

Signed Document

via <https://min.ebox.nu>



Årsredovisning 2022

Signed text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: Nirvana årsredovisning 2022.pdf

Storlek: 158231 byte

Hashvärde SHA256:

9f63dbd302de5c53b92e6d7471cd9134b59ed27c2977b5f3e55f082a5896ae01

The original file and all signatures are attached to this PDF.

To open the attachments, a dedicated PDF reader may be required.

Signed By 5:

EVA CARINA STERNESJÖ

Signed with BankID 2023-05-17 11:18 Ref: de6b6f5c-cc1f-43c6-b780-bf82244a3573

Ulf Gösta Torbjörn Hellman

Signed with BankID 2023-04-02 19:08 Ref: d77de869-e4db-4829-866f-21c402c04b2b

Susanne Håkansson

Signed with BankID 2023-03-31 08:20 Ref: 2aa56630-30c7-4b08-ae68-f960aa4c55dc

Monica Anne-Marie Lindgren

Signed with BankID 2023-03-28 11:55 Ref: 7599b788-ef27-4703-ae03-e374d355888c

TORBJÖRN SUNDE

Signed with BankID 2023-03-28 09:24 Ref: b2b921f1-9bb2-43fb-9e48-254954ff47e8

Årsredovisning

Brf Nirvana

Org.nr 717600-1613

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse 2022

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning på fastigheten Luthagen 20:2 i Uppsala Kommun. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Bostadsrättsföreningen Nirvana registrerades hos Bolagsverket den 1 januari 1950 och föreningens ekonomiska plan registrerades den 9 december 1957.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 5 juli 2019.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen grundades 1950 och äger fastigheten Luthagen 20:2 i kvarteret Angantyr. Bostadsdelen uppfördes 1950 och affärslokalerna 1954.

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

Inom föreningen är 37 lägenheter och lokaler upplåtna med bostadsrätt. Utöver de lägenheter och lokaler som upplåts med bostadsrätt har föreningen ett antal källarlokalerna, garage- och parkeringsplatser. Fastigheten består av ett enbostadshus i en våning, två flerbostadshus i tre våningar (fem uppgångar) och en affärslänga i en våning. Samtliga med källare.

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt:

1 rum och kök	4 st
2 rum och kök	6 st
3 rum och kök	18 st
4 rum och kök	2 st
5 rum och kök	1 st

Bostadsrättslokaler	6 st
Gillestuga	2 rok i kv
Uthyrningslokaler	4 st källarlokalerna/förråd
Garage	5 st varmgarage
Parkeringsplatser	16 st varav 15 st med eluttag

Total bostadsarea uppgår till	2 030 m ²
Total lokalarea uppgår till	1 135 m ²

Uppvärmning av lägenheterna sker genom fjärrvärme med vattenradiatorer. Butikslokalerna har också fjärrvärmeuppvärmd ventilation.

Styrelse för tiden 2022-01-01 - 2022-06-01

Torbjörn Sunde	Ordförande
Ulf Hellman	Ledamot
Mattias Walla	Ledamot
Maria Bäckman Persson	Suppleant

Styrelse för tiden 2022-06-01 - 2022-12-31

Torbjörn Sunde	Ordförande
Ulf Hellman	Ledamot
Susanne Håkansson	Ledamot
Maria Bäckman Persson	Suppleant, avgått 22-11-01, pga flytt
Monica Lindgren	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Torbjörn Sunde, Monica Lindgren

Revisor

Carina Sternesjö Oudit Revision AB, extern revisor

Valberedning

Kicki Hellman
Marja Kuisma

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av i förening av Torbjörn Sunde och Ulf Hellman.

Stämma och sammanträden

Ordinarie stämma hölls 1 juni 2022.
Styrelsen har under 2022 haft 12 st protokollförda sammanträden.

Överlåtelse och medlemsinformation

Under året har 4 st lägenhet överlåtits, varav 0 lokalöverlåtelse.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st.
Antalet medlemmar vid årets slut var 51 st.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 107 053 kr, varav reparationer 72 173 kr.

Verksamheten under 2022

Ekonomi

Från och med 2022-01-01 använder sig föreningen av redovisningsregelverk K3 vilket är huvudregelverket för ekonomisk redovisning. Tidigare har föreningen använt det förenklade regelverket K2. Övergången till K3 medför att föreningens ekonomi blir mera överskådlig. Det medför också att man genom avskrivning mera rättvist kan fördela stora, enskilda kostnader över tid.

I samband med övergången till K3 förkortades, i samråd med Mediator (ekonomisk förvaltare) och revisor, avskrivningstiden för två långsiktiga avskrivningar där avskrivningstiden ansågs för lång i förhållande till nyttjandetiden.

Revisionen av underhållsplanen påbörjades under 2021 och avslutades under våren 2022. På årsstämman 2022 godkände stämman den underhållsplanen. Underhållsplanen beskriver förväntade, framtida kostnader i ett 50-årsperspektiv.

Genom en omdisponering av sopkärnen minskades kostnaden för sophantering med ca 33 000 kr.

Från 2022-04-01 höjdes årsavgifterna med 3.5% och förrådshyrorna med 10%. Då höjningen inte skedde från årsskiftet så blev nettoeffekten för hela året 2.6% respektive 7.5%. Tyvärr var kostnadsutvecklingen under året större vilket avspeglar sig i årets resultat.

Underhållsarbeten

Reparationen av takfötterna på 38- och 42-husen avslutades under våren.

Styrelsen har kontrollerat att all föreskriven utrustning i våra två skyddsrum finns, är i gott skick och fungerar.

Stampspolning av 38-, 40- och 42-husen har genomförts.

Ett mindre läckage på föreningens varmvattensystem har åtgärdats.

Brandbesiktning och sotning av berörda lägenheter har utförts.

Porttelefonernas uppringningsfunktion har tagits bort. Anledningen var att de användes extremt lite.

I samarbete med grannföreningen brf Angantyr har en stor gren på kastanjen på deras tomt tagits bort. Anledningen var att grenen hängde långt in över vår tomt och var en säkerhetsrisk och ett hinder för höga fordon.

Trädgården och övriga utomhusytor har underhållits och skötts på vanligt sätt. Det blev en del extra åtgärder för att återställa grönytorna efter takreparationen.

Allmänna förbättringar

Enligt beslut på årsstämman 2022 så har ett motionsrum (bastuns omklädningsrum) iordningställts. Medlemmarna kan efter bokning använda motionsrummet utan kostnad.

Under året ökade antalet felparkeringar markant på föreningens tomt. Under sommaren genomfördes en kampanj där felparkerare informerades om de regler som gäller. Efter detta har felparkeringarna minskat även om de inte upphör helt.

Föreningen har tillhandahållit tätningslistor till bostädernas fönster och balkongdörrar.

Övrigt

Föreningen har i samråd med juridiska rådgivare stämt Lidbäcks Tak AB på den kostnad som föreningen drabbades av på grund av den misslyckade takreparationen 2014. Felen och skadorna åtgärdades i samband med takreparationen som slutfördes under våren 2022. Tingsrätten har kallat till muntlig förberedelse (inledande förhandling) i maj 2023. Huvudförhandlingen förväntas ske under senare delen av hösten 2023 om inte förlikning har nåtts innan dess.

Sophantering, framförallt hämtning av matavfall som Uppsala Vatten sköter, har haft stora brister. Föreningen har haft en intensiv dialog med Uppsala Vatten vilket lett till en viss förbättring.

Verksamheten under kommande år

Styrelsen avser att under våren 2023 med medlemmarna diskutera olika möjligheter till att installera laddstolpar. Förhoppningen är att det förslag diskussionen leder fram till kan resultera i ett beslut på årsstämman.

Arbetet med att förbättra fastighetens energihushållning fortsätter.

Tre stora skyltfönster i affärslängan skall bytas ut. Delar av dem är från 1954 och i dålig kondition. Förhoppningsvis skall det även medföra en avsevärd förbättring i fråga om värme- och ljudisolering.

Höjden på oxelhäcken på gatsidan av 38-huset kommer att minska för att förbättra sikt ut på gång- och cykelbanan och därmed minska olycksrisken.

Omdisponeringen av sopkärl gjorde det möjligt att under våren 2023 utöka sophanteringens till att även omfatta metallavfall.

Avtal

Föreningen har följande avtal för fastigheten:

- Fastighetsskötsel: HoJ Fastighetstjänst AB.
- Städ: Femtiofemplus AB.
- Fullvärdesförsäkring i Länsförsäkringar.
- Underhållsavtal styr- och regler: Siemens AB.
- Service brandlarm: Presto Brandsäkerhet AB.
- Elnät: Vattenfall AB Försäljning.
- Elhandel: E.ON.
- Vatten och avlopp: Uppsala Vatten.
- Hushållsavfall: Uppsala Vatten.
- Källsortering: Returpappercentralen.
- Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning: Mediator AB.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt stadgarna göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Föreningen kan även välja att göra avsättning till fonden enligt underhållsplanen.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3,5% den 1 april 2022.

Den 1 januari 2023 höjs årsavgifterna med 5%.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	2 215	2 135	2 124	2 081	2 042
Resultat efter finansiella poster (tkr)	195	57	264	111	148
Balansomslutning (tkr)	10 254	11 370	8 734	8 639	8 425
Soliditet %*	30%	25%	32%	30%	29%
Årsavgift 31.12 lgh kr/kvm	565	546	535	524	514
Bankskuld kr/kvm bo- & lokalyta	2 091	2 143	1 767	1 811	1 854
Räntekänslighet**	3	3	3	3	3

*Soliditet definieras som eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

**Räntebärande skuld 31.12/årsavgift bostäder och lokaler 31.12

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	150 100	1 275 083	1 408 557	57 359
Disposition av 2021 års resultat		-160 556	217 915	-57 349
Årets resultat				194 720
Belopp vid årets utgång	150 100	1 114 527	1 626 472	194 730

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	1 626 472
Årets resultat	194 720
	<u>1 821 192</u>

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	150 200
Ur yttre reparationsfonden ianspråkats	0
Till balanserat resultat överföres	1 670 992
	<u>1 821 192</u>

Beträffande föreningens ställning i övrigt hänvisas till följande balansräkning med tilläggsupplysningar och noter.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
INTÄKTER			
Nettoomsättning			
Årsavgifter		1 995 929	1 944 800
Parkeringsavgifter		100 080	100 680
Avgift bredband/TV		72 960	72 900
Övriga hyror		45 558	17 472
		<u>2 214 527</u>	<u>2 135 852</u>
Övriga rörelseintäkter			
Övriga intäkter	1	<u>35 137</u>	<u>31 240</u>
SUMMA INTÄKTER		2 249 664	2 167 092
RÖRELSENS KOSTNADER			
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	2	-1 306 380	-1 317 918
Administrationskostnader		-59 484	-57 249
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	3	-113 649	-101 049
		<u>-1 479 513</u>	<u>-1 476 216</u>
Reparation och underhållskostnader			
Reparationer		-72 173	-6 036
Planerat underhåll		-34 880	-309 196
		<u>-107 053</u>	<u>-315 232</u>
Personalkostnader	4	-57 954	-46 756
Avskrivningar, materiella tillgångar			
Fastigheten	5	-335 208	-208 923
Inventarier och installationer	6	<u>0</u>	<u>0</u>
		-335 208	-208 923
Summa rörelsekostnader		-1 979 728	-2 047 127
Rörelseresultat		269 936	119 965
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		17	0
Räntekostnader		-75 233	-62 606
Resultat efter finansiella kostnader		194 720	57 359
ÅRETS RESULTAT		194 720	57 359

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	8 428 866	6 481 060
Inventarier	6	0	0
Pågående arbete	7	0	1 937 538
Summa materiella anl. tillgångar		8 428 866	8 418 598
Finansiella anläggningstillgångar			
Depositioner		2 800	2 800
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses och avgiftsfordringar		0	0
Övriga kortfristiga fordringar	8	109	61 961
Förutbet. kostnader/uppl. intäkter	9	109 048	110 230
Summa kortfristiga fordringar		109 157	172 191
Finansiella tillgångar			
Kassa och bank		1 713 519	2 776 225
Summa finansiella tillgångar		1 713 519	2 776 225
SUMMA TILLGÅNGAR		10 254 342	11 369 814
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		150 100	150 100
Yttre reparationsfond		1 114 527	1 275 083
Summa bundet eget kapital		1 264 627	1 425 183
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 626 472	1 408 557
Årets resultat		194 720	57 359
Summa fritt eget kapital		1 821 192	1 465 916
SUMMA EGET KAPITAL		3 085 819	2 891 099
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	3 210 774	6 618 696
Kortfristiga skulder			
Kortfristig låneskuld	10	3 407 922	163 588
Leverantörsskulder		234 578	1 420 327
Egna skatteskulder		9 627	8 333
Övriga kortfristiga skulder		12 299	0
Förskottsinsbetalda hyror/avg		281 969	258 228
Uppl.kostnader/förutbet. intäkter	11	11 354	9 543
Summa kortfristiga skulder		3 957 749	1 860 019
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		10 254 342	11 369 814

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8.

Principerna är oförändrade från föregående år.

Avskrivningar

Byggnaden skrivs av systematiskt över byggnadsdelarnas bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används. Föreningen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att byggnaden delas upp i olika utbytbara delar, komponenter, med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider. Vid framtida ersättningsinvestering resultatförs eventuellt restvärde och ersätts med den nya komponentens anskaffningsvärde.

Följande avskrivningstider används:

- Stomme 66 år.
- Förbättringsarbeten, till- och ombyggnader 25-50 år.*

*Föreningen har från år 2022 ändrat avskrivningstakt på utförda renoveringar utförda 1989-1990 från 66 år till 50 år.

- Övriga byggnadsdelar 25 - 30 år.

Arvoden till förtroendevalda redovisas som personalkostnad.

Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Belopp anges i hela kronor SEK.

Not nr 1 Övriga intäkter	2022	2021
Intäkt gemensamhetslokal mfl.	9 300	2 610
Andrahandsupplåtelseavgift	2 412	0
Påminnelseavgift	120	60
Vidarefakturering till medlem	12 980	0
Återbäring försäkring	8 031	0
Övriga intäkter	2 294	28 570
Summa	35 137	31 240

Not nr 2 Driftskostnader	2022	2021
Fastighetsskötsel enl. avtal	154 724	149 493
Fastighetsskötsel extra	43 273	31 781
Städ	84 135	85 322
Obligatoriska besiktningar	6 448	65 015
Serviceavtal	14 286	13 943
El	65 614	50 666
Värme	490 628	528 488
Vatten	102 975	98 483
Sophämtning	112 753	84 846
Försäkring	52 779	49 708
Bredband/TV	74 469	74 066
Förbrukningsinventarier	2 398	1 943
Telekommunikation	3 168	5 680
Revisionsarvode	13 645	13 524
Övriga förvaltningskostnader	27 809	28 743
Advokatkostnader	57 276	36 117
Summa	1 306 380	1 317 818

Not nr 3 Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1950 och betalar kommunal fastighetsavgift som för 2022 uppgick till 1519 kr/lgh.

Föreningen betalar också fastighetsskatt, 1% på den del av taxeringsvärdet som belöper på lokaler.

Not nr 4 Personalkostnader	2022	2021
Styrelsearvoden	47 637	39 300
Sociala avgifter	10 317	7 256
Arbetsmarknadsförsäkring	0	200
Summa arvoden och sociala avgifter	57 954	46 756

Not nr 5 Byggnader

Fastigheten Luthagen 20:2

Taxeringsvärde:	2022	2021
Byggnadsvärde	27 400 000	22 196 000
Markvärde	22 656 000	17 186 000
Summa taxeringsvärde	50 056 000	39 382 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	43 400 000	33 800 000
Lokaler	6 656 000	5 582 000

Byggnad Bokfört värde:	2022	2021
Anskaffningsvärde	12 032 572	11 944 907
Anskaffning under året	2 283 014	87 665
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 551 512	-5 342 589
Årets avskrivningar	-335 208	-208 923
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 886 720	-5 551 512
Utgående restvärde enligt plan	8 428 866	6 481 060

Not nr 6 Inventarier och installationer	2022	2021
Anskaffningsvärde	137 925	137 925
Ingående ackumulerade avskrivningar	-137 925	-137 925
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-137 925	-137 925
Utgående restvärde enligt plan	0	0

Not nr 7 Pågående arbete

	2022	2021
Migration styr undercentral	0	0
Takreparation 38- och 42-husen	0	1 937 538
Summa	0	1 937 538

Not nr 8 Övriga kortfristiga fordringar	2022	2021
Skattekonto	109	99
Momsfordran	0	61 349
Övriga kortfristiga fordringar	0	513
Summa	109	61 961

Not nr 9 Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	2022	2021
Förutbet. försäkringspremie	56 677	52 779
Siemens	503	490
Returpappercentralen	23 855	21 445
Bredband/TV	13 596	13 410
Uppsala Vatten	9 247	17 016
Bostadsrätterna	5 170	5 090
Ber uppl. Intäkt	0	0
Summa	109 048	110 230

Not nr 10 Skulder till kreditinstitut	Räntejust.	Räntesats	Skuld
Handelsbanken Stadshypotek	2023.01.30	1,12%	693 250
Handelsbanken Stadshypotek	2023.01.30	1,12%	736 330
Handelsbanken Stadshypotek	2023.04.01	1,11%	1 263 750
Handelsbanken Stadshypotek	2023.12.01	0,96%	658 536
Handelsbanken Stadshypotek	2024.01.30	0,94%	823 750
Handelsbanken Stadshypotek	2025.12.01	1,19%	973 080
Handelsbanken Stadshypotek	2025.12.01	1,27%	1 470 000
Summa fastighetslån			6 618 696
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			-3 351 866
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering			-56 056
Summa långfristiga låneskulder			3 210 774
Beräknad låneskuld 2027.12.31			5 800 756

Not nr 11 Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	2022	2021
Uppl. räntekostnader	9 668	9 543
Summa	9 668	9 543

Not nr 12 Ställda säkerheter	2022	2021
Fastighetsinteckningar	7 861 800	7 861 800

Not nr 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Det är sannolikt att föreningen kommer att få ta del av det statliga elstödet som betalas ut under 2023. Stödet avser ersättning för elkostnader under delar av år 2021 och 2022, men tillgodogörs 2023.

Signaturer

Uppsala 2023 - 03 - 28

Torbjörn Sunde
Ordförande

Ulf Hellman
Ledamot

Susanne Håkansson
Ledamot

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits den

Carina Sternesjö
Auktoriserad Revisor