

Årsredovisning

för

BRF NIRVANA

717600-1613

Räkenskapsåret

2017

Innehållsförteckning

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

Y

Styrelsen för BRF NIRVANA får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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
Lena Falkenäs	Ledamot
Ulf Hellman	Ledamot
Erik Hultgren	Ledamot
Keith Noble	Ledamot

Ersättare:

Wilma Falk	Suppleant
Siv Karlsson Egemalm	Suppleant

Vid årsstämman 2017-05-03 valdes Keith Noble ordinarie ledamot och Siv Karlsson Egemalm till suppleant för en period om 2 år. Det antecknas att övriga ledamöter och suppleanter är i tur att avgå i samband med ordinarie årsstämma år 2018.

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 2017-05-03. På stämman deltog 22 medlemmar och som tillsammans företrädde 19 bostadsrätter.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollfördatasammanträden.

Styrelsen utförde 2017-06-10 en yttre besiktning av föreningens fastighet samt gården.

Mediator AB har skött föreningens ekonomiska förvaltning

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HOJ Fastighetstjänst AB.

[Handwritten signature]

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:

Objekt	Antal	Övrigt
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 1 överlåtelse ägt rum.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av ventiler och termostater på samtliga radiatorer samt justering av dessa.
- Taksprånget
- Byte av rökdetektorer till brandlarmet
- Omsättning av lån
- Slamspolning av stammarna i fastigheten
- Städ dag den 10 juni
- Källartrappan reparerad

Kommande underhållsarbeten

- Källardörr skall bytas
- Lagning av skorsten ovanför affärslången
- Målning av streck vid parkeringsplatserna

Årsavgifter

Årsavgifterna höjs årligen med 2% från 1 januari.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 1
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 005	1 972	1 987	1 927
Resultat efter finansiella poster	27	-176	92	-205
Soliditet (%)	27	26	28	27

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	150 100	767 100	1 543 366	-176 145	2 284 421
Disposition av föregående års resultat enl stämmobeslut		93 291	-269 436	176 145	0
Årets resultat				27 030	27 030
Belopp vid årets utgång	150 100	860 391	1 273 930	27 030	2 311 451

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 273 930
årets vinst	27 030
	1 300 960

disponeras så att	
till fond för yttre underhåll omförs	93 231
i ny räkning överföres	1 207 729
	1 300 960

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



Resultaträkning	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 004 776	1 972 080
Övriga rörelseintäkter		300	120
Summa rörelseintäkter		2 005 076	1 972 200
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 393 776	-1 487 354
Övriga externa kostnader	4	-103 028	-106 914
Personalkostnader	5	-55 765	-64 856
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-215 328	-215 330
Summa rörelsekostnader		-1 767 897	-1 874 455
Rörelseresultat		237 179	97 745
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	60
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 151	-273 950
Summa finansiella poster		-210 149	-273 890
Resultat efter finansiella poster		27 030	-176 145
Resultat före skatt		27 030	-176 145
Årets resultat		27 030	-176 145

Log

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	7 215 923	7 420 458
Inventarier	7	0	10 793
Summa materiella anläggningstillgångar		7 215 923	7 431 251

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar	8	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		7 218 723	7 434 051

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		4 377	28 063
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 833	63 050
Summa kortfristiga fordringar		60 210	91 113

Kassa och bank

Kassa och bank		1 425 607	1 231 450
Summa kassa och bank		1 425 607	1 231 450
Summa omsättningstillgångar		1 485 817	1 322 563

SUMMA TILLGÅNGAR

8 704 540

8 756 614

Yost

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	150 100	150 100
Fond för yttre underhåll	860 391	767 100
Summa bundet eget kapital	1 010 491	917 200

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 273 930	1 543 366
Årets resultat	27 030	-176 145
Summa fritt eget kapital	1 300 960	1 367 221
Summa eget kapital	2 311 451	2 284 421

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10, 11	5 683 048	5 816 636
Summa långfristiga skulder		5 683 048	5 816 636

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9, 11	133 588	133 588
Leverantörsskulder		249 172	178 846
Skatteskulder		18 681	17 544
Övriga skulder		40 267	11 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		268 333	313 761
Summa kortfristiga skulder		710 041	655 556

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 704 540

8 756 614

eg

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 huvudentäkter, 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

	2017	2016
Medlemsavgifter	1 023 816	1 003 740
Årsavgifter, lokaler	772 908	760 748
Hysesintäkter parkering/garage	83 400	83 155
Hysesintäkter, förråd	14 472	15 672
Kabel-TV/ bredband	72 900	72 990
Övriga intäkter	37 280	35 775
	2 004 776	1 972 080

Gov

Not 3 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel, entreprenad	130 932	125 411
Fastighetsskötsel, extra tjäns	48 081	29 479
Städ	32 400	9 274
Obligatoriska besikningar	6 719	5 351
Reparationer	29 094	30 103
Serviceavtal	10 345	6 533
Underhåll	257 717	405 018
El, fastighet	43 379	41 900
Uppvärmning	485 859	498 951
Vatten	51 608	50 227
Sophämtning	94 192	89 619
Fastighetsförsäkringar	33 929	31 424
Kabel-TV/ bredband	73 428	71 302
Fastighetsavgift/-skatt	91 535	90 078
Övriga fastighetskostnader	4 558	2 684
	1 393 776	1 487 354

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Revisionsarvoden	10 928	11 713
Ekonomisk förvaltning	50 865	53 130
Övriga förvaltningskostnader	41 235	42 071
	103 028	106 914

Not 5 Medelantalet anställda

	2017	2016
Medelantalet anställda	0	1

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 944 907	11 885 295
Omklassificeringar	0	59 612
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 944 907	11 944 907
Ingående avskrivningar	-4 524 449	-4 312 762
Omklassificeringar	0	-7 152
Årets avskrivningar	-204 535	-204 535
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 728 984	-4 524 449
Utgående redovisat värde	7 215 923	7 420 458
Taxeringsvärden byggnader	18 900 000	18 900 000
Taxeringsvärden mark	12 177 000	12 177 000
	31 077 000	31 077 000

Ygn

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	137 925	197 537
Omklassificeringar	0	-59 612
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 925	137 925
Ingående avskrivningar	-127 132	-123 489
Omklassificeringar	0	7 152
Årets avskrivningar	-10 793	-10 795
Utgående ackumulerade avskrivningar	-137 925	-127 132
Utgående redovisat värde	0	10 793

Not 8 Långfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
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 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek 310973	1,15	2020-01-30	870 250	905 650
Stadshypotek 265955	4,76	2020-12-01	812 896	843 768
Stadshypotek 265956	4,43	2018-12-01	1 028 360	1 039 416
Stadshypotek 267826	5,10	2021-01-30	898 750	913 750
Stadshypotek 276057	4,35	2020-01-30	830 130	848 890
Stadshypotek 312136	1,15	2020-04-30	1 376 250	1 398 750
			5 816 636	5 950 224
Kortfristig del av långfristig skuld			-133 588	-133 588

Not 10 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	5 148 696	5 282 284
	5 148 696	5 282 284

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	7 861 800	7 861 800
	7 861 800	7 861 800

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Uppsala den 16/4-2018



Eva Nelin




Erik Hultgren



Ulf Hellman

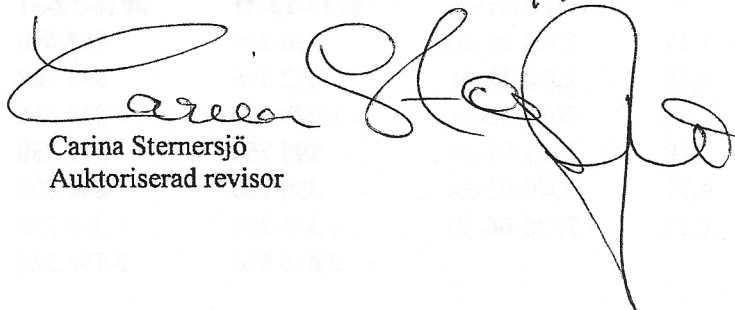


Lena Falkenäs



Keith Noble

Min revisionsberättelse har lämnats 16/4-2018



Carina Sternersjö
Auktoriserad revisor