

Brf Nirvana

Årsredovisning 2024



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nirvana

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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 sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-01-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luthagen 20:2	1950	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av ett enbostadshus i en våning, två flerbostadshus i tre våningar (fem uppgångar) och en affärslänga i en våning. Samtliga med källare.

Värdeåret är 1950.

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 2 030 kvm och 6 bostadsrättslokaler om 1 036 kvm. Total lokalare uppgår till 1 135 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 165 kvm. Utöver de lägenheter och lokaler som upplåts med bostadsrätt har föreningen ett antal källarlokal, garage- och parkeringsplatser.

1 rum och kök	4 st
2 rum och kök	6 st
3 rum och kök	18 st
4 rum och kök	2 st
5 rum och kök	1 st
Bostadsrättslokaler	6 st
Gillestuga	2 rok i kv
Uthyrningslokaler	4 st källarlokal/förråd
Garage	5 st varmgarage
Parkeringsplatser	16 st varav 15 st med eluttag

Styrelsens sammansättning

Torbjörn Asbjörnsson Sunde	Ordförande
Keith Noble	Styrelseledamot
Ulf Hellman	Styrelseledamot
Lena Falkenäs	Suppleant
Per Cederberg	Suppleant

Valberedning

Kicki Hellman
Elliot Rääf

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas i förening av Ulf Hellman och Torbjörn Asbjörnsson Sunde.

Revisorer

Carina Sternesjö Auktoriserad revisor Oudit Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Installation av laddstationer
- 2022 ● Renovering av takfot, bostadshus (Börjegatan 38 och 40)
- 2012 ● Renovering av balkonger, bostadshus
- 2011 ● Stamrenovering, butikslängan (Ringgatan 35)
- 1994 ● Stamrenovering av bostadshus (Börjegatan 38, 40 och 42)
- 1986 ● Tilläggsisolering av bostadshus (Börjegatan 38 och 42)
- 1966 ● Renovering av grund och stambyte, butikslängan (Ringgatan 35)

Planerade underhåll

- 2025 ● Byte av 4 skyltfönster, butikslängan (Ringgatan 35)
Renovering av tak, bostadshus (Börjegatan 40) och garage
Underhåll av trapphusräcken och källardörrar av metall

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Mediator
Fastighetsförvaltning	Hedenskog och Jansson Fastighetstjänst AB
Städning	55plus
El och fjärrvärme	Vattenfall
El	E.ON
Vatten, avlopp och sophantering	Uppsala Vatten
Bredband	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Värmeregleringsutrustning	Siemens
Brandskyddsutrustning	Presto
Utomhuskrukor	Gullivans Blommor och Design

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inför 2024 beräknades föreningen kostnader att stiga avsevärt. På grund av detta höjde vi årsavgifterna med 10% från den 1/1 2024 och begränsade våra kostnader för underhåll och andra åtgärder i största möjliga mån.

Utfallet för 2024 blev avsevärt bättre än budgeterat. Detta främst beroende på att förlikningen med Lidbäcks tak (390 000 kr) redovisas i denna budget. Dessutom blev kostnaderna för underhåll med lite tur avsevärt lägre (53 884 kr) än budgeterat.

I april avslutade vi det lån på 273 000 kr som vi tagit för att finansiera laddstationerna. Vid slutet av 2024 var föreningens totala lånebelopp ca 5,4 miljoner kr.

Övriga uppgifter

Underhåll enligt underhållsplanen:

- Byte av värmeväxlare, reglerventil för fjärrvärme och cirkulationspump för tappvarmvatten har gjorts.
- Årlig brandskyddsbesiktning samt sotning av restaurang Trappans imkanaler har gjorts.
- Källar- och bottenvåningar i alla fastighetens hus har stamspolats.
- Fasaden på gatsidan av 38- och 42-husen tvättades.

Reparationer och underhåll som inte omfattas av underhållsplanen:

- Kallvattenrör i källaren vid källarutgången vid 38A har isolerats för att slippa risk för att de fryser.
- Trapphusens fönster och entrédörrar tvättades efter fasadtvätten.
- Taken på affärslängans, 38- och 42-husen har blivit städade och enstaka småskador reparerade.
- En radiator i stora skyddsrummet har bytts ut.
- Sotning av alla öppna spisar.

Allmänna förbättringar:

- Regleringen av varmvatten för radiatorerna har justerats.
- En oxel vid p-plats 15 har beskurits för att minska nedskräpning fordon på den p-platsen.
- Hobbyrummet har städats
- Affärslängan har fått ett avfallskärl för restavfall bytt mot ett för plastavfall.
- Laddstationerna blev efter stor försening klara att användas den 1/10.

Solpaneler:

På årsstämman 2024 fanns det en motion om att installera solpaneler. Föreningen är positiv till idén men det saknades kunskap om såväl tekniska och ekonomiska aspekter. Motionen avslogs men styrelsen skall se till att få fram den information som behövs för att föreningen ska kunna ta ett beslut på en föreningsstämma. Styrelsen har på egen hand undersökt tekniska och ekonomiska aspekter på att installera solpaneler. Styrelsen har tagit kontakt med konsulter och entreprenörer för att få offerter.

Problem med sophämtning:

Uppsala Vatten har haft stora problem med att genomföra sophämtning. Efter lång diskussion fick i slutet av 2023 beviljat en återbetalning av 21 328 kr för utebliven sophämtning. Beloppet betalades i början av 2024.

Glöggmingel:

Liksom föregående år hade vi ett glöggmingel, i år på kvällen innan Lucia. Förutom styrelsen var det ett mycket litet antal personer som kom.

Parkeringsproblem:

Antalet fordon som parkerat i strid med föreningens parkeringsbestämmelser ökade under året. Det har ställt till besvär för andra fordon att komma ut och in på sina parkeringsplatser. Föreningen har pratat med felparkerarna och upplyst dem om att föreningen har rätt att ta ut en kontrollavgift eller att anlita ett parkeringsbolag för att kontrollera parkeringen. Styrelsen följer upp situationen.

Verksamheten under kommande år

Under 2025 är följande underhåll planerat:

- Taket på 40-huset och det lilla taket ovanför garagen skall renoveras.
- Byte av fönster hos Monicas hudvård och Leijon Stenugnsbageri AB.
- Renovering av träräcken i trapphusen.
- Målning/renovering av plåtdörrar i källaren (trapphus och skyddsrum).
- Beskränning av oxlar vid stora parkeringen
- Uppfräschning av stora rabatten.

Laddstationer: POC Energy, företaget som har haft hand om driften av laddstationerna, har haft stora problem. Från den 1/3 2025 har vi bytt operatör till ChargePanel AB och hoppas att de skall klara driften bättre.

Solpaneler: Föreningen har skrivit kontrakt med företaget Bylero. De skall under våren 2025 göra en noggrann undersökning av de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för att installera solpanel. Medlemmarna skall informeras av vad de kommer fram till och kallas till en föreningsstämma. På stämman skall saken diskuteras och beslut tas om solpaneler skall installeras eller inte.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser, varav en lokalöverlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 551 123	2 345 618	2 214 527	2 135 852
Resultat efter fin. poster	419 840	188 945	194 720	57 359
Soliditet (%)	38	34	30	25
Yttre fond	1 368 252	1 264 727	1 114 527	1 275 083
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	792	723	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83	89	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 752	1 885	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 696	1 825	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	328	235	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	13	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	206	174	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	31	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	263	218	-	-
Räntekänslighet (%)	2,2	2,6	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage.

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	150 100	-	-	150 100
Fond, yttre underhåll	1 264 727	-46 675	150 200	1 368 252
Balanserat resultat	1 670 993	235 620	-150 200	1 756 413
Årets resultat	188 945	-188 945	419 840	419 840
Eget kapital	3 274 765	0	419 840	3 694 605

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 906 613
Årets resultat	419 840
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 200
Totalt	2 176 253

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	260 485
Balanseras i ny räkning	2 436 738

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 551 123	2 345 618
Övriga rörelseintäkter	3	390 000	200 625
Summa rörelseintäkter		2 941 123	2 546 243
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 820 531	-1 612 413
Övriga externa kostnader	9	-121 401	-226 820
Personalkostnader	10	-61 603	-56 246
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-357 912	-358 038
Summa rörelsekostnader		-2 361 447	-2 253 517
RÖRELSERESULTAT		579 676	292 726
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 720	253
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-168 556	-104 034
Summa finansiella poster		-159 836	-103 781
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		419 840	188 945
ÅRETS RESULTAT		419 840	188 945

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	7 712 916	7 680 828
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt		535 801	385 966
Summa materiella anläggningstillgångar		8 248 717	8 066 794
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 251 517	8 069 594
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 626	51 935
Övriga fordringar	15	1 439 291	803 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	87 892	127 694
Summa kortfristiga fordringar		1 534 809	983 446
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	644 258
Summa kassa och bank		0	644 258
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 534 809	1 627 704
SUMMA TILLGÅNGAR		9 786 326	9 697 298

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		150 100	150 100
Fond för yttre underhåll		1 368 252	1 264 727
Summa bundet eget kapital		1 518 352	1 414 827
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 756 413	1 670 993
Årets resultat		419 840	188 945
Summa fritt eget kapital		2 176 253	1 859 938
SUMMA EGET KAPITAL		3 694 605	3 274 765
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 196 250	3 579 718
Summa långfristiga skulder		1 196 250	3 579 718
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 172 820	2 197 540
Leverantörsskulder		280 136	296 930
Skatteskulder		2 506	9 750
Övriga kortfristiga skulder		15 145	25 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	424 864	313 199
Summa kortfristiga skulder		4 895 471	2 842 815
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 786 326	9 697 298

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	579 676	292 726
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	357 912	358 038
	937 588	650 764
Erhållen ränta	8 720	253
Erlagd ränta	-166 456	-98 193
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	779 852	552 824
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	328 246	-620 480
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	75 276	89 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 183 374	21 951
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-539 835	4 034
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-539 835	4 034
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-408 188	-841 438
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-408 188	-841 438
ÅRETS KASSAFLÖDE	235 351	-815 453
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	898 067	1 713 520
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 133 418	898 067

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nirvana har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, bredband, vatten och värme.

Alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen. Varje lägenhet debiteras fast avgift för kabel-TV och bredband. Intäkten definieras därmed som årsavgift.

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. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,515 - 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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 324 788	1 204 284
Årsavgifter lokaler	470 516	427 740
Årsavgifter lokaler, moms	529 608	481 440
Hysesintäkter garage	43 200	43 200
Hysesintäkter p-plats	46 500	46 800
Hysesintäkter p-plats, moms	10 800	10 080
Hysesintäkter förråd	12 068	12 068
Hysesintäkter förråd, moms	3 852	3 852
Hysesintäkter övr objekt	27 000	27 000
Hysesintäkter övr objekt, moms	3 000	3 000
Intäkter kabel-TV	11 160	72 540
Intäkter kabel-TV moms	420	420
Bredband	61 380	0
Gemensamhetslokal	6 600	12 900
Påminnelseavgift	240	300
Öres- och kronutjämning	-9	-6
Summa	2 551 123	2 345 618

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	390 000	10 547
Försäkringssättning	0	190 078
Summa	390 000	200 625

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	171 721	161 694
Fastighetsskötsel utöver avtal	50 564	90 919
Städning enligt avtal	94 531	94 566
Besiktningar	0	5 026
Serviceavtal	11 475	11 119
Summa	328 291	363 324

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	44 671	42 337
Summa	44 671	42 337

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	260 485	196 875
Summa	260 485	196 875

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	61 765	40 494
Uppvärmning	652 780	551 734
Vatten	119 410	97 233
Sophämtning/renhållning	97 489	72 354
Summa	931 443	761 815

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	61 971	56 677
Kabel-TV	76 580	75 566
Fastighetsskatt	117 090	115 819
Summa	255 641	248 062

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Juridiska åtgärder	0	112 116
Revisionsarvoden extern revisor	15 094	14 490
Förvaltningsarvode enl avtal	62 398	61 917
Administration	43 909	38 297
Summa	121 401	226 820

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	52 500	48 299
Arbetsgivaravgifter	9 103	7 947
Summa	61 603	56 246

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	168 556	104 034
Summa	168 556	104 034

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 925 586	14 315 586
Omklassificering	390 000	-390 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 315 586	13 925 586
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 244 758	-5 886 720
Årets avskrivning	-357 912	-358 038
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 602 670	-6 244 758
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 712 916	7 680 828
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 400 000	27 400 000
Taxeringsvärde mark	22 656 000	22 656 000
Summa	50 056 000	50 056 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	137 925	137 925
Utgående anskaffningsvärde	137 925	137 925
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-137 925	-137 925
Utgående avskrivning	-137 925	-137 925
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	385 966	0
Anskaffningar under året	149 835	385 966
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	535 801	385 966

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	373	357
Övriga kortfristiga fordringar	0	159 651
Avräkning övrigt	305 500	390 000
Transaktionskonto	341 719	253 809
Borgo räntekonto	791 699	0
Summa	1 439 291	803 817

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	10 467	65 723
Förutbet försäkr premier	63 320	61 971
Förutbet kabel-TV	14 105	0
Summa	87 892	127 694

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek	2026-04-30	4,26 %	1 218 750	1 241 250
Stadshypotek	2025-03-03	3,49 %	596 792	627 664
Stadshypotek	2025-12-01	1,19 %	950 968	962 024
Stadshypotek	2025-12-01	1,27 %	1 410 000	1 440 000
Stadshypotek	Slutamorterat under 2024		0	280 000
Stadshypotek	2025-01-30	3,49 %	793 750	808 750
Stadshypotek	2025-01-30	3,49 %	398 810	417 570
Summa			5 369 070	5 777 258
Varav kortfristig del			4 172 820	2 197 540

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 728 130 kr.

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.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	337	0
Uppl kostnad Fastskött entrepr	4 031	0
Uppl kostn el	6 905	0
Uppl kostnad Värme	87 766	0
Uppl kostn räntor	17 609	15 509
Uppl kostnad Sophämtning	801	0
Uppl kostnad arvoden	7 636	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 399	0
Förutbet hyror/avgifter	297 380	297 690
Summa	424 864	313 199

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 861 800	7 861 800
Summa	7 861 800	7 861 800

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång fram till styrelsens underskrift.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

Keith Noble
Styrelseledamot

Torbjörn Asbjörnsson Sunde
Ordförande

Ulf Hellman
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Oudit Revision
Carina Sternesjö
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 12:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 12.05.2025 10:21

DOCUMENT ID:

rySKq14kbeg

ENVELOPE ID:

SkbF5141Zgl-rySKq14kbeg

DOCUMENT NAME:

Brf Nirvana, 717600-1613 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Torbjörn Asbjörnsson Sunde torbjorn.sunde@telia.com	Signed Authenticated	12.05.2025 10:26 12.05.2025 10:24	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.138.203
2. Ulf Gösta Torbjörn Hellman cykeldoktorn@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 11:34 12.05.2025 11:33	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.150.46
3. Thomas Keith Noble keith.noble51@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 11:44 12.05.2025 11:35	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.156.217
4. EVA CARINA STERNESJÖ carina.sternesjo@oudit.se	Signed Authenticated	12.05.2025 12:42 12.05.2025 12:41	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.114.95

* 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 Brf Nirvana

Org.nr 717600-1613

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nirvana för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen,

om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nirvana för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av

föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min digitala signatur

Carina Sternesjö
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 12:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 12.05.2025 10:21

DOCUMENT ID:

SyQt9yN1Wgg

ENVELOPE ID:

B1et9JV1-eg-SyQt9yN1Wgg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Nirvana 240101-241231.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA CARINA STERNESJÖ	 Signed	12.05.2025 12:42	eID	Swedish BankID
carina.sternesjo@oudit.se	Authenticated	12.05.2025 12:42	Low	IP: 158.174.114.95

* 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