

Årsredovisning

för

BRF NIRVANA

717600-1613

Räkenskapsåret

2016

Innehållsförteckning

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

Styrelsen för BRF NIRVANA får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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

Ordinarie ledamöter:

Eva Nelin	Ordförande
Knut Almgren	Ledamot
Erik Hultgren	Ledamot
Ulf Hellman	Ledamot
Lena Falkenäs	Ledamot

Ersättare:

Wilma Falk	Suppleant
Rolf Karlsson	Suppleant

Vid årsstämman 2016-04-26 valdes Eva Nelin till ordinarie ledamot och Wilma Falk till suppleant för en period om två år. Det antecknas att övriga ledamöter och suppleanter är i tur att avgå i samband med ordinarie årsstämma år 2017.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Anders Lindgren och Maria Bäckman Persson.

Revisor

Carina Sternersjö, auktoriserad revisor. Oudit Revision AB

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-26. På stämman deltog 16 medlemmar och som tillsammans företrädde 14 bostadsrätter.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollfördasammanträden.

Styrelsen utförde 2016-09-03 en yttre besiktning av föreningens fastighet samt gården.

Mediator AB har skött föreningens ekonomiska förvaltning

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HOJ Fastighetstjänst AB.

Från november ansluts samtliga lägenheter till Bredbandsbolaget; routrarna byts till en snabbare modell.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Bostadsrättsföreningen grundades 1950 och äger fastigheten Luthangen 20:2 i kvarteret Angantyr. Bostadsdelen uppfördes 1950 och affärslokaler 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 hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Styrelsen är ansvarsförsäkrad hos samma bolag.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 3 överlåtelseärgt rum.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En ny rabatt har anlagts på inngården vid gårdsparkeringarna. Ett antal nya träd har också planterats.

Takfoten mot inngården Börjegatan 38 har reparerats och målats.

En vacuumavgasare samt filter har installerats i undercentralen för att bland annat minska risken för korrosion i elementen och andra komponenter i värmesystemet.

Detektorerna på vinden som är anslutna till brandlarmet har bytts ut mot nya och modernare.

Sotning av alla öppna spisar.

Ny takstege till skorstenen vid Börjegatan 40 monterad (efter föreläggande).

En trasig källardörr (mot garagen) har svetsats och målats.

Kommande underhållsarbeten

Följande underhållsåtgärder är planerade:

Samtliga termostater till radiatorerna skall bytas ut under våren. I samband med detta kommer en injustering av värmesystemet att göras.

Källartrappan ut mot Börjegatan är i dåligt skick och kommer att åtgärdas.

Karmarna till garageportarna kommer under våren att reparas och målas.

En reparation av källardörren under banken är beställd.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 7

Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 972	1 987	1 927	1 843
Resultat efter finansiella poster	-176	92	-205	31
Soliditet (%)	26	28	27	28

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	150 100	689 100	1 529 446	91 920	2 460 566
Reservering till yttre fond		78 000	-78 000		0
Disposition av föregående års resultat:			91 920	-91 920	0
Årets resultat				-176 145	-176 145
Belopp vid årets utgång	150 100	767 100	1 543 366	-176 145	2 284 421

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 543 366
årets förlust	-176 145
	1 367 221
disponeras så att till fond för yttre underhåll omförs	93 291
i ny räkning överföres	1 273 930
	1 367 221

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

Resulträkning	Not	2016-01-01	2015-01-01
	1	-2016-12-31	-2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 972 080	1 987 300
Övriga rörelseintäkter		120	0
Summa rörelseintäkter		1 972 200	1 987 300
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 487 354	-1 248 343
Övriga externa kostnader	4	-106 914	-73 615
Personalkostnader	5	-64 856	-77 938
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-215 330	-215 330
Summa rörelsekostnader		-1 874 455	-1 615 226
Rörelseresultat		97 745	372 074
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-273 950	-280 154
Summa finansiella poster		-273 890	-280 154
Resultat efter finansiella poster		-176 145	91 920
Resultat före skatt		-176 145	91 920
Årets resultat		-176 145	91 920

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	7 420 458	7 632 145
Inventarier	7	10 793	14 436
Summa materiella anläggningstillgångar		7 431 251	7 646 581
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		7 434 051	7 649 381
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 979
Övriga fordringar		28 063	1 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 050	44 588
Summa kortfristiga fordringar		91 113	48 971
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 231 450	1 248 879
Summa kassa och bank		1 231 450	1 248 879
Summa omsättningstillgångar		1 322 563	1 297 850
SUMMA TILLGÅNGAR		8 756 614	8 947 231

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		150 100	150 100
Fond för yttre underhåll		767 100	689 100
Summa bundet eget kapital		917 200	839 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 543 366	1 529 446
Årets resultat		-176 145	91 920
Summa fritt eget kapital		1 367 221	1 621 366
Summa eget kapital		2 284 421	2 460 566
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9, 10	5 816 636	5 950 224
Summa långfristiga skulder		5 816 636	5 950 224
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 10	133 588	133 588
Leverantörsskulder		178 846	95 677
Skatteskulder		17 544	2 499
Övriga skulder		11 818	14 105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		313 761	290 572
Summa kortfristiga skulder		655 556	536 441
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 756 614	8 947 231

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 skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Föreningens intäkter

	2016	2015
Medlemsavgifter	1 003 740	1 788 488
Årsavgifter, lokaler	760 748	0
Hysesintäkter parkering/garage	83 155	83 650
Hysesintäkter, förråd	15 672	18 472
Kabel-TV/ bredband	72 990	73 020
Övriga intäkter	35 775	23 670
	1 972 080	1 987 300

Not 3 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel, entreprenad	125 411	128 054
Fastighetsskötsel, extra tjäns	29 479	0
Städ	9 274	0
Obligatoriska besikningar	5 351	0
Reparationer	30 103	158 434
Serviceavtal	6 533	0
Underhåll	405 018	0
El, fastighet	41 900	38 067
Uppvärmning	498 951	487 769
Vatten	50 227	53 720
Sophämtning	89 619	88 995
Fastighetsförsäkringar	31 424	29 873
Kabel-TV/ bredband	71 302	73 019
Fastighetsavgift/-skatt	90 078	75 033
Övriga fastighetskostnader	2 684	115 379
	1 487 354	1 248 343

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Revisionsarvoden	11 713	10 868
Ekonomisk förvaltning	53 130	39 126
Övriga förvaltningskostnader	42 071	23 621
	106 914	73 615

Not 5 Medelantalet anställda

	2016	2015
Medelantalet anställda	1	1

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 885 295	11 885 295
Omklassificeringar	59 612	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 944 907	11 885 295
Ingående avskrivningar	-4 312 762	-4 110 611
Omklassificeringar	-7 152	0
Årets avskrivningar	-204 535	-202 151
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 524 449	-4 312 762
Utgående redovisat värde	7 420 458	7 572 533
Taxeringsvärden byggnader	18 900 000	17 251 000
Taxeringsvärden mark	12 177 000	8 599 000
	31 077 000	25 850 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	197 537	197 537
Omklassificeringar	-59 612	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 925	197 537
Ingående avskrivningar	-123 489	-110 310
Omklassificeringar	7 152	0
Årets avskrivningar	-10 795	-13 179
Utgående ackumulerade avskrivningar	-127 132	-123 489
Utgående redovisat värde	10 793	74 048

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek 246279	5,01	2017-01-30	905 650	941 050
Stadshypotek 265955	4,76	2020-12-01	843 768	874 640
Stadshypotek 265956	4,43	2018-12-01	1 039 416	1 050 472
Stadshypotek 267826	5,10	2021-01-30	913 750	928 750
Stadshypotek 276057	4,35	2020-01-30	848 890	867 650
Stadshypotek 278880	4,00	2017-04-30	1 398 750	1 421 250
			5 950 224	6 083 812
Kortfristig del av långfristig skuld			-133 588	-133 588

Not 9 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	5 282 284	5 415 872
	5 282 284	5 415 872

Not 10 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	7 861 800	7 861 800
	7 861 800	7 861 800

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har fattat beslut om att höja årsavgifterna med 2% från och med 1 januari 2017 samt att avgifterna därefter skall höjas med 2% vid varje årsskifte.

Uppsala den

Eva Nelin

Knut Almgren

Erik Hultgren

Ulf Hellman

Lena Falkenäs

Min revisionsberättelse har lämnats

Carina Sternersjö
Auktoriserad revisor