

# Årsredovisning

för

## BRF NIRVANA

717600-1613

Räkenskapsåret

2011

### **Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Noter, m.m	8-12

Styrelsen för BRF NIRVANA får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### *Information om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

### *Styrelse*

Ordinarie ledamöter:

Anne Marsden	Ordförande
Knut Almgren	Ledamot
Magnus Emerius	Ledamot
Keith Noble	Ledamot
Ulf Hellman	Ledamot

### *Ersättare*

Rolf Karlsson	Suppleant
Leif Modig	Suppleant

### *Firmatecknare*

Firmatecknare har varit styrelseledamöterna, två i förening.

### *Revisorer*

Revisor har varit auktoriserade revisorn Kerstin Malmaeus från Öhrlings Pricewaterhouse Coopers.

### *Valberedning*

Valberedningen har utgjorts av Lena Falkenäs och Sara Ljungberg.

### *Föreningsfrågor*

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-05.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

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

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Riflex AB t.o.m. 2011-12-31. Fr.o.m. 2012-01-01 av

HOJ Fastighetstjänst AB.

### *Arvoden*

<u>2011</u>	<u>2010</u>
30 000 kr	30 000 kr

### ***Fastighet och lägenhetsfördelning***

Föreningen har liksom föregående år haft 37 bostadsrättshavare. 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 p-platser:

Objekt	Antal	Övrigt
Bostäder	4	1 rok
	6	2 rok
	18	3 rok
	2	4 rok
	1	6 rok
Butikslokaler	6	
Gillestuga	1	2 rok i kv
Uthyrningslokaler	5	källarlokal/förråd
Garage	5	varmgarage
Parkeringsplatser	17	varav 15 med eluttag

### ***Överlåtelse av bostadsrätter***

Under året har fem bostadsrättsöverlåtelser ägt rum.

### ***Försäkring***

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

### ***Redovisning av utförda underhållsarbeten***

Under året har stamrening av lokaldelen genomförts. Kylanordning har installerats i sophuset på innergården.

### ***Övriga händelser under året***

Den hårda vintern 2010/2011 gav skador på taket med en del inträngande vatten som fick åtgärdas genom extra taksiktning och reparation av taket.

I december 2011 totalrenoverades fjärrvärmeväxlaren i undercentralen.

### ***Redovisning av kommande underhållsarbeten***

Under våren/sommaren 2012 kommer rening av husets alla balkonger att utföras.

**Ekonomi**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 639 187
årets vinst	238 057
	<b>1 877 244</b>

disponeras så att	
till fond för yttre underhåll omförs	70 000
i ny räkning överföres	1 807 244
	<b>1 877 244</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>
Nettoomsättning	1	1 753 476 <b>1 753 476</b>	1 658 063 <b>1 658 063</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-1 012 289	-1 072 880
Personalkostnader	3	-66 324	-66 811
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-185 540	-165 300
		<b>-1 264 153</b>	<b>-1 304 991</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>489 323</b>	<b>353 072</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	2 207	4 676
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-253 473	-198 619
		<b>-251 266</b>	<b>-193 943</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>238 057</b>	<b>159 129</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>238 057</b>	<b>159 129</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>238 057</b>	<b>159 129</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	7 099 184	6 528 108
Inventarier, verktyg och installationer	7	50 370	67 160
		<b>7 149 554</b>	<b>6 595 268</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	8	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 152 354</b>	<b>6 598 068</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		1 128	0
Övriga fordringar	9	70 915	61 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	41 654	33 876
		<b>113 697</b>	<b>95 528</b>
<i>Kassa och bank</i>		764 215	959
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>877 912</b>	<b>96 487</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 030 266</b>	<b>6 694 555</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		150 100	150 100
Fond för yttre underhåll		393 100	343 100
		<b>543 200</b>	<b>493 200</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 639 187	1 530 059
Årets resultat		238 057	159 129
		<b>1 877 244</b>	<b>1 689 188</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 420 444</b>	<b>2 182 388</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	5 112 724	4 243 302
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 112 724</b>	<b>4 243 302</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	13	0	75 633
Leverantörsskulder		312 589	73 568
Aktuella skatteskulder		0	2 248
Övriga kortfristiga skulder	14	12 329	862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	172 180	116 554
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>497 098</b>	<b>268 865</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 030 266</b>	<b>6 694 555</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		7 861 800	7 861 800
		<b>7 861 800</b>	<b>7 861 800</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd. 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 redovisningsed. Hyres och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	1,5%
Utbyggnad konditori Savoy	3,33%
Inventarier	20%
Sophus	4%
Stamreovering	2%

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Skatt

##### *Statlig inkomstskatt*

I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalvinster, och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %.

##### *Kommunal fastighetsavgift*

Hyreshusenhet: bostäder: 1 302 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

##### *Statlig fastighetskatt*

Hyreshusenhet: lokaler: 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Fond för yttre underhåll

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



## Noter

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2011	2010
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 627 752	1 553 616
Hysesintäkter	13 932	15 552
Hyrer garage/ parkering	87 050	64 440
Övriga intäkter	13 606	13 751
Kabel-TV	11 136	10 704
	<b>1 753 476</b>	<b>1 658 063</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2011	2010
El	42 986	51 572
Värme	368 851	388 525
Vatten och avlopp	62 682	54 640
Fastighetsskatt	73 412	72 637
Fastighetsförsäkring	25 203	25 283
Kabel-TV	10 841	12 195
Renhållning	92 264	84 947
Fastighetsskötsel	127 095	130 657
Självrisk	0	42 800
Rep och underhåll fastighet	128 264	103 562
Reparationer hissar	0	4 080
Servicekontrakt	6 115	12 329
Porto, kopior mm	2 949	2 397
Medlemsavgift SBC	4 530	4 530
Diverse omkostnader	8 219	8 744
Porttelefon	1 988	1 008
Ekonomisk förvaltning	28 980	25 379
Tele- och nätkostnader	7 198	5 979
Övr fastighetskostnader	10 381	31 523
Revisionsarvode	10 331	10 094
	<b>1 012 289</b>	<b>1 072 881</b>

**Not 3 Anställda och personalkostnader**

	2011	2010
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Övriga anställda	24 000	24 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	12 324	12 811
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>66 324</b>	<b>66 811</b>

**Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2011	2010
Ränteintäkter	1 663	68
Räntebidrag	544	4 608
	<b>2 207</b>	<b>4 676</b>

**Not 5 Räntekostnader**

	2011	2010
Räntekostnader	253 473	198 619
	<b>253 473</b>	<b>198 619</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 887 819	9 541 075
Renovering, stambyte i lokaldelen	703 826	346 744
Ombyggnad av sopherteringsrum	36 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 627 645</b>	<b>9 887 819</b>
Ingående avskrivningar	-3 359 711	-3 211 201
Avskrivn byggnader	-130 000	-130 000
Avskrivn renovering	-32 800	-14 000
Avskrivn sophus	-5 950	-4 510
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 528 461</b>	<b>-3 359 711</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 099 184</b>	<b>6 528 108</b>
Taxeringsvärden byggnader	15 851 000	15 851 000
Taxeringsvärden mark	7 454 000	7 454 000
	<b>23 305 000</b>	<b>23 305 000</b>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	83 950	0
Inköp	0	83 950
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>83 950</b>	<b>83 950</b>
Ingående avskrivningar	-16 790	0
Årets avskrivningar	-16 790	-16 790
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-33 580</b>	<b>-16 790</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 370</b>	<b>67 160</b>

**Not 8 Långfristiga fordringar**

	2011-12-31	2010-12-31
Deposition	2 800	2 800
	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	2011-12-31	2010-12-31
Avräkning skatter & avgifter	59 382	26 826
Övriga poster	11 533	0
Momsfordran	0	34 826
	<b>70 915</b>	<b>61 652</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbet försäkring, länsförsäkringar	27 683	25 203
Upplands Företagsförvaltning	5 180	5 048
ComHem	2 798	2 626
OTIS	0	999
Uppsala Vatten	5 993	0
	<b>41 654</b>	<b>33 876</b>

### Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	150 100	343 100	1 530 059	159 129
Disposition av föregående års resultat:		50 000	109 129	-159 129
Årets resultat				238 057
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>150 100</b>	<b>393 100</b>	<b>1 639 188</b>	<b>238 057</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2011-12-31	Lånebelopp 2010-12-31
Handelsbanken	5,01	2017-01-30	1 082 650	1 118 050
Handelsbanken	5,38	2012-01-30	948 500	990 500
Handelsbanken	4,43	2018-12-01	1 094 696	1 105 752
Handelsbanken	4,76	2020-12-01	998 128	1 029 000
Handelsbanken	5,10	2021-01-30	988 750	0
			<b>5 112 724</b>	<b>4 243 302</b>

### Not 13 Checkräkningskredit

	2011-12-31	2010-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	200 000	200 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	75 633

### Not 14 Övriga kortfristiga skulder


	2011-12-31	2010-12-31
Personalens källskatt	9 600	600
Momsskuld	2 729	0
Kassa	0	262
	<b>12 329</b>	<b>862</b>


### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 630	204
Upplupna utgiftsräntor	41 952	30 937
Försk bet hyror/ avgifter	63 313	15 050
Övr interimsskulder	57 285	70 363
	<b>172 180</b>	<b>116 554</b>

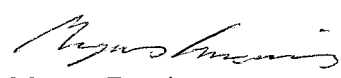
Uppsala den 18/4 2012.

  
Anne Marsden

  
Knut Almgren

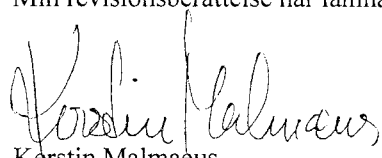
  
Keith Noble

  
Ulf Hellman

  
Magnus Emerius

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2012.

  
Kerstin Malmaeus  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nirvana, org. nr 717600-1613

#### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nirvana för år 2011.

#### *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 vi 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nirvana för år 2011.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsmed 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 föreningen 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 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 2012-04-23

Kerstin Malmaeus

Auktoriserad revisor