

Årsredovisning

för

BRF NIRVANA

717600-1613

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

2020

Styrelsen för BRF NIRVANA får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Styrelse för tiden 2019-01-01 -2019-05-07

Ordinarie ledamöter:

Eva Nelin	Ordförande
Lena Falkenäs	Ledamot
Ulf Hellman	Ledamot
Keith Noble	Ledamot
Wilma Falk	Ledamot

Styrelse för tiden 2019-05-07 -2019-12-31

Eva Nelin	Ordförande
Lena Falkenäs	Ledamot
Ulf Hellman	Ledamot
Wilma Falk	Ledamot
Maria Bäckman Persson	Ledamot

Ersättare:

Siv Karlsson Egemalm	Suppleant	Torbjörn Sunde	Suppleant
Maria Bäckman Persson	Suppleant		

Vid årsstämman 2019-05-07 valdes Eva Nelin, Wilma Falk, Lena Falkenäs och Ulf Hellman till ordinarie ledamöter och Torbjörn Sunde till suppleant för en period om 2 år.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Kristina Hellman och Marja Kuisma.

Revisor

Carina Sternersjö, auktoriserad revisor. Oudit Revision AB

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07. På stämman deltog 14 medlemmar (+ 2 fullmakter) som tillsammans företrädde 14 bostadsrätter.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Mediator AB har skött föreningens ekonomiska förvaltning
Fastighetsskötseln har ombesörjts av HOJ Fastighetstjänst AB.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Bostadsrättsföreningen grundades 1950 och äger fastigheten Luthangen 20:2 i kvarteret Angantyr. Bostadsdelen uppfördes 1950 och affärslokalerna 1954.

Inom föreningen är liksom föregående år 37 lägenheter och lokaler upplåtna med bostadsrätt. Utöver de lägenheter och lokaler som upplåts med bostadsrätt har föreningen ett antal källarlokal, garage och parkeringsplatser:

<u>Objekt</u>	<u>Antal</u>	<u>Övrigt</u>
Bostadsrättslägenheter	4	1 rok
	6	2 rok
	18	3 rok
	2	4 rok
	1	5 rok
Bostadsrättslokaler	6	
Gillestuga	1	2 rok i kv
Uthyrningslokaler	4	källarlokal/förråd
Garage	5	varmgarage
Parkeringsplatser	16	varav 15 med eluttag

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad inklusive bostadsrättstillägg hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Styrelsen är ansvarsförsäkrad hos samma bolag.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 0 överlåtelser ägt rum, varav 0 lokalöverlåtelser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av lysrör och övrig armatur i källargångar, trapphus och på gården till LED-system. Flera av dem mörker- och rörelsestyrda.
- Störande takfläkt utbytt vid lokalen restaurang Trappan.
- Byte av tre källardörrar.
- Linjemålning vid parkeringsplatser.
- Putsning av tegelvägg och ventilationstorn vid lokalen restaurang Trappan.
- Reparation och underhåll i undercentralen: Nytt expansionskärl, byte trasig ventil till värmesystem samt isolering av heta rör.
- Stampsplning nedre våning i bostadsdelen.
- Kamerainspektion av dagvattenledningar (föranlett av inträngande vatten efter skyfall)
- Inventering av status på badrumselement.
- Påbörjat Radonmätning.
- Byte av 2 element i uppgång 42B.

Kommande underhållsarbeten

Byte till säkerhetsdörrar på lokalerna..

Årsavgifter

Årsavgifterna höjs årligen med 2% från 1 januari.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 2

Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 081	2 042	2 005	1 972	1 987
Resultat efter finansiella poster	111	148	27	-176	92
Balansomslutning	8 639	8 425	0	0	0
Soliditet (%)	30	29	27	26	28
Årsavgift bostäder kr/kvm	524	514	0	0	0
Bankskuld kr/kvm boyta	1 811	1 854	0	0	0
Räntekänslighet	3	3	0	0	0

Från 2018 har 4 nyckeltal lagts till flerårsöversikten. Dessa har ej redovisats för tidigare år (anges som 0 i tabellen).

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	150 100	953 622	1 207 729	148 105	2 459 556
Disposition av föregående års resultat enl stämmobeslut		93 261	54 844	-148 105	0
Årets resultat				110 624	110 624
Belopp vid årets utgång	150 100	1 046 883	1 262 573	110 624	2 570 180

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 262 573
årets vinst	110 624
	1 373 197

disponeras så att	
till fond för yttre underhåll omförs	110 000
i ny räkning överföres	1 263 197
	1 373 197

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Bost

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 081 104	2 042 093
Övriga rörelseintäkter		660	0
Summa rörelseintäkter		2 081 764	2 042 093
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 450 217	-1 344 260
Övriga externa kostnader	4	-108 413	-101 919
Personalkostnader	5	-55 574	-56 140
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-204 535	-204 535
Summa rörelsekostnader		-1 818 739	-1 706 855
Rörelseresultat		263 024	335 238
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 400	-187 133
Summa finansiella poster		-152 400	-187 133
Resultat efter finansiella poster		110 624	148 105
Resultat före skatt		110 624	148 105
Årets resultat		110 624	148 105

Port

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	6 806 853	7 011 388
Inventarier	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 806 853	7 011 388
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	8	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		6 809 653	7 014 188
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 510	80
Övriga fordringar		111	121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		86 984	72 706
Summa kortfristiga fordringar		97 605	72 907
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 731 866	1 338 209
Summa kassa och bank		1 731 866	1 338 209
Summa omsättningstillgångar		1 829 471	1 411 116
SUMMA TILLGÅNGAR		8 639 124	8 425 304

Ygze

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

150 100

150 100

Fond för yttre underhåll

1 046 883

953 622

Summa bundet eget kapital

1 196 983

1 103 722

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 262 574

1 207 729

Årets resultat

110 624

148 105

Summa fritt eget kapital

1 373 198

1 355 834

Summa eget kapital

2 570 181

2 459 556

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 10, 11

5 415 872

5 549 460

Summa långfristiga skulder

5 415 872

5 549 460

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 11

133 588

133 588

Leverantörsskulder

224 341

158 904

Skatteskulder

8 130

7 703

Övriga skulder

15 759

11 828

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

271 253

104 264

Summa kortfristiga skulder

653 071

416 287

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 639 124

8 425 304

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för förbättringsarbeten som anses vara värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

Byggnader	66
Förbättringsarbeten, till- och ombyggnationer	25-66
Inventarier	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Räntekänslighet

Räntebärande skuld den 31 december/redovisad årsavgift

Not 2 Föreningens intäkter

	2019	2018
Medlemsavgifter	1 065 120	1 044 312
Årsavgifter, lokaler	804 131	788 364
Hysesintäkter parkering/garage	83 400	83 025
Hysesintäkter, förråd	14 472	14 472
Kabel-TV/ bredband	72 900	72 900
Tvättstugeavgifter	6 590	5 490
Gemensamhetslokal	4 490	3 170
Övriga intäkter och ersättningar	30 001	30 360
	2 081 104	2 042 093

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel, entreprenad	141 205	136 293
Fastighetsskötsel, extra tjäns	41 809	67 383
Städ	43 312	41 496
Obligatoriska besikningar	14 223	29 866
Reparationer	89 540	122 332
Serviceavtal	7 189	7 456
Underhåll	180 144	24 709
El, fastighet	49 024	52 565
Uppvärmning	492 186	489 707
Vatten	71 785	69 072
Sophämtning	97 005	89 677
Fastighetsförsäkringar	45 448	42 455
Kabel-TV/ bredband	73 844	73 461
Fastighetsavgift/-skatt	98 507	92 217
Övriga fastighetskostnader	4 997	4 702
Reparationer, skador	0	869
	1 450 218	1 344 260

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revisionsarvoden	12 196	11 954
Ekonomisk förvaltning	54 217	52 391
Övriga förvaltningskostnader	34 347	35 078
Förbrukningsinventarier	7 654	2 496
	108 414	101 919

Not 5 Medelantalet anställda

	2019	2018
Medelantalet anställda	0	0

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 944 907	11 944 907
Omklassificeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 944 907	11 944 907
Ingående avskrivningar	-4 933 519	-4 728 984
Omklassificeringar		0
Årets avskrivningar	-204 535	-204 535
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 138 054	-4 933 519
Utgående redovisat värde	6 806 853	7 011 388

Taxeringsvärden byggnader	22 196 000	18 900 000
Taxeringsvärden mark	17 186 000	12 177 000
	39 382 000	31 077 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	137 925	137 925
Omklassificeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 925	137 925
Ingående avskrivningar	-137 925	-137 925
Omklassificeringar		0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-137 925	-137 925
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Depositioner	2 800	2 800
	2 800	2 800

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek 310973	1,15	2020-01-30	799 450	834 850
Stadshypotek 265955	4,76	2020-12-01	751 152	782 024
Stadshypotek 319506	1,15	2021-12-01	1 006 248	1 017 304
Stadshypotek 267826	5,10	2021-01-30	868 750	883 750
Stadshypotek 276057	4,35	2020-01-30	792 610	811 370
Stadshypotek 312136	1,15	2020-04-30	1 331 250	1 353 750
			5 549 460	5 683 048
Kortfristig del av långfristig skuld			-133 588	-133 588

Not 10 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	4 881 520	5 015 108
	4 881 520	5 015 108

lgx

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	7 861 000	7 861 000
	7 861 000	7 861 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Uppsala den



Eva Nelin



Ulf Hellman



Lena Falkenäs

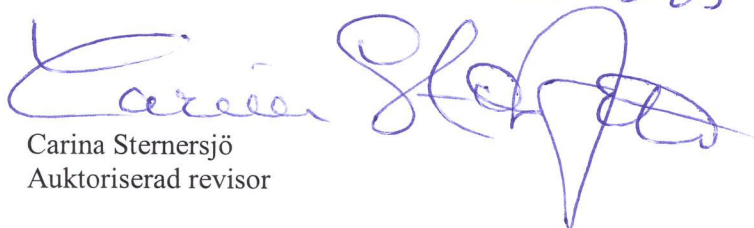


Wilma Falk



Maria Bäckman Persson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-05



Carina Sternersjö
Auktoriserad revisor