

Årsredovisning

för

BRF NIRVANA

717600-1613

Räkenskapsåret

2012

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Tilläggsupplysningar	6
Noter, m.m.	7-11

Peni

Styrelsen för BRF NIRVANA får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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 sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Styrelse

Ordinarie ledamöter:

Anne Marsden	Ordförande
Knut Almgren	Ledamot
Magnus Emerius	Ledamot tom 2012-05-09
Keith Noble	Ledamot
Ulf Hellam	Ledamot
Lena Falkenäs	Ledamot from 2012-05-09

Ersättare

Rolf Karlsson	Suppleant
Leif Modig	Suppleant

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelseledamöterna, två i förening.

Revisor

Revisor är godkända revisorn Carin Sternersjö, Oudit Revision AB.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Sara Ljungberg och Magnus Emerius.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-09

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammnträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Annika Laurin från Upplands Företagsförvaltning.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HOJ Fastighetstjänst AB.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen grundades 1949 och äger fastugheten 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 källarlokal, 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	6 rok
Butikslokaler	6	
Gillestuga	1	2 rok i kv
Uthyringslokaler	5	källarlokal/förråd
Garage	5	varmgarage
Parkeringsplatser	16	Varav 15 med eluttag

Överlåtelse av bostadsrätter

Under året har fyra överlåtelser av bostadsrättslägenheter ägt rum. Svenska Handelsbanken AB har under året, med tillträde 1 augusti 2012, förvärvat Konditori Savoys bostadsrättslokal.

Försäkring

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

Redovisning av utförda underhållsarbeten

Under året har föreningens samtliga balkonger renoverats. Delar av taket ovanför affärslokalerna har renoverats och försetts med ett nytt lager av takmaterial.

Redovisning av kommande underhållsarbeten

Under vintern har uppmärksammats att takfoten på bostadshuset Börjegatan 38 mot innergården är i behov av renovering på grund av inträngande vatten. Styrelsen planerar för att åtgärda bristerna under 2013. Omfattningen av erforderliga åtgärder eller metod och kostnaden är inte känd vid tiden för undertecknadet av denna årsredovisning.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 807 245
årets vinst	121 985
	1 929 230

disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts	70 000
i ny räkning överföres	1 859 230
	1 929 230

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



Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Nettoomsättning	1	1 833 163 1 833 163	1 753 476 1 753 476
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 144 205	-1 012 289
Personalkostnader	3	-78 075	-66 324
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-210 840	-185 540
		-1 433 120	-1 264 153
Rörelseresultat		400 043	489 323
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 227	2 207
Räntekostnader och liknande resultatposter		-282 285	-253 473
		-278 058	-251 266
Resultat efter finansiella poster		121 985	238 057
Resultat före skatt		121 985	238 057
Årets resultat		121 985	238 057



Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	8 162 784	7 099 184
Inventarier, verktyg och installationer	5	33 580	50 370
		8 196 364	7 149 554
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Depositioner		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		8 199 164	7 152 354
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		0	1 128
Övriga fordringar	6	63 808	70 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	71 559	41 654
		135 367	113 697
<i>Kassa och bank</i>		948 584	764 215
Summa omsättningstillgångar		1 083 951	877 912
SUMMA TILLGÅNGAR		9 283 115	8 030 266



Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		150 100	150 100
Fond för yttre underhåll		463 100	393 100
		613 200	543 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 807 245	1 639 187
Årets resultat		121 985	238 057
		1 929 230	1 877 244
Summa eget kapital		2 542 430	2 420 444
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	6 350 988	4 984 576
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	133 588	128 148
Leverantörsskulder		9 114	312 588
Aktuella skatteskulder		4 976	0
Övriga skulder	11	35 857	12 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	206 162	172 181
Summa kortfristiga skulder		389 697	625 246
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 283 115	8 030 266
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.

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.

Intäkts och kostnadsredovisning

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Hyses och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför 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/hisschakt.	3,33%
Inventarier	20%
Sophus lokaler	4%
Stamreovering lokaler	2%
Balkongreovering	2%

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 26,3%.

Kommunal fastighetsavgift

Hyreshusenhet bostäder: 1 365 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

Statlig fastighetsskatt.

Hyreshusenhet lokaler: 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Fond för yttre underhåll

Omföring till och från fond för yttre underhåll redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4.

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2012	2011
Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 707 639	1 627 752
Hysesintäkter	13 752	13 932
Hyror garage/parkering	84 800	87 050
Övriga intäkter	15 452	13 606
Kabel-TV	11 520	11 136
	1 833 163	1 753 476

Not 2 Övriga externa kostnader

	2012	2011
El	38 935	42 986
Värme	444 730	368 851
Vatten och avlopp	64 586	62 682
Fastighetsskatt	75 365	73 412
Fastighetsförsäkring	27 683	25 203
Kabel-TV	11 274	10 841
Renhållning	84 310	92 264
Fastighetsskötsel	139 583	127 095
Självrisk	23 719	0
Reparation och underhåll av fastighet	140 341	128 264
Servicekontrakt	5 567	6 115
Porto ,kopior mm	3 179	2 949
Medlemsavgift SBC	4 530	4 530
Diverse omkostnader	6 094	8 219
Porttelefon	1 490	1 988
Ekonomisk förvaltning	30 337	28 980
Tele- och nätkostnader	7 668	7 198
Övriga fastighetskostnader	20 802	10 381
Revisionsarvode	10 212	10 331
Konsultarvoden	3 800	0
	1 144 205	1 012 289

BW

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2012	2011
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	40 000	30 000
Övriga anställda	24 000	24 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	14 075	12 324
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	78 075	66 324

Not 4 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 627 645	9 887 819
Renovering, stambyte lokaldelen	-47 829	703 826
Ombyggnad av sophanteringsrum	0	36 000
Renovering balkonger	1 305 479	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 885 295	10 627 645
Ingående avskrivningar	-3 528 461	-3 359 711
Avskrivning byggnader	-130 000	-130 000
Avskrivning renovering	-58 100	-32 800
Avskrivning sophus	-5 950	-5 950
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 722 511	-3 528 461
Utgående redovisat värde	8 162 784	7 099 184
Taxeringsvärden byggnader Luthagen 20:2	15 851 000	15 851 000
Taxeringsvärden mark Luthagen 20:2	7 454 000	7 454 000
	23 305 000	23 305 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	83 950	83 950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 950	83 950
Ingående avskrivningar	-33 580	-16 790
Årets avskrivningar	-16 790	-16 790
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 370	-33 580
Utgående redovisat värde	33 580	50 370

kmw

Not 6 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Tillgodohavande skattekonto	63 808	59 382
Övriga poster	0	11 533
	63 808	70 915

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring, Länsförsäkringar	28 791	27 683
Upplands Företagsförvaltning	8 906	5 180
ComHem	2 839	2 798
Uppsala Vatten	0	5 993
Securitas	5 083	0
Fordran försäkringsersättning	25 940	0
	71 559	41 654

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	150 100	393 100	1 639 188	238 057
Disposition av föregående års resultat:		70 000	168 057	-238 057
Årets resultat				121 985
Belopp vid årets utgång	150 100	463 100	1 807 245	121 985

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån från kreditinstitut.

Långivare	Räntesats %	Datum för villkorsändr.	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
Stadshypotek	5,01	2017-01-30	1 047 250	1 082 650
Stadshypotek	4,00	2017-04-30	1 488 750	0
Stadshypotek	4,43	2018-12-01	1 083 640	1 094 696
Stadshypotek	4,35	2020-01-30	923 930	948 500
Stadshypotek	4,76	2020-12-01	967 256	998 128
Stadshypotek	5,10	2021-01-30	973 750	988 750
			6 484 576	5 112 724

Handwritten mark

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	2012-12-31	2011-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Stadshypotek (datum för villkorsändring 2017-01-30)	1 047 250	1 082 650
Stadshypotek (datum för villkorsändring 2017-04-30)	1 488 750	0
Stadshypotek (datum för villkorsändring 2018-12-01)	1 083 640	1 094 696
Stadshypotek (datum för villkorsändring 2020-01-30)	923 930	948 500
Stadshypotek (datum för villkorsändring 2020-12-01)	967 256	998 128
Stadshypotek (datum för villkorsändring 2021-01-30)	973 750	988 750
Summa skulder till kreditinstitut	6 484 576	5 112 724
Kortfristig del av låneskuld som förfaller inom 1 år		
Kortfristig del av låneskuld	-133 588	-128 148
	-133 588	-128 148
Långfristig skuld till kreditinstitut	6 350 988	4 984 576

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

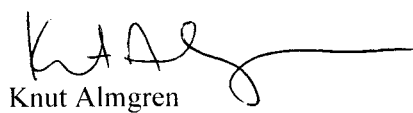
	2012-12-31	2011-12-31
Personalens källskatt	12 600	9 600
Momsskuld	23 257	2 729
	35 857	12 329

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

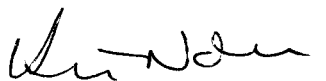
	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna sociala avgifter	11 498	9 630
Upplupna utgiftsräntor	44 399	41 952
Förutbetalda hyror och avgifter	34 931	63 313
Övriga interimsskulder	115 334	57 285
	206 162	172 180

bw

Uppsala 2013-04-17



Knut Almgren



Keith Noble



Anne Marsden

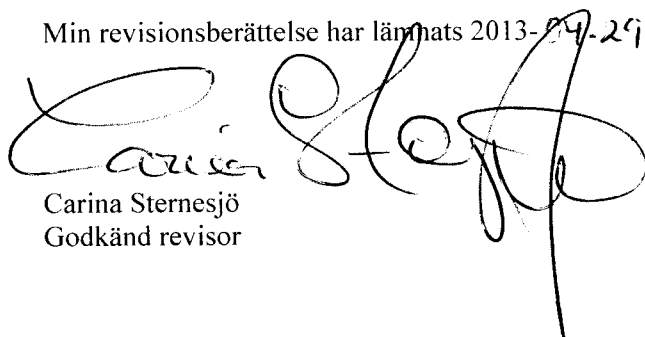


Ulf Hellman



Lena Falkenäs

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-04-29



Carina Sternesjö
Godkänd 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 2012.

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 2012-12-31 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 2012.

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.

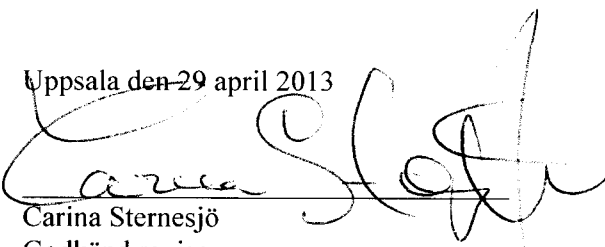
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 29 april 2013


Carina Sternesjö
Godkänd revisor