

Årsredovisning 2021

BRF NOBELPLAN

746000-2376



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NOBELPLAN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1936-04-30.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Gabriel 12 på adressen Södervärnsgatan 9 i Malmö. Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 1 373 kvm och 1 lokal.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ulrika Lahti	Ordförande
Anna Elisabet Friman	Styrelseledamot
Göran Alexander Svensson	Styrelseledamot
Maria Anna Margareth Ekman	Styrelseledamot
Hugo Altink	Styrelsesuppleant

VALBEREDNING

Per Simonsson.

FIRMATECKNING

Firma tecknas av två styrelseledamöter i förening

REVISORER

Karl-Johan Zandler Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-06. Styrelsen har under verksamhetsåret haft protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

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

2002	Inventering av förekomst av PCB
2002	Utbyte mot säkerhetsdörrar (15 st)

PLANERADE UNDERHÅLL

2022-2023	Renovering av gatufasad och portar
2022-2023	Fönsterrenovering i samband med fasadrenovering
2022-2023	Renovering av balkonger mot gatan i samband med fasadrenovering

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Extrainsatt föreningsstämma 22/11, Alfred Tilly, avsärande av uppdrag som ledamot. Val av två nya ledamöter, Mia Ekman och Anna Friman.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Föreningen höjde inte avgifterna under 2021.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 178	1 184	1 166	1 128
Resultat efter fin. poster	308	137	88	94
Soliditet, %	24	19	33	32
Yttre fond	1 353	1 169	1 044	900
Taxeringsvärde	18 400	18 400	18 400	16 000
Bostadsyta, kvm	1 373	1 373	1 373	1 373
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	807	807	793	776
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 485	2 522	1 438	1 453

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	52	-	-	52
Fond, yttre underhåll	1 169	-	184	1 353
Balanserat resultat	-107	137	-184	-155
Årets resultat	137	-137	308	308
Eget kapital	1 251	0	308	1 559

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-155
Årets resultat	308
Totalt	154

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	193
Balanseras i ny räkning	-39
	154

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 178	1 171
Rörelseintäkter		118	13
Summa rörelseintäkter		1 296	1 184
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-563	-598
Övriga externa kostnader	7	-106	-188
Personalkostnader	8	-51	-61
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-224	-147
Summa rörelsekostnader		-944	-994
RÖRELSERESULTAT		352	190
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-43	-53
Summa finansiella poster		-43	-53
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		308	137
ÅRETS RESULTAT		308	137

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	10	3 903	2 198
Pågående projekt		0	1 634
Summa materiella anläggningstillgångar		3 903	3 832

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav	12	8	8
Summa finansiella anläggningstillgångar		8	8

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR **3 911** **3 840**

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		12	68
Övriga fordringar	13	4	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	41	15
Summa kortfristiga fordringar		56	87

Kassa och bank

Kassa och bank		1 250	2 757
Summa kassa och bank		1 250	2 757

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR **1 307** **2 844**

SUMMA TILLGÅNGAR **5 217** **6 683**

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		52	52
Fond för yttre underhåll		1 353	1 169
Summa bundet eget kapital		1 405	1 221

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-155	-107
Årets resultat		308	137
Summa fritt eget kapital		154	29

SUMMA EGET KAPITAL

1 559 1 251

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	3 363	3 413
Summa långfristiga skulder		3 363	3 413

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	50	50
Leverantörsskulder		49	1 688
Skatteskulder		2	1
Övriga kortfristiga skulder		1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	195	281
Summa kortfristiga skulder		296	2 020

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 217 6 683

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nobelplan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,96-5,88 %
Fastighetsförbättringar	4-5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Försäkringsersättning	37	0
Årsavgifter, bostäder	1 108	1 108
Övrig fakturerad intäkt	68	0
Övriga intäkter	82	76
Summa	1 296	1 184

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	15	0
Fastighetsskötsel	34	84
Städning	38	11
Övrigt	0	13
Summa	87	108

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Försäkringsskador	0	19
Gård/markytor	8	2
Reparationer	10	22
Summa	18	43

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	21	25
Sophämtning	40	38
Uppvärmning	215	184
Vatten	61	62
Summa	337	309

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	20	38
Fastighetsskatt	42	41
KabelTV o Bredband	59	59
Summa	121	139

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Advokat/rättegångskostnader	0	94
Förbrukningsmaterial	1	3
Kameral förvaltning	74	73
Konsultkostnader	12	0
Revisionsarvoden	2	2
Övriga förvaltningskostnader	17	16
Summa	106	188

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	13	15
Styrelsearvoden	38	46
Summa	51	61

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	43	53
Summa	43	53

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	4 665	4 665
Årets inköp	1 930	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 595	4 665
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 468	-2 320
Årets avskrivning	-224	-147
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 692	-2 468
Utgående restvärde enligt plan	3 903	2 198
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>114</i>	<i>114</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 000	10 000
Taxeringsvärde mark	8 400	8 400
Summa	18 400	18 400
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	97	97
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	97	97
Ingående ackumulerad avskrivning	-97	-97
Utgående ackumulerad avskrivning	-97	-97
Utgående restvärde enligt plan	0	0
NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
Lägenhet	8	8
Summa	8	8

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	4	4
Summa	4	4

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	20	0
Förvaltning	6	0
Kabel-TV	15	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	15
Summa	41	15

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	2025-03-01	1,26 %	3 413	3 463
Summa			3 413	

Varav kortfristig del 50

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	2	0
Förutbetalda avgifter/hyror	97	105
Sociala avgifter	13	13
Uppvärmning	37	0
Utgiftsräntor	4	4
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42	159
Summa	195	281

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

OVK genomförd och godkänd.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Ulrika Lahti
Ordförande

Anna Elisabet Friman
Styrelseledamot

Göran Alexander Svensson
Styrelseledamot

Maria Anna Margareth Ekman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Karl-Johan Zandler
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2022 09:57

SENT BY OWNER:

Christina Andersson · 19.04.2022 11:29

DOCUMENT ID:

SyElbWZnV9

ENVELOPE ID:

SJxbWbhVq-SyElbWZnV9

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2021 - Brf Nobelplan.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Elisabet Friman	Signed	20.04.2022 21:26	eID	Swedish BankID (DOB: 11/08/1992)
	Authenticated	20.04.2022 16:47	Low	IP: 195.178.248.9
2. ULRIKA LAHTI	Signed	20.04.2022 21:27	eID	Swedish BankID (DOB: 29/05/1981)
	Authenticated	20.04.2022 21:09	Low	IP: 78.82.230.95
3. Göran Alexander Svensson	Signed	20.04.2022 21:39	eID	Swedish BankID (DOB: 29/04/1986)
	Authenticated	20.04.2022 21:38	Low	IP: 98.128.181.4
4. Maria Anna Margareth Ekman	Signed	20.04.2022 22:19	eID	Swedish BankID (DOB: 18/04/1980)
	Authenticated	20.04.2022 22:17	Low	IP: 104.28.45.52
5. KARL-JOHAN ZANDLER	Signed	26.04.2022 09:57	eID	Swedish BankID (DOB: 21/07/1958)
	Authenticated	21.04.2022 10:08	Low	IP: 193.180.77.35

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nobelplan,

org.nr 746000-2376

Rapport från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2021 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 2022 - -

Karl-Johan Zandler
Föreningsrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.04.2022 11:52

SENT BY OWNER:

Christina Andersson • 19.04.2022 11:35

DOCUMENT ID:

H1pPMbhE5

ENVELOPE ID:

HJenDGW2Nc-H1pPMbhE5

DOCUMENT NAME:

Brf Nobelplan Revisionsberättelse för förtroendevald revisor.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl-Johan Zandler	 Signed	19.04.2022 11:52	Email	IP: 193.180.77.35
	Authenticated	19.04.2022 11:51	Low	IP: 193.180.77.35

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Årsredovisningen är framställd av Nabo.

Nabo bistår bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk och teknisk förvaltning.

Nabo, Spångatan 11 A, 211 44 Malmö, tfn 0410-288 00 00