

Årsredovisning

för

BRF NIRVANA

717600-1613

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6-7 |
| Noter | 8-11 |
| Underskrifter | 12 |

2020

x

Styrelsen för BRF NIRVANA får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 för tiden 2020-01-01 -2020-06-17

Ordinarie ledamöter:

| | |
|-----------------------|------------|
| Eva Nelin | Ordförande |
| Lena Falkenäs | Ledamot |
| Ulf Hellman | Ledamot |
| Wilma Falk | Ledamot |
| Maria Bäckman Persson | Ledamot |

Styrelse för tiden 2020-06-17 -2020-12-31

| | |
|----------------|------------|
| Eva Nelin | Ordförande |
| Lena Falkenäs | Ledamot |
| Ulf Hellman | Ledamot |
| Wilma Falk | Ledamot |
| Torbjörn Sunde | Ledamot |

Ersättare:

Torbjörn Sunde Suppleant

Maria Bäckman Persson Suppleant
Åsa Sjögren Suppleant

Vid årsstämman 2020-06-17 omvaldes Lena Falkenäs och Ulf Hellman till ordinarie ledamöter samt nyval av Åsa Sjögren till suppleant, alla för en period om 2 år.

Övriga styrelseförändringar: Torbjörn Sunde går upp som ordinarie ledamot och Maria Bäckman Persson blir på egen begäran suppleant.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Kicki Hellman och Marja Kuisma.

Revisor

Carina Sternersjö, auktoriserad revisor. Oudit Revision AB

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17. På stämman deltog 17 medlemmar (+ 1 fullmakt) som tillsammans företrädde 16 bostadsrätter.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Mediator AB har skött föreningens ekonomiska förvaltning.

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 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 | 3 | källarlokal/förråd |
| Garage | 5 | varmgarage |
| Parkeringsplatser | 16 | varav 15 med eluttag |

Försäkring

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

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 1 överlåtelser ägt rum, varav 0 lokalöverlåtelser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsarbeten:

Stamspolning källare och nedre plan
Spricka i väggen vid restaurangen mot innergården har lagats
Radonmätning samt sanering av rum med ej tillåtet gränsvärde
Inventering av skick av badrumselement

Allmänna förbättringar:

Isolerat rör i pannrum - energibesparing
Bytt till LED-belysning i källarlokal (tvättstugor, hobbyrum, torkrum och undercentral)
Övergång från analog- till digital-TV
Trasiga utomhuskrukor vid entrédörrarna är ersatta med nya
Beskrining av träden i rabatten
Häcken mot grannföreningen har klippts ner
En undersökning om intresse för gemensam anslutning till HD-TV har utförts – från enkätens resultat beslutades det att inte gå vidare med detta

Trivsel:

Efter Årsstämman serverades en liten buffé.

Akuta åtgärder:

Byte av 3 st element (38A, 38C och 42B)

Förbättrat fastighetens säkerhet mot råttintrång - öppen golvbrunn i Undercentralen tätat. Två råttor infångade

Reparerat portkodsskåpen

Tagit ner stegen till taket över affärslängan (för att hindra att ungdomar klättrar upp)

Nya armaturer över entrédörrar

Planerade underhåll, förbättringar, energibesparingar 2021

Takreparation

Byte av entrédörrar hos lokalerna

Renovering av Drop-in tvättstugan

Förbättring av vattenkvaliteten i 42B

OVK, både lägenheter och lokaler

Koll av intresse för- och eventuellt byte av bredbandsleverantör

Koll av intresse för ladd-stolpar

Energikartläggning för att få underlag till energibesparande åtgärder

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2% från 1 januari 2020 och ytterligare 2% från 1 januari 2021.

Parkering och garageplatser har höjts till 300kr (parkering) respektive 720kr (garage) från 1 januari 2021. Avgiften för parkering ligger fortfarande under den avgift som Uppsala kommun tar ut för boendeparkering i området.

Gillestugeavgiften har höjts till 150kr/natt från 1 januari 2021, någon höjning av avgiften hade inte skett på 10 år. Det har beslutats att bastuavgift och tvättstugeavgiften för stora tvättstugan tas bort från 1 april 2021.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 2

Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

| Flerårsöversikt (tkr) | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 2 124 | 2 081 | 2 042 | 2 005 | 1 972 |
| Resultat efter finansiella poster | 264 | 111 | 148 | 27 | -176 |
| Balansomslutning | 8 734 | 8 639 | 8 425 | 0 | 0 |
| Soliditet (%) | 32 | 30 | 29 | 27 | 26 |
| Årsavgift bostäder kr/kvm | 535 | 524 | 514 | 0 | 0 |
| Bankskuld kr/kvm bo- och lokalyta | 1 767 | 1 811 | 1 854 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet | 3 | 3 | 3 | 0 | 0 |

Från 2018 har 4 nyckeltal lagts till flerårsöversikten. Dessa har ej redovisats för tidigare år (anges som 0 i tabellen).

eg

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 150 100 | 1 046 883 | 1 262 573 | 110 624 | 2 570 180 |
| Disposition av föregående års resultat enl stämmobeslut | | 110 000 | 624 | -110 624 | 0 |
| Årets resultat | | | | 263 559 | 263 559 |
| Belopp vid årets utgång | 150 100 | 1 156 883 | 1 263 197 | 263 559 | 2 833 739 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 1 263 198 |
| årets vinst | 263 559 |
| | 1 526 757 |

| | |
|---|------------------|
| disponeras så att till fond för yttre underhåll omförs | 118 200 |
| i ny räkning överföres | 1 408 557 |
| | 1 526 757 |

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

| Resultaträkning | Not | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2020-12-31 | -2019-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 124 391 | 2 081 104 |
| Övriga rörelseintäkter | | 180 | 660 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 124 571 | 2 081 764 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 3 | -1 339 590 | -1 450 217 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -140 440 | -108 413 |
| Personalkostnader | 5 | -53 771 | -55 574 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -204 535 | -204 535 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 738 336 | -1 818 739 |
| Rörelseresultat | | 386 235 | 263 024 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -122 676 | -152 400 |
| Summa finansiella poster | | -122 676 | -152 400 |
| Resultat efter finansiella poster | | 263 559 | 110 624 |
| Resultat före skatt | | 263 559 | 110 624 |
| Årets resultat | | 263 559 | 110 624 |

Post

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|---|------------------|------------------|
| Byggnader och mark | 6 | 6 602 318 | 6 806 853 |
| Inventarier | 7 | 0 | 0 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 8 | 36 225 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 6 638 543 | 6 806 853 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|---|------------------|------------------|
| Andra långfristiga fordringar | 9 | 2 800 | 2 800 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 800 | 2 800 |
| Summa anläggningstillgångar | | 6 641 343 | 6 809 653 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--|----------------|---------------|
| Kundfordringar | | 14 085 | 10 510 |
| Övriga fordringar | | 615 | 111 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 93 881 | 86 984 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 108 581 | 97 605 |

Kassa och bank

| | | | |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank | | 1 984 316 | 1 731 866 |
| Summa kassa och bank | | 1 984 316 | 1 731 866 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 092 897 | 1 829 471 |

SUMMA TILLGÅNGAR

8 734 239  8 639 124

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

150 100

150 100

Fond för yttre underhåll

1 156 883

1 046 883

Summa bundet eget kapital

1 306 983

1 196 983

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 263 198

1 262 574

Årets resultat

263 559

110 624

Summa fritt eget kapital

1 526 757

1 373 198

Summa eget kapital

2 833 740

2 570 181

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11,
12

3 459 398

5 415 872

Summa långfristiga skulder

3 459 398

5 415 872

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 12

1 956 474

133 588

Leverantörsskulder

192 082

224 341

Skatteskulder

8 420

8 130

Övriga skulder

15 757

15 759

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

268 368

271 253

Summa kortfristiga skulder

2 441 102

653 071

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 734 239

8 639 124

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.

Fr.o.m 2020 redovisas lån som förfaller nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

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 bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Räntekänslighet

Räntebärande skuld den 31 december/redovisad årsavgift

Not 2 Föreningens intäkter

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsavgifter | 1 086 528 | 1 065 120 |
| Årsavgifter, lokaler | 820 208 | 804 131 |
| Hysesintäkter parkering/garage | 80 550 | 83 400 |
| Hysesintäkter, förråd | 14 472 | 14 472 |
| Kabel-TV/ bredband | 72 900 | 72 900 |
| Tvättstugeavgifter | 8 300 | 6 590 |
| Gemensamhetslokal | 11 120 | 4 490 |
| Övriga intäkter och ersättningar | 30 313 | 30 001 |
| | 2 124 391 | 2 081 104 |

Not 3 Fastighetskostnader

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel, entreprenad | 146 566 | 141 205 |
| Fastighetsskötsel, extra tjäns | 63 745 | 41 809 |
| Städ | 74 206 | 43 312 |
| Obligatoriska besikningar | 11 164 | 14 223 |
| Reparationer | 18 940 | 89 540 |
| Serviceavtal | 7 840 | 7 189 |
| Underhåll | 116 948 | 180 144 |
| El, fastighet | 38 678 | 49 024 |
| Uppvärmning | 457 263 | 492 186 |
| Vatten | 88 640 | 71 785 |
| Sophämtning | 89 238 | 97 005 |
| Fastighetsförsäkringar | 47 113 | 45 448 |
| Kabel-TV/ bredband | 73 995 | 73 844 |
| Fastighetsavgift/-skatt | 100 119 | 98 507 |
| Övriga fastighetskostnader | 5 135 | 4 997 |
| | 1 339 590 | 1 450 218 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Revisionsarvoden | 12 679 | 12 196 |
| Ekonomisk förvaltning | 55 584 | 54 217 |
| Övriga förvaltningskostnader | 31 912 | 34 347 |
| Förbrukningsinventarier | 1 414 | 7 654 |
| Advokatkostnader | 38 852 | 0 |
| | 140 441 | 108 414 |

Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

| | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader | | |
| Arvoden | 45 000 | 45 000 |
| Sociala avgifter | 8 571 | 10 374 |
| Arbetsmarknadsförsäkring | 200 | 200 |
| Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 53 771 | 55 574 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 11 944 907 | 11 944 907 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 11 944 907 | 11 944 907 |
| Ingående avskrivningar | -5 138 054 | -4 933 519 |
| Årets avskrivningar | -204 535 | -204 535 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -5 342 589 | -5 138 054 |
| Utgående redovisat värde | 6 602 318 | 6 806 853 |
| Taxeringsvärden byggnader | 22 196 000 | 22 196 000 |
| Taxeringsvärden mark | 17 186 000 | 17 186 000 |
| | 39 382 000 | 39 382 000 |

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 137 925 | 137 925 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 137 925 | 137 925 |
| Ingående avskrivningar | -137 925 | -137 925 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -137 925 | -137 925 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------|---------------|------------|
| Installation i undercentral | 36 225 | 0 |
| | 36 225 | 0 |

Not 9 Långfristiga fordringar

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------|--------------|--------------|
| Depositioner | 2 800 | 2 800 |
| | 2 800 | 2 800 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2020-12-31 | Lånebelopp 2019-12-31 |
|---------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek 319506 | 1,15 | 2021-12-01 | 995 192 | 1 006 248 |
| Stadshypotek 267826 | 5,10 | 2021-01-30 | 853 750 | 868 750 |
| Stadshypotek 325051 | 1,12 | 2023-01-30 | 764 050 | 799 450 |
| Stadshypotek 325052 | 1,12 | 2023-01-30 | 773 850 | 792 610 |
| Stadshypotek 326279 | 1,11 | 2023-04-30 | 1 308 750 | 1 331 250 |
| Stadshypotek 328931 | 0,96 | 2023-12-01 | 720 280 | 751 152 |
| | | | 5 415 872 | 5 549 460 |

Kortfristig del av långfristig skuld
Nästa års amortering: 133 588 kr.

-1 956 474 -133 588

Lån som omförhandlas under nästkommande räkenskapsår: 1 848 942 kr.

Not 11 Långfristiga skulder

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen | 4 747 932 | 4 881 520 |
| | 4 747 932 | 4 881 520 |

Not 12 Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 7 861 000 | 7 861 000 |
| | 7 861 000 | 7 861 000 |

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

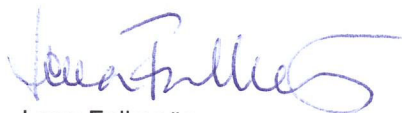
Uppsala den 2021-07-09



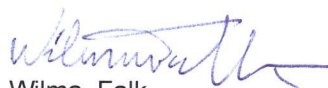
Eva Nelin



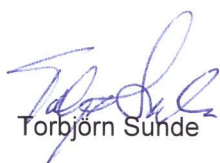
Ulf Hellman



Lena Falkenäs

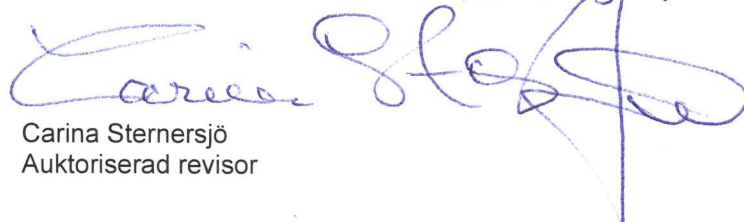


Wilma Falk



Torbjörn Sunde

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-17



Carina Sternersjö
Auktoriserad revisor