



# **Årsredovisning**

## **Bostadsrättsföreningen**

### **Nobelplan**

**2020-01-01 – 2020-12-31**



# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Nobelplan

Org.nr. 746000-2376

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag som bildades 1936-04-30. Föreningen äger byggnaden på Södervärnsgatan 9, i vilken man upplåter lägenheter. Marken är friköpt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningen upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos länsstyrelsen i Malmö 1992-06-22.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28  
9 st medlemmar deltog varav 8 röstberättigade.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Sanna Möller	Ordförande	vald 2020 för 1 år
Alfred Tilly	Sekreterare	vald 2020 för 2 år
Victor Collin	Ledamot	vald 2020 för 1 år
Ulrika Lahti	Suppleant/kassör	vald 2020 för 2 år

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Ovanstående styrelse har efter föreningsstämman haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter samt avhållit regelbundet protokollförda sammanträden. Sedan förra stämman har 12 protokollförda möten hållits, varav 7 stu under år 2020.

### Revisor

Revisor har under året varit Karl-Johan Zandler, PasS-redovisningsbyrå.

### Valberedning

Valberedningen har varit Per Simonsson.

### Fastighetsuppgifter

Föreningens fastighet med fastighetsbeteckningen Gabriel 12 har förvärvats 1936 i Malmö kommun.

Huset byggdes 1936 och består av ett flerbostadshus i fyra våningar, källarplan med bl.a. förråd och tvättstuga samt vindsvåning med förråd och torkvind.

Husets totala lägenhetsyta uppgår till 1 370 kvm, enligt taxeringsbeskedet.

Vår lägenhetsfördelning är enligt följande:

1 r o k	24 st.
2 r o k	6 st.
1 r o kokvrå	2 st. (styrelserum lgh 32 och mjölkbutik lgh 4)

I några fall samdisponeras lägenheter och en används som styrelserum, vilket gör 29 bostäder ur skattesynpunkt.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen däribland lägenhetsförteckning har skötts av Örehus fastighetsförvaltning AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

För Löpande fastighetsskötsel som t ex trappstädning, snöröjning, trädgårdsarbete m.m. har leverantör bytts till Veteranpoolen.

Bredband, IP-telefon samt TV tillhandahålls av Bredbandsbolaget

## Historik, fastighetens tekniska status

Följande åtgärder har genomförts under de senaste åren:

- Utbyte mot säkerhetsdörrar 2002, (endast till 15 lägenheter)
- Inventering avs. förekomst av PCB 2002
- El-stambyte 2004 (stämmobeslut 2004)
- Installation av bredband 2005
- Inköp av torkskåp, torktumlare & tvättmaskin 2006
- Utbyte av alla termostater i fastigheten 2006
- Renovering av portar mot gatan 2006
- Renovering av golv i trappa A och C 2006
- Renovering av gavelfasad 2007
- Montering av plåthuvar på skorstenar 2008
- Renovering av källarfönster 2008
- Renovering av trappavsatser ut mot gården 2008
- Inköp av ny torktumlare 2008
- Inköp av ytterligare ett torkskåp, ej install. 2008
- Fönsterrenovering, byte till energiglas 2009
- Renovering av vädringsbalkonger 2011
- Renovering av yttre källartrappor 2016
- Renovering av tvättstuga, nya tvättmaskiner 2016
- Utbyte mot säkerhetsdörrar 2018 (resterande dörrar)
- Målning av dörrar 2019
- Stambyte i källaren 2020
- Radonmätning 2020
- Relining 2019-2021 (försening och uppehåll pga Covid-19)

Företagets säte är Malmö.

## Flerårsjämförelse\*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 184	1 166	1 128	1 104	1 087
Res. efter finansiella poster	137	88	92	42	145
Balansomslutning	6 683	3 362	3 213	3 142	3 151
Soliditet (%)	19	33	32	30	41
Kassalikviditet (%) **	141	45	336	357	223,5
Fond för yttre underhåll	1 168	1 044	900	900	707

\*Definitioner av nyckeltal, se not 12

\*\* Hög kassalikviditet 2020 beror på lån upptagits med anledning av Relining. Alla fakturor har ej betalats än.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Bredbandet har höjts med 5 kr till 170 kr per månad från 2021-01-01. Månadsavgiften är oförändrad.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen bedömer inte att det fortsatta utbrottet av Covid-19 skulle kunna få en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat på nya året. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och kommer att vidta åtgärder om någon effekt uppstår.

## Medlemsinformation

Under året har 5 st. överlåtelse av 4 bostadsrätter skett i föreningen. (lgh nr 06, 08 - 2 gånger, 11 och 27)

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 42 st.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att uthyrning får ske ett år åt gången, dock max 2 år.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar.

Styrelsen har under året försökt att vara så informativa som möjligt gentemot medlemmarna. Detta har resulterat i löpande information på anslagstavlan samt utskick med information samt tips. Vi har även varit tillgängliga på föreningens e-postadress nobelplan@gmail.com och Sanna har svarat i telefon.

Det är styrelsens förhoppning att framtida styrelser fortsätter den öppna dialogen med medlemmarna.

Bostadsrättsföreningens medlemmar äger tillsammans föreningens tillgångar vilket innebär att alla medlemmar har ansvar inte bara för sin egen lägenhet utan också för fastigheten som sådan samt även utemiljön i föreningen.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 325	0	1 044 335	-70 210	87 516
Resultatdisposition enligt beslut				87 516	-87 516
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Avsättning till Fond för yttre underhåll			184 000	-184 000	
Ianspråkstagande av yttre fond			-59 472	59 472	
Årets överskott					136 636
Belopp vid årets utgång	52 325	0	1 168 863	-107 222	136 636

### Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad resultat	-107 222
Årets vinst	136 636
	<u>29 414</u>

Styrelsen föreslår att

till Fond för yttre underhåll avsätts	184 000
ianspråkstagande av Fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	<u>-154 586</u>
	29 414

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 183 982	1 166 377
Övriga rörelseintäkter		<u>0</u>	<u>27 036</u>
		1 183 982	1 193 413
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drifts- och fastighetskostnader	3	-670 957	-776 801
Periodiskt underhåll	4	0	-59 472
Övriga externa kostnader	5	-113 069	-29 963
Personalkostnader	6	-63 344	-61 767
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7, 8	<u>-147 024</u>	<u>-147 024</u>
		-994 394	-1 075 027
<b>Rörelseresultat</b>		189 588	118 386
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-52 952</u>	<u>-30 870</u>
		-52 952	-30 870
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		136 636	87 516
<b>Årets resultat</b>		<u>136 636</u>	<u>87 516</u>

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Immateriella anläggningstillgångar

Lägenhet		7 500	7 500
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<u>7 500</u>	<u>7 500</u>

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	2 197 746	2 344 770
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Pågående byggnation	9	1 634 406	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>3 832 152</u>	<u>2 344 770</u>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		3 839 652	2 352 270
------------------------------------	--	-----------	-----------

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		68 200	68 200
Aktuell skattefordran		0	503
Övriga fordringar		3 676	3 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	14 850	16 050
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>86 726</u>	<u>88 429</u>

##### Kassa och bank

Kassa och bank		2 757 023	921 041
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>2 757 023</u>	<u>921 041</u>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 843 749	1 009 470
------------------------------------	--	-----------	-----------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 683 401</b>	<b>3 361 740</b>
-------------------------	--	------------------	------------------





## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	2	189 588	118 386
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		147 024	147 024
Erlagd ränta		-52 952	-30 870
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<hr/> 283 660	<hr/> 234 540
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		0	-68 200
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		1 703	2 410
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		1 660 668	-21 080
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		36 182	102 724
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<hr/> 1 982 213	<hr/> 250 394
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna långfristiga lån		1 528 800	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-1 634 406	1 974 325
Amortering långfristiga lån		-40 625	-1 995 225
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<hr/> -146 231	<hr/> -20 900
<b>Förändring av likvida medel</b>		1 835 982	229 494
Likvida medel vid årets början		921 041	691 547
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<hr/> <b>2 757 023</b>	<hr/> <b>921 041</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

#### *Immateriella anläggningstillgångar*

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Pågående projekt skrivs inte av utan nedskrivningsprövas årligen. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

#### *Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgift bostäder	1 108 464	1 088 850
Internetanslutning	57 420	57 553
Pantsättning- och överlåtelsesavgift	5 414	12 213
Övriga intäkter	12 685	7 761

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Drifts- och fastighetskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fastighetsskötsel och städning	108 115	134 630
	Reparationer löpande	42 935	112 366
	El	24 706	26 159
	Uppvärmning	184 224	211 306
	Vatten	61 815	62 043
	Sophämtning	37 782	41 617
	Bredbandskostnad	59 400	59 400
	Förvaltningskostnad	72 780	69 576
	Fastighetsskatt	41 441	39 933
	Fastighetsförsäkringar	37 759	18 396
	Bevakningskostnader	0	1 375
		<u>670 957</u>	<u>776 801</u>
<b>Not 4</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Periodiskt underhåll utvändigt	0	21 312
	Periodiskt underhåll installationer	0	38 160
		<u>0</u>	<u>59 472</u>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Förbrukningsinventarier	3 270	200
	Porto	488	740
	Stämмо- och aktivitetskostnad	0	4 410
	Panter, Överlåtelseavgifter och kreditupplysningar	4 200	7 970
	Övriga kostnader	11 447	8 537
	Juridisk kostnad	93 664	8 106
		<u>113 069</u>	<u>29 963</u>
<b>Not 6</b>	<b>Personal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Arvode	48 200	47 000
	Sociala kostnader	15 144	14 767
	Summa styrelse och övriga	<u>63 344</u>	<u>61 767</u>
<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	<u>4 665 252</u>	<u>4 665 252</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 665 252	4 665 252
	Ingående avskrivningar	-2 320 482	-2 173 458
	Årets avskrivningar	-147 024	-147 024
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 467 506</u>	<u>-2 320 482</u>
	Utgående redovisat värde	2 197 746	2 344 770
	Redovisat värde byggnader	2 083 266	2 230 290
	Redovisat värde mark	114 480	114 480
		<u>2 197 746</u>	<u>2 344 770</u>
	<b><i>Taxeringsvärde</i></b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	18 400 000	18 400 000
	varav byggnader:	10 000 000	10 000 000

## NOTER

<b>Not 8 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	96 610	96 610
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 610	96 610
Ingående avskrivningar	-96 610	-96 610
Utgående ackumulerade avskrivningar	-96 610	-96 610
Utgående redovisat värde	0	0

<b>Not 9 Pågående byggnation</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Årcts investering	1 634 406	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 634 406	0
Utgående redovisat värde	1 634 406	0

Pågående byggnation avser Relining. Beräknat färdigställande är våren 2021. Beräknad kostnad är 2 000 000 kr.

<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Gästrum mm	0	1 200
Bredband	14 850	14 850
	14 850	16 050

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
<b>Förfaller inom 2-5 år</b>					
Stadshypotek	113139	1,26%	2025-03-01	3 462 500	50 000
				3 462 500	50 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 412 500
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					3 212 500

<b>Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	13 196	10 997
Upplupna utgiftsräntor	3 636	2 534
Förutbetalda hyresinkomster	105 222	86 855
Övr interimsskulder	159 048	145 539
	281 102	245 925

## NOTER

### Not 13 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet  
Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Malmö

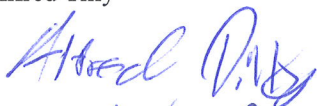
Sanna Möller



Victor Collin

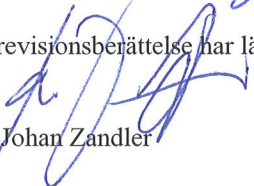


Alfred Tilly



Min revisionsberättelse har lämnats den

Karl-Johan Zandler



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nobelplan,  
org.nr 746000-2376

Rapport från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2020 för Bostadsrättsföreningen Nobelplan. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat om föreningens verksamhet har sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om föreningens interna kontroll har varit tillräcklig.

Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen, och
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Malmö 2021-04-28



Karl-Johan Zandler  
Föreningsrevisor





# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar information som lämnas i årsredovisningens övriga delar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser och förväntad framtida utveckling.

## **Resultaträkning**

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga typer av intäkter och kostnader. Genom att intäkter och kostnader summeras, visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, i "Årets resultat".

## **Intäkt**

Intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst för den tid inkomsten upparbetats eller intjänats.

## **Kostnader**

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

## **Årets resultat**

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

## **Tillgång**

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel m m som ägs av föreningen vid räkenskapsårets utgång efter inträffade händelser och som förväntas innebära fördelar i framtiden.

## **Fordringar**

Fordringar delas upp på kortfristiga (förfaller inom ett år) och långfristiga (förfaller efter mer än ett år).

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras nästa år. Syftet är att få ett rättvisande resultat för perioden.

## **Anläggningstillgång**

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier, att dess ekonomiska livslängd är lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

## **Omsättningstillgång**

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggning, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

## **Eget kapital**

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångar blir eget kapital är negativt.

## **Fond för yttre underhåll**

Avsättning till yttre underhållsfond skall ske enligt antagna stadgar.

## **Skuld**

Skuld är förpliktelse som medför utflöde av resurser och beror på inträffade händelser. Skulder är säkra till belopp och tidpunkt. Skulder delas upp på kortfristiga (förfaller inom ett år) och långfristiga (förfaller efter mer än ett år.)

## **Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt**

Intäkter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana intäkter bokförs som skuld (förutbetalad intäkt) i bokslutet för att intäktsföras nästa år. Syftet är att få ett rättvisande resultat för perioden

## **Ställda säkerheter**

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Balansomslutning**

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

## **Noter**

Upplysningar som är relevanta för att förstå balans- och resultaträkningen t ex taxeringsvärde och anläggningstillgångar.

Årsredovisningen är framställd av Örehus Fastighetsförvaltning AB.

Örehus Fastighetsförvaltning AB bistår bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk och teknisk förvaltning.

Örehus Fastighetsförvaltning AB, Spångatan 11 A, 211 44 Malmö, tfn 040-23 43 00