

# Brf Nirvana

## Årsredovisning 2025



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Nirvana

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 7
Flerårsöversikt .....	s. 8
Förändringar i eget kapital .....	s. 9
Resultatdisposition .....	s. 9
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 13</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 14</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 21</b>

## 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luthagen 20:2	1950	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

## Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av ett enbostadshus, två flerbostadshus och en affärslänga. Bostadshusen byggdes 1950 och affärslängan 1954.

Det finns 31 bostadsrättslägenheter. Den sammanlagda boendearean är 2 030 kvm.

Det finns 6 bostadsrättslokaler. Den sammanlagda lokalarean är 1 135 kvm.

Den totala bostadsrättsarean är 3 165 kvm.

Utöver de lägenheter och lokaler som upplåtts med bostadsrätt har föreningen ett antal källarlokal, garage och parkeringsplatser.

Bostadsrättslägenheter, 31 st:

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

Övriga utrymmen och parkeringsplatser:

Parkeringsplatser, 16 st, samtliga med ladd- och motorvärmarruttag

Garage, 5 st varmgarage, samtliga med ladd- och motorvärmarruttag

Tvättstuga med torkrum, bokningsbar

Tvättstuga

Gillestuga, 2 rok i kv, bokningsbar

Bastu med mini-gym, bokningsbar

Hobbyrum

Skyddsrum, 2 st

Uthyrningslokaler, 4 st källarlokal/förråd

## Styrelsens sammansättning

Torbjörn Asbjörnsson Sunde Ordförande

Lena Falkenäs Styrelseledamot

Ulf Gösta Torbjörn Hellman Styrelseledamot

Per Cederberg Styrelsesuppleant

## Valberedning

Kicki Hellman, Ellen Ljungkrantz

## Firmateckning

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

## Revisorer

Carina Sternesjö Revisor Oudit Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-19. Beslut om IMD för el och solpaneler.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

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

### Planerade underhåll

- 2026 ● Renovering av tak, bostadshus (Börjegatan 38, 40 och 42) och garage  
Byte av 4 skyltfönster, butikslängan (Ringgatan 35)

### Avtal med leverantörer

Brandskyddsutrustning	Presto
Bredband	Telenor
Ekonomisk förvaltning	Mediator
El	E.On
El och fjärrvärme	Vattenfall
Fastighetsförvaltning	Hedenskog och Jansson Fastighetstjänst AB
Förpackningssopor	Returpappercentralen
Kabel-TV	Tele 2
Konsult: IMD för el, solpaneler och takreparation	Bylero
Laddstationer	Chargepanel AB
Sotning	Upplands Ventilationstjänst
Värmeregleringsutrustning	Siemens
Vatten, avlopp och hushållsavfall	Uppsala Vatten och Avfall AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Inför 2025 förväntades en viss kostnadsökning men det var en viss osäkerhet om hur stor den skulle bli. Styrelsen beslutade att avvakta med höjning av årsavgifterna tills bättre beslutsunderlag fanns. Under våren utvärderades ekonimin och 1/7 höjdes årsavgifterna med 3%.

Inga nya lån har tecknats men tre mindre lån slogs ihop till ett. Amorteringarna har bibehållits. Vid slutet av året var föreningens totala lånebelopp 5,3 miljoner kronor.

Avsättningsmålet enligt underhållsplanen uppnåddes. Målet var 670 000 kr och utfallet blev 673 000 kr.

Föreningens underhållsplan genomgick den årliga revideringen.

### Förändringar i avtal

Avläsning av elförbrukning i laddstationer utfördes tidigare av POC Energy. Den har nu tagits över av Chargepanel.

Skötsel av utomhuskrukorna utfördes tidigare av Gullvivan. Den har nu tagits över av Camilla Nelin.

## Övriga uppgifter

### Sammanfattning

Året har präglats av förberedelser inför ett eventuellt införande av IMD för el och installation av solpaneler.

Åtgärder enligt underhållsplanen har genomförts och dessutom en del övriga reparationer/renoveringar och andra allmänna förändringar/förbättringar.

### Extra föreningsstämma

Den 19/11 hölls en extra föreningsstämma angående två beslut:

- Investering i IMD för el och solpaneler
- Justeringar i ordningsreglerna angående service-p-plats och beteende på balkonger.

Stämman beslutade att genomföra bägge.

### Investeringar

Föreningen beslutade vid en extra föreningsstämma 19/11 att investera i IMD för el och solpaneler

Installationen av solpaneler förutsätter att de tak som solpanelerna skall montera på först renoveras.

Genomförandet sker under första halvåret 2026.

### Underhåll enligt underhållsplanen

- Sotning av rökgångar till samtliga öppna eldstäder och restaurangens imkanaler genomfördes.
- Entrédörrarna på gatsidan av bostadshusen renoverades och försågs med nya dörrstängare
- Renoveringen/bytet av fönster hos Leijon Stenugnsbageri och Monicas Hudvård var planerat att genomföras under hösten men har blivit senarelagt på grund av försenade leverans från tillverkare. Preliminärt genomförs det under våren 2026.

### Reparationer och underhåll som inte omfattas av underhållsplanen

- Våra tre yttre källartrappor har reparerats/renoverats
- Butikslängans tak har rensats från bråte och påväxt. Vissa smärre reparationer har gjorts.
- Beskränning av träden (oxlarna) vid parkeringsplatserna har gjorts. Den främsta anledningen är att minska nedskräpningen av parkerade bilar
- I torktumlaren, i lilla tvättstugan, har kondensatorn bytts ut.

### Allmänna förändringar/förbättringar

- Butikslängan har fått kärl för plastavfall.
- Camilla Nelin har tagit över skötseln av utekrukor (tidigare Gullvivan).
- Stora rabatten har fått en rejäl ansning, en del nya plantor och ett förbättrat bevattningssystem.
- En syren på gården, som drabbats av sjukdom, har tagits ned.
- Källaren och cykelparkeringen har rensats från ovidkommande cyklar.
- Samtliga fyra dammsugare, avsedda för gemensamma utrymmen, har bytts ut mot nya.
- Styrelsen har valt att inte anlita något parkeringsbolag men har själva utfärdat ett fåtal kontrollavgifter.
- Service-p-platsen har markerats med linjer på marken och fått en informationsskylt med regler.
- Föreningen har från Uppsala kommun fått anmärkningar på tillgänglighet:

Monicas Hudvård har högt insteg. Åtgärdat med en ramp.

Handelsbanken har några anmärkningar på tillgänglighet. Åtgärdat av Handelsbanken.

Entrédörren till Leijon Stenugnsbageri är tung att öppna. Dörröppnare installeras i början av 2026

- Insteigrampen till Leijon Stenugnsbageri har försetts med halkskydd.
- I enlighet med beslut på den extra föreningsstämman om service-p-plats:  
ordningsreglerna har uppdaterats.  
service-p-platsen har markerats med målade linjer och skyltar  
parkeringstillstånd (ett per bostadsrätt) har delats ut till samtliga medlemmar.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 575 377	2 551 123	2 345 618	2 214 527
Resultat efter fin. poster	14 989	419 840	188 945	194 720
Soliditet (%)	39	38	34	30
Yttre fond	1 288 067	1 368 252	1 264 727	1 114 527
Taxeringsvärde	48 144 000	50 056 000	50 056 000	50 056 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	799	792	723	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94	83	89	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 715	1 752	1 885	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 661	1 696	1 825	-
Sparande / kvm totalyta, kr	191	328	235	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	20	13	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	199	206	174	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	46	38	31	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	268	263	218	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,61	3,02	2,31	-
Räntekänslighet (%)	2,2	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 (för småhus ingår även biyta).

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

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	150 100	-	-	150 100
Fond, yttre underhåll	1 368 252	-260 485	180 300	1 288 067
Balanserat resultat	1 756 413	680 325	-180 300	2 256 438
Årets resultat	419 840	-419 840	14 989	14 989
<b>Eget kapital</b>	<b>3 694 605</b>	<b>0</b>	<b>14 989</b>	<b>3 709 594</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 436 738
Årets resultat	14 989
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-180 300
<b>Totalt</b>	<b>2 271 427</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	231 555
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>2 502 982</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 575 376	2 551 123
Övriga rörelseintäkter	3	1 200	390 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 576 576</b>	<b>2 941 123</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 852 136	-1 820 531
Övriga externa kostnader	9	-127 443	-121 401
Personalkostnader	10	-65 231	-61 603
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-385 116	-357 912
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 429 925</b>	<b>-2 361 447</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>146 651</b>	<b>579 676</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 757	8 720
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-138 419	-168 556
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-131 662</b>	<b>-159 836</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>14 989</b>	<b>419 840</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>14 989</b>	<b>419 840</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	7 355 004	7 712 916
Maskiner och inventarier	13	244 853	0
Pågående projekt	14	70 276	535 801
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 670 132</b>	<b>8 248 717</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 672 932</b>	<b>8 251 517</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		10 167	7 626
Övriga fordringar	15	1 764 028	1 439 291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	103 638	87 892
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 877 833</b>	<b>1 534 809</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 877 833</b>	<b>1 534 809</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 550 765</b>	<b>9 786 326</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		150 100	150 100
Fond för yttre underhåll		1 288 067	1 368 252
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 438 167</b>	<b>1 518 352</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 256 438	1 756 413
Årets resultat		14 989	419 840
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 271 426</b>	<b>2 176 253</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 709 593</b>	<b>3 694 605</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	1 196 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>1 196 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 257 040	4 172 820
Leverantörsskulder		142 187	280 136
Skatteskulder		3 228	2 506
Övriga kortfristiga skulder		17 329	15 145
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	18	421 388	424 864
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 841 172</b>	<b>4 895 471</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 550 765</b>	<b>9 786 326</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>146 651</b>	<b>579 676</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	385 116	357 912
Övrigt	263 744	0
	<b>795 511</b>	<b>937 588</b>
Erhållen ränta	6 756	8 720
Erlagd ränta	-138 419	-166 456
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>663 848</b>	<b>779 852</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	51 724	328 246
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-138 519	75 276
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>577 053</b>	<b>1 183 374</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-70 275	-539 835
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-70 275</b>	<b>-539 835</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-112 030	-408 188
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-112 030</b>	<b>-408 188</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>394 748</b>	<b>235 351</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 133 418</b>	<b>898 067</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 528 166</b>	<b>1 133 418</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Nirvana är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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 bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### 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	1,52 - 4,00 %
Styr & övervakning	5,00 %
Sekundärbyggnader	4,00 %
Balkonger	2,00 %
Installationer	10,00 %

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 1 724 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.

Posten övrigt i kassaflödesanalysen avser bidrag från Naturvårdsverket.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 344 660	1 324 788
Årsavgifter lokaler	470 516	470 516
Årsavgifter lokaler, moms	529 608	529 608
Hysesintäkter garage	43 200	43 200
Hysesintäkter p-plats	46 800	46 500
Hysesintäkter p-plats, moms	10 800	10 800
Hysesintäkter förråd	12 068	12 068
Hysesintäkter förråd, moms	3 852	3 852
Hysesintäkter övr objekt	27 000	27 000
Hysesintäkter övr objekt, moms	0	3 000
Intäkter kabel-TV	11 160	11 160
Intäkter kabel-TV moms	420	420
Bredband	61 380	61 380
El, moms	3 322	0
Gemensamhetslokal	2 550	6 600
Påminnelseavgift	60	240
Pantsättningsavgift	1 764	0
Överlåtelseavgift	4 410	0
Administrativ avgift	1 813	0
Öres- och kronutjämning	-7	-9
<b>Summa</b>	<b>2 575 376</b>	<b>2 551 123</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	1 200	390 000
<b>Summa</b>	<b>1 200</b>	<b>390 000</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	178 114	171 721
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 209	50 564
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	58 929	0
Städning enligt avtal	79 881	94 531
Sotning	36 461	0
Brandskydd	8 342	0
Garage/parkering	7 981	0
Snöröjning/sandning	22 778	0
Serviceavtal	6 853	11 475
Förbrukningsmaterial	1 268	0
<b>Summa</b>	<b>408 816</b>	<b>328 291</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	13 215	44 671
Tvättstuga	4 683	0
VVS	2 977	0
Ventilation	6 057	0
Tak	-3 331	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 875	0
<b>Summa</b>	<b>25 476</b>	<b>44 671</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	129 711	260 485
Tak	101 844	0
<b>Summa</b>	<b>231 555</b>	<b>260 485</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	67 101	61 765
Uppvärmning	628 781	652 780
Vatten	145 181	119 410
Sophämtning/renhållning	84 986	97 489
<b>Summa</b>	<b>926 048</b>	<b>931 443</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	63 320	61 971
Kabel-TV	41 111	76 580
Bredband	35 805	0
Fastighetsskatt	120 004	117 090
<b>Summa</b>	<b>260 240</b>	<b>255 641</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 069	0
Tele- och datakommunikation	2 774	0
Inkassokostnader	2 100	0
Revisionsarvoden extern revisor	16 301	15 094
Fritids och trivselkostnader	5 751	0
Föreningskostnader	1 389	0
Förvaltningsarvode enl avtal	65 282	62 398
Överlåtelsekostnad	4 310	0
Pantsättningskostnad	1 704	0
Administration	21 592	43 909
Bostadsrätterna Sverige	5 170	0
<b>Summa</b>	<b>127 443</b>	<b>121 401</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	57 301	52 500
Arbetsgivaravgifter	7 930	9 103
<b>Summa</b>	<b>65 231</b>	<b>61 603</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	138 419	168 556
<b>Summa</b>	<b>138 419</b>	<b>168 556</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	14 315 586	13 925 586
Årets inköp	0	390 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>14 315 586</b>	<b>14 315 586</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 602 670	-6 244 758
Årets avskrivning	-357 912	-357 912
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 960 582</b>	<b>-6 602 670</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>7 355 004</b>	<b>7 712 916</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	27 888 000	27 400 000
Taxeringsvärde mark	20 256 000	22 656 000
<b>Summa</b>	<b>48 144 000</b>	<b>50 056 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	137 925	137 925
Årets inköp	272 057	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>409 982</b>	<b>137 925</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-137 925	-137 925
Årets avskrivning	-27 204	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-165 129</b>	<b>-137 925</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>244 853</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående balans	535 801	385 966
Årets investeringar	70 276	149 835
Omfört till Byggnad	-535 801	0
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>70 276</b>	<b>535 801</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 362	373
Avräkning övrigt	227 500	305 500
Transaktionskonto	486 788	341 719
Borgo räntekonto	1 041 378	791 699
<b>Summa</b>	<b>1 764 028</b>	<b>1 439 291</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	9 644	10 467
Förutbet fast skötsel	15 525	0
Förutbet försäkr premier	64 345	63 320
Förutbet kabel-TV	3 894	14 105
Förutbet bredband	10 230	0
<b>Summa</b>	<b>103 638</b>	<b>87 892</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2026-04-30	4,26 %	1 196 250	1 218 750
Stadshypotek	2025-03-03	3,49 %		596 792
Stadshypotek	2026-03-02	2,67 %	939 912	950 968
Stadshypotek	2026-03-02	2,67 %	1 380 000	1 410 000
Stadshypotek	2025-01-30	4,15 %		793 750
Stadshypotek	2025-01-30	4,15 %		398 810
Stadshypotek AB	2026-03-30	2,80 %	1 740 878	
<b>Summa</b>			<b>5 257 040</b>	<b>5 369 070</b>
Varav kortfristig del			5 257 040	4 172 820

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 616 100 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	13 931	337
Uppl kostnad Fastskött entrepr	0	4 031
Uppl kostn el	5 962	6 905
Uppl kostnad Värme	81 908	87 766
Uppl kostn räntor	18 135	17 609
Uppl kostn vatten	760	0
Uppl kostnad Sophämtning	0	801
Uppl kostnad arvoden	0	7 636
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	2 399
Förutbet hyror/avgifter	300 692	297 380
<b>Summa</b>	<b>421 388</b>	<b>424 864</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 861 800	7 861 800
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
<b>Summa</b>	<b>7 861 800</b>	<b>7 861 800</b>

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Med anledning av föreningens beslut att investera i IMD för el och solpaneler har föreningen tecknat kontrakt med: Bylero för byggledning Niemi Plåt och Bygg för entreprenaden (utförandet). Entreprenaden kostar totalt 3 375 000 kr och omfattar: - Reparation av plåttak på 40-huset och taket ovanför garagen. - Omläggning av tak på 38- och 42-husen. - Installation av solpaneler på taken på 38- och 42-husen. - Installation av IMD för el. Byte av fönster hos Leijon Stenugnsbageri och Monicas Hudvård var planerat att utföras under 2025. På grund av leveransförseningar kommer det att göras först under 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-19.

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

Uppsala

---

Torbjörn Asbjörnsson Sunde  
Ordförande

---

Lena Falkenäs  
Styrelseledamot

---

Ulf Gösta Torbjörn Hellman  
Styrelseledamot

---

Per Cederberg  
Styrelsesuppleant

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

---

Oudit Revision AB  
Carina Sternesjö  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

20.05.2026 11:20

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 20.05.2026 09:27

**DOCUMENT ID:**

rJlaBzyi1Mx

**ENVELOPE ID:**

B1TBGyiJfg-rJlaBzyi1Mx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Nirvana, 717600-1613 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

23 pages

**SHA-512:**

83e25ce892cb3024a8a3aaf62c91610f8bc24db3372860f8ae146ecba71dfdf809d0baba5915ae3d1bd048f766e7d1da97565269c5f02cc5ca087977971cb358

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

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ulf Gösta Torbjörn Hellman cykeldoktorn@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 09:32 20.05.2026 09:31	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.150.46
2. Torbjörn Asbjörnsson Sunde torbjorn.sunde@telia.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 10:19 20.05.2026 10:17	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.140.64
3. Per Bo Michael Cederberg perbm.cederberg@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 10:37 20.05.2026 10:36	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.132.169
4. LENA FALKENÄS lena.falkenas@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 11:19 20.05.2026 09:29	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.50.137
5. EVA CARINA STERNESJÖ carina.sternesjo@oudit.se	 Signed Authenticated	20.05.2026 11:20 20.05.2026 11:19	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.207.205

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this 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 2025.

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 2025-12-31 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 2025 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

20.05.2026 11:21

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 20.05.2026 09:27

**DOCUMENT ID:**

HJGpBzkj1zl

**ENVELOPE ID:**

ryTHzJskfe-HJGpBzkj1zl

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse 2025.pdf

3 pages

**SHA-512:**

d937945dd777eb8aa93efaef00c6099c733dcbfae8c59a5  
0405a9700301b420207c712f46029cb608d85a02106ef0  
27cdeb8e7f06e43bb813954b272be893f5e

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA CARINA STERNESJÖ	Signed	20.05.2026 11:21	eID	Swedish BankID
carina.sternesjo@oudit.se	Authenticated	20.05.2026 11:21	Low	IP: 90.129.207.205

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

## Attachments

No attachments related to this 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