

Årsredovisning

för

BRF NIRVANA

717600-1613

Räkenskapsåret

2014

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7-11
Underskrifter	11

Styrelsen för BRF NIRVANA får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt 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. Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordinarie ledamöter:

Knut Almgren	Ordförande from 2014-08-21
Anne Marsden	Ordförande tom 2014-08-20
Keith Noble	Ledamot
Ulf Hellman	Ledamot
Lena Falkenäs	Ledamot

Ersättare:

Rolf Karlsson	Suppleant
Alf Karlström	Suppleant

Det antecknas att samtliga ledamöter och suppleanter är i tur att avgå i samband med ordinarie föreningsstämma år 2015.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelseledamöterna två i förening.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Eva Nelin och Maria Bäckman Persson.

Revisor

Revisor är godkända revisorn Carina Sternersjö, Oudit Revision AB.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-06. På stämman deltog 19 medlemmar och som tillsammans företrädde 15 bostadsrätter.

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Företagsförvaltning.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HOJ Fastighetstjänst AB.



Fastighet och lägenhetsfördelning

Bostadsrättsföreningen grundades 1950 och äger fastigheten Luthagen 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 källarlokalerna, garage och parkeringsplatser som upplåts med hyresrätt.

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

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

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Styrelsen är ansvarförsäkrad hos samma bolag.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 8 överlåtelser av bostadsrätter ägt rum samt 2 överlåtelser av bostadsrättslokaler.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5% från 1 januari 2014.

Redovisning av utförda underhållsarbeten

Taket ovanför lokalerna samt takfoten på bostadsdelen har åtgärdats för att förhindra problem med inträngande vatten.

Fasaden mot Börjegatan har tvättats under våren.

Fasaden vid Kaféet runt hörnet har snyggats till och målats.

Det har genomförts en OVK (obligatorisk ventilationskontroll) besiktning av samtliga bostäder.

Besiktningen omfattade också vissa lokaler.

Föreningen har slutit avtal med Upplands brandservice för underhåll och test av brandvarnare och släckningsutrustning.

Ett antal låskolvar i källardörrar har bytts ut, källardörrarna mot gården har fått ett litet hjälphandtag för att skona låskolvorna vid öppning; dessa dörrar har fått stöd så att de kan ställas upp tillfälligt.

Elementen i trappuppgångarna har försetts med termostatventiler.

Föreningen har gruppanslutit lägenheterna till Bredbandbolaget.

KW

Redovisning av kommande underhållsarbeten

Det kommer under våren att planteras en tujahäck längs Odd Fellows staket.
Utsidan av fönstren på balkongerna samt balkongdörrarna kommer att kittas och målas under våren.
Samtliga element i lägenheterna kommer att inventeras som underlag för ett framtida utbyte. Utbytet av elementen kommer att ske successivt över ett antal år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 stycken.
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret, 14 stycken.
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret, och 15 stycken.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut. 49 stycken.

Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 927	1 843	1 833	1 753
Resultat efter finansiella poster	-205	31	122	238
Soliditet (%)	27	28	27	30

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 812 446
årets förlust	-205 000
	1 607 446
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll omförs	78 000
i ny räkning överföres	1 529 446
	1 607 446

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



Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 926 767	1 842 950
Summa rörelseintäkter		1 926 767	1 842 950
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 544 565	-1 221 696
Personalkostnader	4	-76 674	-77 429
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-224 020	-224 020
Summa rörelsekostnader		-1 845 259	-1 523 145
Rörelseresultat		81 508	319 805
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		285	4 213
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286 793	-292 802
Summa finansiella poster		-286 508	-288 589
Resultat efter finansiella poster		-205 000	31 216
Resultat före skatt		-205 000	31 216
Årets resultat		-205 000	31 216



Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	7 774 684	7 968 734
Inventarier, verktyg och installationer	6	87 227	117 197
Summa materiella anläggningstillgångar		7 861 911	8 085 931
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	7	2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		7 864 711	8 088 731
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 742
Övriga fordringar		3 513	3 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 978	44 406
Summa kortfristiga fordringar		60 491	50 888
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		960 834	985 252
Summa omsättningstillgångar		1 021 325	1 036 140
SUMMA TILLGÅNGAR		8 886 036	9 124 871

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		150 100	150 100
Fond för yttre underhåll		611 100	533 100
Summa bundet eget kapital		761 200	683 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 812 446	1 859 230
Årets resultat		-205 000	31 216
Summa fritt eget kapital		1 607 446	1 890 446
Summa eget kapital		2 368 646	2 573 646
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 083 812	6 217 400
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	133 588	133 588
Leverantörsskulder		8 713	22 866
Skatteskulder	10	1 693	3 357
Övriga skulder		38 012	31 569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		251 572	142 445
Summa kortfristiga skulder		433 578	333 825
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 886 036	9 124 871
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut</i>			
Fastighetsinteckningar		7 861 800	7 861 800
Summa ställda säkerheter		7 861 800	7 861 800
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Intäkts- och kostnadsredovisning

Endast den del av inkomsterna och utgifterna som hör till det räkenskapsår för vilket årsredovisningen upprättats redovisas som intäkter respektive kostnader.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	66 år
Utbyggnad lastkaj lokaldel	30 år
Sophus lokaler	25 år
Stamreovering lokaler	50 år
Balkongreovering	50 år
Staket (markinventarier)	25 år
Övriga inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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



Noter

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 791 586	1 707 636
Hysesintäkter	15 186	13 752
Hyror garage/ parkering	82 400	83 570
Övriga intäkter	20 950	26 472
Kabel-TV	11 520	11 520
Bredband gruppanslutning	5 125	0
	1 926 767	1 842 950

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
El	39 899	40 935
Värme	445 125	453 836
Vatten och avlopp	60 242	59 099
Fastighetsskatt/ - avgift	74 227	74 010
Fastighetsförsäkring	29 543	28 791
Kabel-TV / ComHem	11 364	11 360
Bredband gruppanslutning	5 115	0
Renhållning	90 169	92 966
Fastighetsskötsel	129 466	135 815
Rep och underhåll fastighet	508 076	162 725
Servicekontrakt	13 386	11 090
Porto, kopior mm	3 541	2 441
Medlemsavgift bostadsrätterna	4 750	4 530
Diverse omkostnader	9 976	6 306
Porttelefon	2 097	2 080
Ekonomisk förvaltning	35 624	38 409
Tele- och nätkostnader/Bredbandsbolaget	5 087	6 038
Övr fastighetskostnader	40 300	75 713
Förbrukningsinventarier	11 445	0
Förbrukningsmaterial	3 265	0
Kundförluster	0	1 425
Konsultarvoden	13 416	5 675
Revisionsarvode	8 452	8 452
	1 544 565	1 221 696



Not 4 Anställda och personalkostnader

	2014	2013
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och styrelsearvoden	64 000	64 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	12 674	13 429
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	76 674	77 429

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 885 295	11 885 295
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 885 295	11 885 295
Ingående avskrivningar	-3 916 561	-3 722 511
Avskrivn byggnader	-130 000	-130 000
Avskrivn renovering	-58 100	-58 100
Avskrivn sophus	-5 950	-5 950
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 110 611	-3 916 561
Utgående redovisat värde	7 774 684	7 968 734
Taxeringsvärden byggnader	17 251 000	17 251 000
Taxeringsvärden mark	8 599 000	8 599 000
	25 850 000	25 850 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	197 537	83 950
Inköp	0	113 587
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	197 537	197 537
Ingående avskrivningar	-80 340	-50 370
Årets avskrivningar	-29 970	-29 970
Utgående ackumulerade avskrivningar	-110 310	-80 340
Utgående redovisat värde	87 227	117 197



Not 7 Långfristiga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Deposition	2 800	2 800
	2 800	2 800

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	150 100	533 100	1 859 230	31 216
Disposition av föregående års resultat:		78 000	-46 784	-31 216
Årets resultat				-205 000
Belopp vid årets utgång	150 100	611 100	1 812 446	-205 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Handelsbanken Stadshypotek	5,010	2017-01-30	976 450	1 011 850
Handelsbanken Stadshypotek	4,000	2017-04-30	1 443 750	1 466 250
Handelsbanken Stadshypotek	4,430	2018-12-01	1 061 528	1 072 584
Handelsbanken Stadshypotek	4,760	2020-12-01	886 410	905 170
Handelsbanken Stadshypotek	4,350	2020-01-30	905 512	936 384
Handelsbanken Stadshypotek	5,100	2021-01-30	943 750	958 750
Kortfristig del av långfristig skuld			-133 588	-133 588
			6 083 812	6 217 400

Lånedel som med bibehållen
amortering förfaller till
betalning senare än 2019-12-31

5 549 460

Kortfristig del av långfristig skuld förfaller till betalning inom tolv månader räknat från balansdagen.

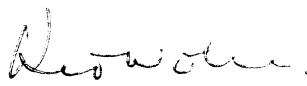
Not 10 Aktuella skatteskulder


	2014-12-31	2013-12-31
Skatteskulder	1 693	3 357
	1 693	3 357

Föreningen beskattas med statlig fastighetsskatt och fastighetsavgift. För inkomståret 2014 uppgår den statliga fastighetsskatten för hyreshusenhet: lokaler till 1 % av taxerat värde på lokaler och tillhörande tomtmark (lokalmark). Fastighetsavgiften för 2014 uppgår till 1 217 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxerat värde på bostadsbyggnaden och den tillhörande tomtmarken. Föreningen betalar preliminärskatt månadsvis.


Uppsala den 22/4 2015.


Knut Almgren



Keith Noble


Ulf Hellman


Lena Falkenäs


Anne Marsden

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/5 2015.


Carina Sternersjö
Auktoriserad revisor

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 2014.

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 2014-12-31 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 2014.

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 revisionsd 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.

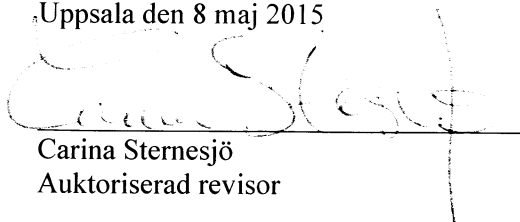
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 8 maj 2015



Carina Sternesjö
Auktoriserad revisor