	
Hans-Olof Svenesson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Camilla Petersson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-06.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
POPPELN 4	1934	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

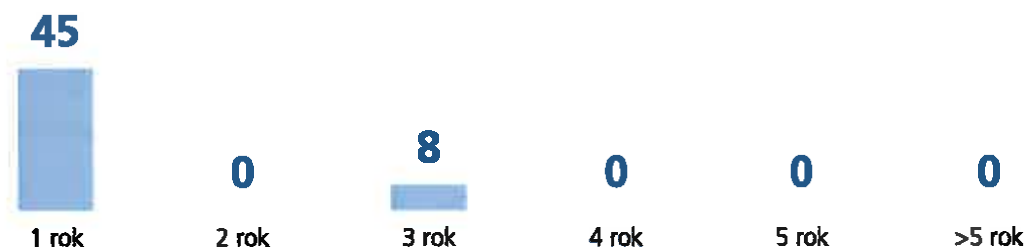
Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1934.

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
Falafelkiosk	10 m ²	2
Salladsbar	43 m ²	2
Tatueringsstudio	43 m ²	2

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga A/B
Tvättstuga C/D
Cykelförråd, källare
Barnvagnsförråd
Fixarverkstad
Odlingsbäddar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Skorstensförbättringar	2015	Montering plåthuvar på skorstenar
Renovering av trapphus	2013	
Nya entrédörrar i trapphuset	2012	
Renovering av imkanaler	2010	Nya spirorör i självdragskanalerna
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	Dränering med Isodrän samt nya dagvattenledningar
Elstambyte	2000	Inkl. lgh-centraler
Byte tappvattenstammar	1994	Nydragning KV, VV & VVC

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Vaktmästare	Bredablick Förvaltning
Trappstädning	Bredablick Förvaltning
Ekonomisk förvaltning	Bredablick Förvaltning
Trädgårdsskötsel	Green Landscaping
Systematiskt Brandskydd	Anticimex
Energioptimering	E-gain

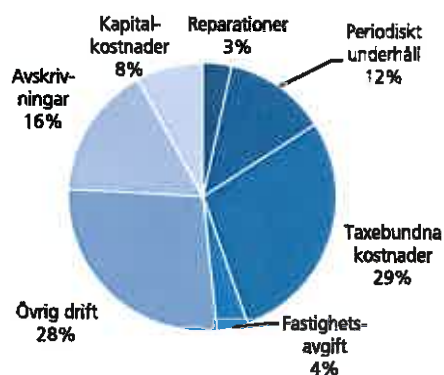
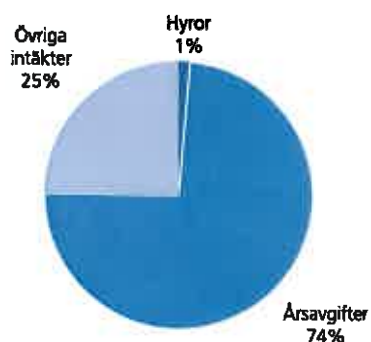
Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 438 031	1 018 745
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 139 020	2 117 210
Finansiella intäkter	499	1 776
Minskning kortfristiga fordringar	0	82 443
	2 139 519	2 201 429
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 476 269	1 310 905
Finansiella kostnader	157 183	258 670
Ökning av kortfristiga fordringar	112 718	0
Minskning av långfristiga skulder	90 941	185 316
Minskning av kortfristiga skulder	65 373	27 252
	1 902 483	1 782 143
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 675 067	1 438 031
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	237 036	419 286

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Monterat huvar på skorstenarna samt lagat en läckande dagvattenbrunn. Föreningen har även jobbat aktivt med energioptimering av husets uppvärmningssystem.

Händelser efter året

2016-01-01 bytte föreningen förvaltare till Bredablick

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st

Medlemslokaler: 2 st

Överlåtelse under året: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 74

Tillkommande medlemmar: 16

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 74

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	525	518	500	500
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 788	2 818	2 880	2 724
Elkostnad/m ² totalyta	15	16	19	17
Värmekostnad/m ² totalyta	120	109	148	147
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	31	33	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	54	88	97	113
Soliditet (%)	2	0	0	4
Resultat efter finansiella poster (tkr)	194	238	-584	-235
Nettoomsättning (tkr)	2 137	2 111	2 040	2 038

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 925 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	194 191
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-397 578
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-78 600
summa balanserat resultat	-281 987

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	242 996
att i ny räkning överförs	-38 991

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	2 137 078	2 111 067
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 942	6 143
Summa rörelseintäkter		2 139 020	2 117 210
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 282 399	-1 101 420
Övriga externa kostnader	Not 4	-119 516	-134 184
Personalkostnader	Not 5	-74 354	-75 301
Avskrivningar	Not 6	-311 876	-311 876
Summa rörelsekostnader		-1 788 145	-1 622 781
RÖRELSERESULTAT		350 875	494 428
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		499	1 776
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 183	-258 670
Summa finansiella poster		-156 684	-256 894
ÅRETS RESULTAT		194 191	237 534

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
	Not 7		
Hyresrätter		3 665	3 665
		3 665	3 665
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	7 086 045	7 397 921
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
		7 086 045	7 397 921
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 11	500	500
		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 090 210	7 402 086
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 450
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 724 957	1 401 574
		1 724 957	1 404 024
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		94 692	65 871
		94 692	65 871
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 819 649	1 469 895
SUMMA TILLGÅNGAR		8 909 859	8 871 981

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 534	72 534
Reservfond		2 000	2 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	384 889	339 670
Summa bundet eget kapital		459 423	414 204
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-476 179	-668 494
Årets resultat		194 191	237 534
Summa fritt eget kapital		-281 988	-430 960
SUMMA EGET KAPITAL		177 435	-16 756
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	8 296 800	8 300 889
Summa långfristiga skulder		8 296 800	8 300 889
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	98 464	185 316
Leverantörsskulder		109 513	144 496
Övriga skulder		0	6 686
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	227 647	251 350
Summa kortfristiga skulder		435 624	587 848
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 909 859	8 871 981
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 14	8 783 000	8 783 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Yttre anläggningar	25 år	25 år
Standardförbättringar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fastighetsrenovering	20 år	20 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Elanläggning	40 år	40 år
Stambyte	40 år	40 år
Fasad	30 år	30 år
Fönster	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 490 072	1 470 236
	Årsavgifter - lokaler	89 386	88 322
	Hyror lokaler	30 000	30 000
	Kabel-TV intäkter	34 870	36 300
	Värmeintäkter	492 661	486 143
	Öresutjämning	89	66
		2 137 078	2 111 067
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	1 942	6 143
		1 942	6 143

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	100 342	150 050
	Fastighetsskötsel beställning	20 858	8 596
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	47 047	49 825
	Fastighetsskötsel gård beställning	49 375	0
	Snöröjning/sandning	8 750	18 563
	Gemensamma utrymmen	9 458	0
	Gård	0	5 622
	Serviceavtal	10 615	13 129
	Förbrukningsmateriel	817	1 345
	Brandskydd	0	22 375
	Fordon	888	0
		248 150	269 505
Reparationer			
	Tvättstuga	0	2 200
	Sophantering/återvinning	2 119	0
	Entré/trapphus	1 621	0
	Lås	3 300	1 113
	VVS	5 545	8 855
	Värmeanläggning/undercentral	500	10 272
	Ventilation	500	0
	Elinstallationer	0	5 656
	Fasad	6 798	0
	Mark/gård/utemiljö	25 000	0
	Skador/klotter/skadegörelse	7 457	3 984
	Vattenskada	12 991	23 535
		65 831	55 615
Periodiskt underhåll			
	Byggnad	120 496	0
	Installationer	0	33 381
	Tak	122 500	0
		242 996	33 381
Taxebundna kostnader			
	El	45 337	46 528
	Värme	350 409	318 607
	Vatten	107 513	90 016
	Sophämtning/renhållning	50 570	44 177
	Grovsopor	4 983	13 239
		558 812	512 567
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	55 418	97 183
	Kabel-TV	37 694	66 234
		93 112	163 417
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	73 498	66 935
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 282 399	1 101 420

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	4 200	4 463
	Tele- och datakommunikation	4 980	5 536
	Juridiska åtgärder	0	5 500
	Inkassering avgift/hyra	1 450	4 200
	Revisionsarvode extern revisor	9 797	-756
	Föreningskostnader	4 725	9 908
	Styrelseomkostnader	0	2 027
	Förvaltningsarvode	84 866	81 970
	Administration	3 598	4 598
	Konsultarvode	0	4 938
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 900	11 800
		119 516	134 184

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	56 600	57 669
	Sociala kostnader	17 754	17 632
		74 354	75 301

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Förbättringar	311 876	311 876
		311 876	311 876

Not 7	IMMATERIELLA ANLAGGNINGSTILLGÅNGAR	2015	2014
	Egna lägenheter lokaler	3 665	3 665
		3 665	3 665

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 065 694	12 065 694
	Utgående anskaffningsvärde	12 065 694	12 065 694
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 667 773	-4 355 897
	Årets avskrivningar enligt plan	-311 876	-311 876
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 979 649	-4 667 773
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 086 045	7 397 921
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	53 743	53 743
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 651 000	18 651 000
	Taxeringsvärde mark	7 754 000	7 754 000
		26 405 000	26 405 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	25 800 000	25 800 000
	Lokaler	605 000	605 000
		26 405 000	26 405 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 363	18 363
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	18 363	18 363
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-18 363	-18 363
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-18 363	-18 363
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	13 937	20 493
	Skattefordran	7 341	8 921
	Klientmedel hos SBC	1 580 375	1 372 160
	Avräkning förvaltare	123 304	0
		1 724 957	1 401 574
Not 11	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	500	500
		500	500

Not 12 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	384 889	78 600	-33 381	339 670
S:a bundet eget kapital	459 423	78 600	-33 381	414 204
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-476 179	-78 600	270 915	-668 494
Årets resultat	194 191	194 191	-237 534	237 534
S:a ansamlad förlust	-281 988	115 591	33 381	-430 960
S:a eget kapital	177 435	194 191	0	-16 756

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	339 670	880 439
Reservering enligt stadgar	78 600	78 600
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-33 381	-619 369
Vid årets slut	384 889	339 670

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,710 %	0	1 683 365	2022-12-01
Handelsbanken	2,310 %	0	4 152 880	2099-12-31
Handelsbanken	3,140 %	721 920	736 960	2016-12-01
Handelsbanken	2,740 %	617 500	630 500	2017-04-30
Handelsbanken	3,800 %	1 255 500	1 282 500	2017-06-30
Handelsbanken	0,930 %	5 800 344	0	2017-02-13
Summa skulder till kreditinstitut		8 395 264	8 486 205	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-98 464	-185 316	
		8 296 800	8 300 889	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 902 944 kr.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Arvoden	66 880	56 600
	Sociala avgifter	21 000	17 800
	Ränta	11 182	26 602
	Förutbetalda avgifter och hyror	128 585	150 348
		227 647	251 350

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2016

Lars Johan Mikael Andersson
Ledamot

Jonas Kristoffer Ekvall
Ledamot

Lennart Johan Granberg
Ledamot

Fredric Lars Ola Ståhl
Ledamot

Hans Jonas Thunberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2016

Birthe Sjögren
Extern revisor

Hans Rasmussen
Intern revisor

Hans-Olof Svenesson
Intern revisor