

Årsredovisning
för
BRF NIRVANA

717600-1613

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

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

60

Styrelsen för BRF NIRVANA får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 2018-01-01 -2018-05-03

Ordinarie ledamöter:

Eva Nelin	Ordförande
Lena Falkenäs	Ledamot
Ulf Hellman	Ledamot
Erik Hultgren	Ledamot
Keith Noble	Ledamot

Styrelse för tiden 2018-05-03 -2018-12-31

Eva Nelin	Ordförande
Lena Falkenäs	Ledamot
Ulf Hellman	Ledamot
Keith Noble	Ledamot
Wilma Falk	Ledamot

Ersättare:

Wilma Falk	Suppleant
Siv Karlsson Egemalm	Suppleant

Siv Karlsson Egemalm	Suppleant
Maria Bäckman Persson	Suppleant

Vid årsstämman 2018-05-03 valdes Eva Nelin och Wilma Falk till ordinarie ledamöter och Maria Bäckman Persson till suppleant för en period om 2 år. Det antecknas att övriga ledamöter och suppleanter är i tur att avgå i samband med ordinarie årsstämman år 2018.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Anders Lindgren och Maria Noble.

Revisor

Carina Sternersjö, auktoriserad revisor. Oudit Revision AB

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-03. På stämman deltog 16 medlemmar (+ 2 fullmakter) 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 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:

<u>Objekt</u>	<u>Antal</u>	<u>Övrigt</u>
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 inklusive bostadsrättstillägg hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Styrelsen är ansvarsförsäkrad hos samma bolag.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 5 överlåtelse ägt rum, varav 2 lokalöverlåtelse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- OVK utfört i lokaler
- Energideklaration
- Akut åtgärd: Översvämning i källaren efter våldsamt skyfall

Allmänna förbättringar under året:

- Cykelrensning
- Städdag
- Klippning av häck i samarbete med grannförening
- Ny städfirma
- Kollektiv försäkring med bostadsrättstillägg
- Nya stadgar
- Luciamingel
- Ny hängränna vid lokaldelen
- Renovering av trapp

Kommande underhållsarbete

- Isolering av rör i pannrum (energibesparing)
- Byte av expansionskärl (energibesparing)
- Byte av yttre källardörrar och karmar (energibesparing)
- Byte till LED-lampor och sensorer i trapphus, källare och på vinden (energibesparing)
- Slamspolning källare och nedre plan
- Nya linjer för parkeringsplatserna

870

Årsavgifter

Årsavgifterna höjs årligen med 2% från 1 januari.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 6

Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 042	2 005	1 972	1 987	1 927
Resultat efter finansiella poster	148	27	-176	92	-205
Balansomslutning	8 425	0	0	0	0
Soliditet (%)	29	27	26	28	27
Årsavgift bostäder kr/kvm	534	0	0	0	0
Bankskuld kr/kvm boyta	2 908	0	0	0	0
Räntekänslighet	5	0	0	0	0

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

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	150 100	860 391	1 273 930	27 030	2 311 451
Disposition av föregående års resultat enl stämmobeslut		93 231	-66 201	121 075	148 105
Belopp vid årets utgång	150 100	953 622	1 207 729	148 105	2 459 556

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 207 729
årets vinst	148 105
	1 355 834

disponeras så att till fond för yttre underhåll omförs	93 261
i ny räkning överföres	1 262 573
	1 355 834

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

Handwritten mark

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 042 093	2 004 776
Övriga rörelseintäkter		0	300
Summa rörelseintäkter		2 042 093	2 005 076
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 344 260	-1 393 776
Övriga externa kostnader	4	-101 919	-103 028
Personalkostnader	5	-56 140	-55 765
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-204 535	-215 328
Summa rörelsekostnader		-1 706 855	-1 767 897
Rörelseresultat		335 238	237 179
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 133	-210 151
Summa finansiella poster		-187 133	-210 149
Resultat efter finansiella poster		148 105	27 030
Resultat före skatt		148 105	27 030
Årets resultat		148 105	27 030



Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	7 011 388	7 215 923
Inventarier	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 011 388	7 215 923
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	8	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		7 014 188	7 218 723
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		80	0
Övriga fordringar		121	4 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 706	55 833
Summa kortfristiga fordringar		72 907	60 210
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 338 209	1 425 607
Summa kassa och bank		1 338 209	1 425 607
Summa omsättningstillgångar		1 411 116	1 485 817
SUMMA TILLGÅNGAR		8 425 304	8 704 540



Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		150 100	150 100
Fond för yttre underhåll		953 622	860 391
Summa bundet eget kapital		1 103 722	1 010 491
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 207 729	1 273 930
Årets resultat		148 105	27 030
Summa fritt eget kapital		1 355 834	1 300 960
Summa eget kapital		2 459 556	2 311 451
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10, 11	5 549 460	5 683 048
Summa långfristiga skulder		5 549 460	5 683 048
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 11	133 588	133 588
Leverantörsskulder		158 904	249 172
Skatteskulder		7 703	18 681
Övriga skulder		11 828	40 267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		104 264	268 333
Summa kortfristiga skulder		416 287	710 041
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 425 304	8 704 540

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 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

	2018	2017
Medlemsavgifter	1 044 312	1 023 816
Årsavgifter, lokaler	788 364	772 908
Hysesintäkter parkering/garage	83 025	83 400
Hysesintäkter, förråd	14 472	14 472
Kabel-TV/ bredband	72 900	72 900
Tvättstugeavgifter	5 490	4 760
Gemensamhetslokal	3 170	2 520
Övriga intäkter och ersättningar	30 360	30 000
	2 042 093	2 004 776



Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel, entreprenad	136 293	130 932
Fastighetsskötsel, extra tjäns	67 383	48 081
Städ	41 496	32 400
Obligatoriska besikningar	29 866	6 719
Reparationer	122 332	29 094
Serviceavtal	7 456	10 345
Underhåll	24 709	257 717
El, fastighet	52 565	43 379
Uppvärmning	489 707	485 859
Vatten	69 072	51 608
Sophämtning	89 677	94 192
Fastighetsförsäkringar	42 455	33 929
Kabel-TV/ bredband	73 461	73 428
Fastighetsavgift/-skatt	92 217	91 535
Övriga fastighetskostnader	4 702	4 558
Reparationer, skador	869	0
	1 344 260	1 393 776

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Revisionsarvoden	11 954	10 928
Ekonomisk förvaltning	52 391	50 865
Övriga förvaltningskostnader	35 078	41 235
Förbrukningsinventarier	2 496	0
	101 919	103 028

Not 5 Medelantalet anställda

	2018	2017
Medelantalet anställda	0	0

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 944 907	11 944 907
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 944 907	11 944 907
Ingående avskrivningar	-4 728 984	-4 524 449
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	-204 535	-204 535
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 933 519	-4 728 984
Utgående redovisat värde	7 011 388	7 215 923

etc

Taxeringsvärden byggnader	18 900 000	18 900 000
Taxeringsvärden mark	12 177 000	12 177 000
	31 077 000	31 077 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	137 925	137 925
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 925	137 925
Ingående avskrivningar	-137 925	-127 132
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	0	-10 793
Utgående ackumulerade avskrivningar	-137 925	-137 925
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
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 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek 310973	1,15	2020-01-30	834 850	870 250
Stadshypotek 265955	4,76	2020-12-01	782 024	812 896
Stadshypotek 319506	1,15	2021-12-01	1 017 304	1 028 360
Stadshypotek 267826	5,10	2021-01-30	883 750	898 750
Stadshypotek 276057	4,35	2020-01-30	811 370	830 130
Stadshypotek 312136	1,15	2020-04-30	1 353 750	1 376 250
			5 683 048	5 816 636
Kortfristig del av långfristig skuld			-133 588	-133 588

Not 10 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	5 015 108	5 148 696
	5 015 108	5 148 696

Handwritten mark

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	7 861 000	7 861 800
	7 861 000	7 861 800

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Uppsala den ⁴ 5/4-19



Eva Nelin



Ulf Hellman



Lena Falkenäs

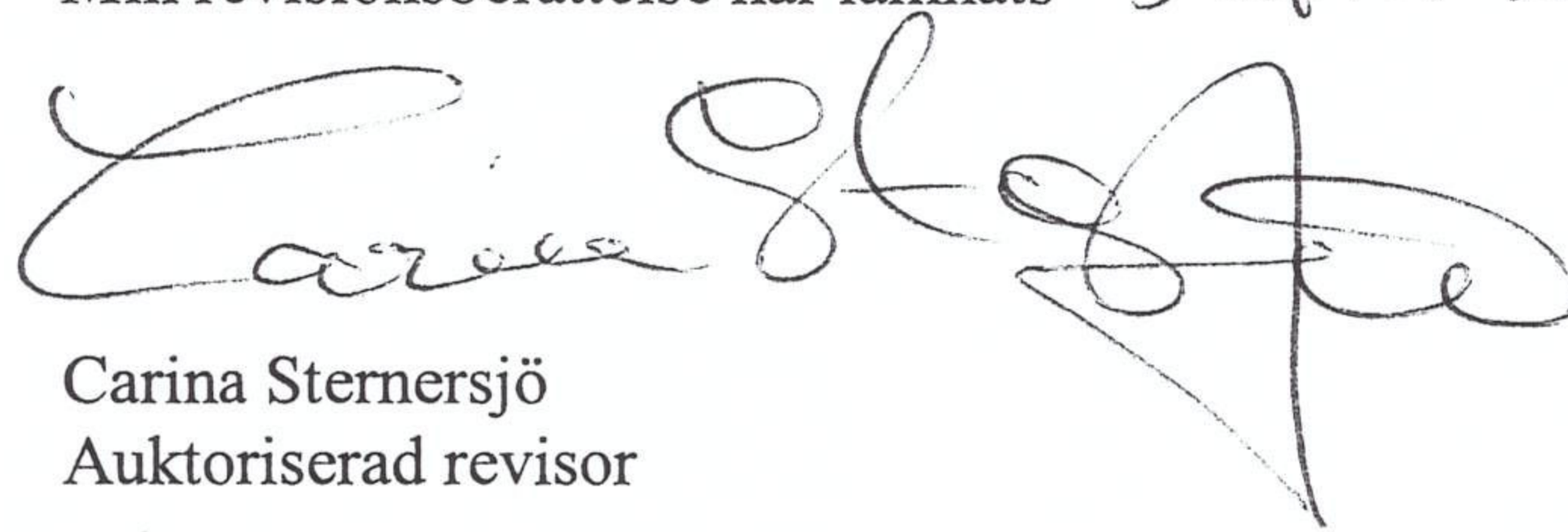


Keith Noble



Wilma Falk

Min revisionsberättelse har lämnats 5 april 2019



Carina Sternersjö
Auktoriserad revisor