



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Nobelplan

2019-01-01 – 2019-12-31

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Nobelplan

Org.nr. 746000-2376

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

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 2019-05-02
6 st. medlemmar deltog där alla var röstberättigade.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Sanna Möller	Ordförande	sittande, 1 år kvar
Sandra Wither	Sekreterare	sittande, 1 år kvar
Victor Collin	Ledamot	sittande, 1 år kvar
Andreas Thornadtsson	Suppleant/kassör	omval, 1 år

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Ovanstående styrelse har efter föreningsstämman haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter samt avhållit 10 protokollförda sammanträden. Föregående styrelse har före föreningsstämman avhållit 4 st protokollförda sammanträden. Totalt har 14 st protokollförda sammanträden hållits under 2019.

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.

Löpande fastighetsskötsel som t ex trappstädning, snöröjning, trädgårdsarbete m.m. har skötts av Severins Bygg & Fastighetsservice AB.

Bredband, IP-telefon samt TV tillhandahålls av Bredbandsbolaget

Brf Nobelplan

Org.nr. 746000-2376

Historik, fastighetens tekniska status

Följande åtgärder har genomförts under de senaste 18 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
- Uppstart Relining 2019

Företagets säte är Malmö.

Flerårsjämförelse*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2019	2018	2017	2016	2013
Nettoomsättning	1 166	1 128	1 104	1 087	1 060
Res. efter finansiella poster	88	92	42	145	82
Balansomslutning	3 362	3 213	3 142	3 151	3 020
Soliditet (%)	33	32	30	41	25
Kassalikviditet (%)	45	336	357	223,5	572
Fond för yttre underhåll	1044	900	900	707	593

*Definitioner av nyckeltal, se not 12

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Höjning av månadsavgiften med 2 % fr.o.m. 2019-01-01

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Höjning av månadsavgiften med 2 % fr.o.m. 2020-01-01

Relining av avloppsrör kommer att utföras vår/sommar 2020.

Medlemsinformation

Under året har 6 st. överlåtelser skett i föreningen. (lgh nr 05, 11, 15, 16, 18 och 25)

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.

Brf Nobelplan

Org.nr. 746000-2376

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	899 675	-19 795	94 245
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma				94 245	-94 245
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Avsättning till Fond för yttre underhåll			160 000	-160 000	0
Ianspråkstagande av yttre fond			-15 340	15 340	0
Årets vinst					87 516
Belopp vid årets utgång	52 325	0	1 044 335	-70 210	87 516

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens
resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad resultat	-70 209
Årets vinst	87 516
	<u>17 307</u>

Styrelsen föreslår att

till Fond för yttre underhåll avsätts	184 000
ianspråkstagande av Fond för yttre underhåll	-59 472
Balanseras i ny räkning	<u>-107 221</u>
	17 307

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 166 377	1 132 455
Övriga rörelseintäkter		<u>27 036</u>	<u>0</u>
		1 193 413	1 132 455
Rörelsens kostnader			
Drifts- och fastighetskostnader	3	-776 801	-700 133
Periodiskt underhåll	4	-59 472	-15 340
Övriga externa kostnader	5	-29 963	-16 531
Personalkostnader	6	-61 767	-57 299
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7, 8	<u>-147 024</u>	<u>-219 399</u>
		-1 075 027	-1 008 702
Rörelseresultat		118 386	123 753
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-30 870</u>	<u>-29 508</u>
		-30 870	-29 508
Resultat efter finansiella poster		87 516	94 245
Årets resultat		<u>87 516</u>	<u>94 245</u>

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Lägenhet		<u>7 500</u>	<u>7 500</u>
		7 500	7 500
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	2 344 770	2 491 794
Inventarier, verktyg och installationer	8	<u>0</u>	<u>0</u>
		2 344 770	2 491 794
Summa anläggningstillgångar		2 352 270	2 499 294
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		68 200	0
Aktuell skattefordran		503	1 663
Övriga fordringar		3 676	3 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>16 050</u>	<u>17 300</u>
		88 429	22 639
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>921 041</u>	<u>691 547</u>
Summa kassa och bank		921 041	691 547
Summa omsättningstillgångar		1 009 470	714 186
SUMMA TILLGÅNGAR		3 361 740	3 213 480

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		52 325	52 325
Fond för yttre underhåll		1 044 335	899 675
		<u>1 096 660</u>	<u>952 000</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-70 210	-19 795
Årets resultat		87 516	94 245
		<u>17 306</u>	<u>74 450</u>

Summa eget kapital

1 113 966 1 026 450

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	0	1 974 325
Summa långfristiga skulder		<u>0</u>	<u>1 974 325</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	1 974 325	20 900
Leverantörsskulder		27 524	48 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	245 925	143 201
Summa kortfristiga skulder		<u>2 247 774</u>	<u>212 705</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 361 740 3 213 480

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	118 386	123 753
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		147 024	219 399
Erlagd ränta		-30 870	-29 508
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>234 540</u>	<u>313 644</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-68 200	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		2 410	1 313
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-21 080	5 322
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		102 724	-7 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>250 394</u>	<u>312 885</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av säkerhetsdörrar	7	0	-320 000
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>0</u>	<u>-320 000</u>
Finansieringsverksamheten			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		1 974 325	-20 900
Amortering långfristiga lån		-1 995 225	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-20 900</u>	<u>-20 900</u>
Förändring av likvida medel		229 494	-28 015
Likvida medel vid årets början		691 547	719 562
Likvida medel vid årets slut		<u>921 041</u>	<u>691 547</u>

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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	2019	2018
<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
Årsavgift bostäder	1 088 850	1 065 336
Internetanslutning	57 553	57 420
Pantsättning- och överlåtelsesavgift	12 213	5 672
Övriga intäkter	7 761	4 027
	<hr/> 1 166 377	<hr/> 1 132 455

NOTER

Not 3	Drifts- och fastighetskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel och städning	134 630	106 424
	Reparationer löpande	112 366	65 941
	El	26 159	24 665
	Uppvärmning	211 306	229 110
	Vatten	62 043	58 564
	Sophämtning	41 617	32 458
	Bredbandskostnad	59 400	59 400
	Förvaltningskostnad	69 576	66 561
	Fastighetsskatt	39 933	38 773
	Fastighetsförsäkringar	18 396	18 237
	Bevakningskostnader	1 375	0
		<hr/> 776 801	<hr/> 700 133
Not 4	Periodiskt underhåll	2019	2018
	Periodiskt underhåll gemensamma ytor	0	15 340
	Periodiskt underhåll utvändigt	21 312	0
	Periodiskt underhåll installationer	38 160	0
		<hr/> 59 472	<hr/> 15 340
Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Förbrukningsinventarier	200	4 164
	Porto	740	470
	Stämмо- och aktivitetskostnad	4 410	1 995
	Panter, Överlåtelseavgifter och kreditupplysningar	7 970	675
	Övriga kostnader	8 537	9 227
	Juridisk kostnad	8 106	0
		<hr/> 29 963	<hr/> 16 531
Not 6	Personal	2019	2018
	<i>Medelantal anställda</i>		
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
	Styrelse och revisor		
	Löner och ersättningar	47 000	43 600
	Sociala kostnader	14 767	13 699
	Summa	<hr/> 61 767	<hr/> 57 299

NOTER

Not 7 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 665 252	4 345 252
Säkerhetsdörrar	0	320 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 665 252	4 665 252
Ingående avskrivningar	-2 173 458	-1 961 198
Årets avskrivningar	-147 024	-212 260
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 320 482	-2 173 458
Utgående redovisat värde	2 344 770	2 491 794
Redovisat värde byggnader	2 230 290	2 377 314
Redovisat värde mark	114 480	114 480
	2 344 770	2 491 794

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	18 400 000	16 000 000
varav byggnader:	10 000 000	9 200 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	96 610	96 610
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 610	96 610
Ingående avskrivningar	-96 610	-89 471
Årets avskrivningar	0	-7 139
Utgående ackumulerade avskrivningar	-96 610	-96 610
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Gästrum mm	1 200	2 450
Bredband	14 850	14 850
	16 050	17 300

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Stadshypotek	695155	1,6%	2020-02-27	783 700	0
Stadshypotek	131318	1,55%	2020-01-30	1 190 625	0
				1 974 325	0

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 3 250 000

Båda föreningens lån skall omsättas i början av 2020. Dessutom finns det ett lånebehov med anledning av Relining. Båda lånen kommer därför att ersättas av ett lån på totalt 3 500 000 kr och nya lånehandlingar är undertecknade för detta. Planerad amortering är 50 000 kr/år.

NOTER


Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna sociala avgifter	10 997	10 054
	Upplupna utgiftsräntor	2 534	2 498
	Förutbetalda hyresinkomster	86 855	56 770
	Övr interimsskulder	110 539	41 879
	Upplupna arvoden	35 000	32 000
		<hr/> 245 925	<hr/> 143 201

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet
Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Malmö 4/3 2020


Sanna Möller


Victor Collin


Andreas Thornadtsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/3 - 20


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 2019 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 2020 - 03 - 04


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