

Årsredovisning

för

BRF NIRVANA

717600-1613

Räkenskapsåret

2013

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Noter, m.m.	8-11

Ute

Styrelsen för BRF NIRVANA får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter:

Anne Marsden	Ordförande
Knut Almgren	Ledamot
Keith Noble	Ledamot
Ulf Hellman	Ledamot
Lena Falkenäs	Ledamot

Ersättare

Rolf Karlsson	Suppleant
Leif Modig	Suppleant tom 2013-05-15
Alf Karlström	Suppleant from 2013-05-15

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelseledamöterna, två i förening.

Revisor

Revisor är godkända revisorn Carina Sternersjö, Oudit Revision AB.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Eva Nelin.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-15, på stämman deltog 17 medlemmar. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Företagsförvaltning. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HOJ Fastighetstjänst AB.

Fastigheten

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

Föreningen har liksom föregående år haft 37 bostadsrättsinnehavare. Utöver de lägenheter och lokaler som upplåts med bostadsrätt har föreningen ett antal källarlokalerna, garage och parkeringsplatser som upplåts med hyresrätt.



Förteckning över föreningens bostadsrättslägenheter, bostadsrättslokaler, övriga lokaler, garage och parkeringsplatser:

<i>Objekt</i>	<i>Antal</i>	<i>Övrigt</i>
Bostäder	4	1 rok
	6	2 rok
	18	3 rok
	2	4 rok
	1	5 rok
Affärslokaler	5	
Gillestuga	1	2 rok i kv
Uthyrningslokaler	4	källarlokal/förråd
Garage	5	varmgarage
Parkeringsplatser	16	Varav 15 med eluttag

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes december 2013.

Överlåtelse av bostadsrätter

Under året har fyra överlåtelser av bostadsrätter ägt rum.

Försäkring

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

Redovisning av utförda underhållsarbeten

Tvättstugan har utrustats med 2 nya Miele tvättmaskiner.

Avloppen i samtliga lägenheter har högtrycksspolats.

Ommålning av källargångar, hobbyrum, tvättstuga och cykelrum har utförts i egen regi.

Ny oxelhäck har planterats mot Börjegatan.

Efter Handelsbankens köp av Savoys lokal och rivningen av den tidigare uteserveringen har ett nytt smidesstaket monterats upp utanför bankens lokaler. Ny gräsmatta har också anlagts utanför staketet.

Under sommaren utförde MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) en kontroll av våra två skyddsrum som resulterade i ett föreläggande om åtgärder. Samtliga förelagda åtgärder, återanskaffning av föreskriven utrustning och andra tekniska anmärkningar, har åtgärdats och föreningen har numera godkännandebevis för skyddsrum.

Redovisning av kommande underhållsarbeten

Den del av taket ovanför lokaldelen som inte tidigare har åtgärdats samt takfoten på bostadshuset mot Börjegatans innegård är i behov av renovering pga problem med inträngande vatten. Arbetet kommer att utföras under våren 2014.

Fasaden mot Börjegatan, som i övrigt är i gott skick, är smutsig och kommer att tvättas och rengöras under våren 2014.

Målning av utvändiga trappräcken till källargångarna som påbörjades under 2013 kommer att slutföras under 2014.

Handwritten signature

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret. Styrelsen har beslutat höja avgifterna med 5% från 1 januari 2014.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 859 230
årets vinst	31 216
	1 890 446
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts	78 000
i ny räkning överföres	1 812 446
	1 890 446

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



Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Nettoomsättning	1	1 842 950 1 842 950	1 833 163 1 833 163
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 221 696	-1 144 205
Personalkostnader	3	-77 429	-78 075
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-224 020	-210 840
		-1 523 145	-1 433 120
Rörelseresultat		319 805	400 043
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 213	4 227
Räntekostnader och liknande resultatposter		-292 802	-282 285
		-288 589	-278 058
Resultat efter finansiella poster		31 216	121 985
Resultat före skatt		31 216	121 985
Årets resultat		31 216	121 985

Handwritten signature

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	7 968 734	8 162 784
Inventarier, verktyg och installationer	5	117 197	33 580
		8 085 931	8 196 364
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Depositioner		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		8 088 731	8 199 164
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 742	0
Övriga fordringar	6	3 740	63 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	44 406	71 559
		50 888	135 367
<i>Kassa och bank</i>		985 252	948 584
Summa omsättningstillgångar		1 036 140	1 083 951
SUMMA TILLGÅNGAR		9 124 871	9 283 115

Y. S.

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		150 100	150 100
Fond för yttre underhåll		533 100	463 100
		683 200	613 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 859 230	1 807 245
Årets resultat		31 216	121 985
		1 890 446	1 929 230
Summa eget kapital		2 573 646	2 542 430
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	6 217 400	6 350 988
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	133 588	133 588
Leverantörsskulder		22 866	9 114
Aktuella skatteskulder		3 357	4 976
Övriga skulder	10	20 834	35 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	153 180	206 162
Summa kortfristiga skulder		333 825	389 697
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 124 871	9 283 115
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		7 861 800	7 861 800
		7 861 800	7 861 800
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4)

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,5%
Utbyggnad lastkaj lokaldel	3,33%
Sophus lokaler	4%
Stamreovering lokaler	2%
Balkongreovering	2%
Staket (markinventarier)	4%
Övriga inventarier	20%

Skatter

Statlig inkomstskatt

I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalvinster och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintliga underskottsavdrag sker beskattning med 22%.

Kommunal fastighetsavgift

Hyreshusenhet bostäder: 1 210 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

Statlig fastighetsskatt

Hyreshusenhet lokaler: 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

450

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2013	2012
Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 707 636	1 707 639
Hysesintäkter	13 752	13 752
Hyror garage/parkering	83 570	84 800
Övriga intäkter	26 472	15 452
Kabel-TV	11 520	11 520
	1 842 950	1 833 163

Not 2 Övriga externa kostnader

	2013	2012
El	40 935	38 935
Värme	453 836	444 730
Vatten och avlopp	59 099	64 586
Fastighetsskatt	74 010	75 365
Fastighetsförsäkring	28 791	27 683
Kabel-TV	11 360	11 274
Renhållning	92 966	84 310
Fastighetsskötsel	135 815	139 583
Självrisk	0	23 719
Reparation och underhåll av fastighet	162 726	140 341
Servicekontrakt	11 090	5 567
Porto, kopior mm	2 441	3 179
Medlemsavgift SBC	4 530	4 530
Diverse omkostnader	6 305	6 094
Porttelefon	2 080	1 490
Ekonomisk förvaltning	38 409	30 337
Tele- och nätkostnader	6 038	7 668
Övriga fastighetskostnader	75 713	20 802
Förluster på kundfordringar	1 425	0
Revisionsarvode	8 452	10 212
Konsultarvoden	5 675	3 800
	1 221 696	1 144 205

fcp

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2013	2012
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Övriga anställda	24 000	24 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	13 429	14 075
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	77 429	78 075

Not 4 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 885 295	10 627 645
Renovering, stambyte lokaldelen	0	-47 829
Renovering balkonger	0	1 305 479
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 885 295	11 885 295
Ingående avskrivningar	-3 722 511	-3 528 461
Avskrivning byggnader	-130 000	-130 000
Avskrivning renovering	-58 100	-58 100
Avskrivning sophus	-5 950	-5 950
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 916 561	-3 722 511
Utgående redovisat värde	7 968 734	8 162 784
Taxeringsvärden byggnader Luthagen 20:2	17 251 000	15 851 000
Taxeringsvärden mark Luthagen 20:2	8 599 000	7 454 000
	25 850 000	23 305 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	83 950	83 950
Inköp	113 587	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	197 537	83 950
Ingående avskrivningar	-50 370	-33 580
Årets avskrivningar	-29 970	-16 790
Utgående ackumulerade avskrivningar	-80 340	-50 370
Utgående redovisat värde	117 197	33 580

Handwritten signature

Not 6 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Tillgodohavande skattekonto	0	63 808
Övriga poster	3 740	0
	3 740	63 808

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring, Länsförsäkringar	29 543	28 791
Upplands Företagsförvaltning	8 906	8 906
ComHem	0	2 839
Securitas	5 588	5 083
Fordran försäkringsersättning	0	25 940
Bredbandsbolaget	369	0
	44 406	71 559

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	150 100	463 100	1 807 245	121 985
Disposition av föregående års resultat:		70 000	51 985	-121 985
Årets resultat				31 216
Belopp vid årets utgång	150 100	533 100	1 859 230	31 216

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	2013-12-31	2012-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Stadshypotek (räntesats 5,01%) (löptid 2017-01-30)	1 011 850	1 047 250
Stadshypotek (räntesats 4,00%) (löptid 2017-04-30)	1 466 250	1 488 750
Stadshypotek (räntesats 4,43%) (löptid 2018-12-01)	1 072 584	1 083 640
Stadshypotek (räntesats 4,35%) (löptid 2020-01-30)	905 170	923 930
Stadshypotek (räntesats 4,76%) (löptid 2020-12-01)	936 384	967 256
Stadshypotek (räntesats 5,10%) (löptid 2021-01-30)	958 750	973 750
Summa skulder till kreditinstitut	6 350 988	6 484 576
Kortfristig del av låneskuld som förfaller inom 1 år		
Kortfristig del av låneskuld	-133 588	-133 588
	-133 588	-133 588
Långfristig skuld till kreditinstitut	6 217 400	6 350 988

Handwritten signature

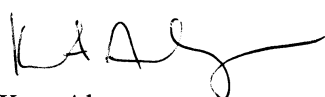
Not 10 Övriga kortfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Personalens källskatt	12 600	12 600
Momsskuld	8 234	23 257
	20 834	35 857

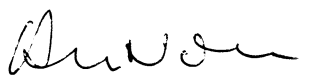
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 735	11 498
Upplupna utgiftsräntor	43 396	44 399
Förutbetalda hyror och avgifter	41 071	34 931
Övriga interimsskulder	57 978	115 334
	153 180	206 162

Uppsala 2014-03-27



Knut Almgren



Keith Noble



Anne Marsden

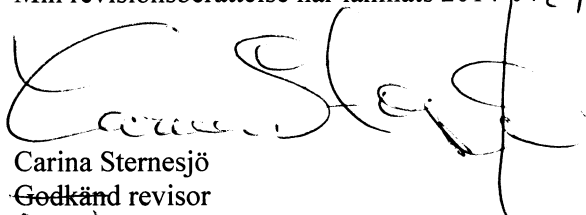


Ulf Hellman



Lena Falkenäs

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-04-09



Carina Sternesjö
Godkänd revisor
Auktit.

Revisionsberättelse

Till årsstämman i BRF NIRVANA

Org.nr 717600-1613

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF NIRVANA för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF NIRVANAs finansiella ställning per den 2013-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF NIRVANA för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

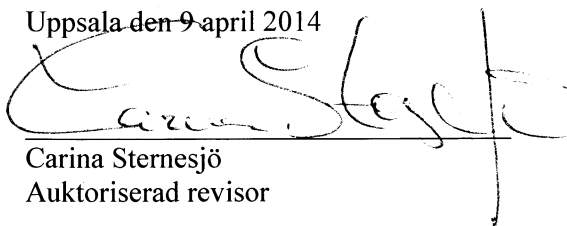
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Uppsala den 9 april 2014



Carina Sternesjö
Auktoriserad revisor