

# Årsredovisning

för

## BRF NIRVANA

717600-1613

Räkenskapsåret

2015

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7-11
Underskrifter	11

Styrelsen för BRF NIRVANA får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privatbostadsföretag.

#### **Styrelse**

Ordinarie ledamöter:

Knut Almgren	Ordförande
Anne Marsden	Ledamot (t.o.m. 2015-05-31)
Erik Hultgren	Ledamot
Ulf Hellman	Ledamot
Lena Falkenäs	Ledamot

Ersättare:

Rolf Karlsson	Suppleant
Eva Nelin	Suppleant

Det antecknas att samtliga ledamöter och suppleanter i samband med ordinarie årsstämma 2015-05-26 valdes på två år och att samtliga är i tur att avgå vid ordinarie stämma år 2017.

#### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

#### **Valberedning**

Valberedningen har utgjorts av Anders Lindgren och Maria Bäckman Persson.

#### **Revisor**

Revisor är godkända revisorn Carina Sternersjö, Oudit Revision AB.

#### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-26. På stämman deltog 21 medlemmar och som tillsammans företrädde 19 bostadsrätter.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Företagsförvaltning.

Föreningen har under 2015 tecknat nytt avtal med Mediator AB om ekonomisk förvaltning från och med 1 januari 2016.

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 som upplåts med hyresrätt.

Förteckning över föreningens bostadsrättslägenheter, bostadsrättslokaler, övriga lokaler, 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 fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Styrelsen är ansvarförsäkrad hos samma bolag.

### ***Lägenhetsöverlåtelse***

Under året har 1 överlåtelse ägt rum av bostadsrättslokal.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

#### ***Årsavgifter***

Årsavgifterna har varit oförändrade under år 2015.

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

Det har under våren 2015 planterats en tujahäck längs Odd Fellows staket.

Ett antal oxelträd vid gårdsparkeringarna har under hösten fällts och tagits bort.

Utsidan av fönster på balkonger och balkongdörrar har kittas och målats.

Taket över Börjegatan 40 delvis lagts om och i övrigt åtgärdats.

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

Samtliga element i lägenheterna har under 2014 inventeras som underlag för ett framtida utbyte. Utbytet av elementen kommer att ske successivt över ett antal år. Tidpunkt för början av utbyte är inte inplanerad eller fastställd.

### **Medlemsinformation**

- antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 stycken
- antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret, 1 stycken
- antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret, 1 stycken
- antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut. 49 stycken

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	1 987	1 927	1 843	1 833
Resultat efter finansiella poster	92	-205	31	146
Soliditet (%)	28	27	28	27

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 529 446
årets vinst	91 920
	<b>1 621 366</b>

disponeras så att	
till fond för yttre underhåll omförs	78 000
i ny räkning överföres	1 543 366
	<b>1 621 366</b>

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

*log*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 987 300	1 926 767
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 987 300</b>	<b>1 926 767</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 248 343	-1 454 096
Övriga externa kostnader	4	-73 615	-90 468
Personalkostnader	5	-77 938	-76 674
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-215 330	-224 020
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 615 226</b>	<b>-1 845 258</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>372 074</b>	<b>81 509</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	285
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280 154	-286 794
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-280 154</b>	<b>-286 509</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>91 920</b>	<b>-205 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>91 920</b>	<b>-205 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>91 920</b>	<b>-205 000</b>

*Egon*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	7 572 533	7 774 684
Inventarier	7	74 048	87 227
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 646 581</b>	<b>7 861 911</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	8	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 649 381</b>	<b>7 864 711</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 979	0
Övriga fordringar		1 404	3 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 588	56 978
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>48 971</b>	<b>60 491</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 248 879	960 834
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 248 879</b>	<b>960 834</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 297 850</b>	<b>1 021 325</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 947 231</b>	<b>8 886 036</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		150 100	150 100
Fond för yttre underhåll		689 100	611 100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>839 200</b>	<b>761 200</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 529 446	1 812 446
Årets resultat		91 920	-205 000
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 621 366</b>	<b>1 607 446</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 460 566</b>	<b>2 368 646</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 950 224	6 083 812
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 950 224</b>	<b>6 083 812</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	133 588	133 588
Leverantörsskulder		95 677	8 713
Skatteskulder		2 499	1 693
Övriga skulder		14 105	38 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		290 572	251 572
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>536 441</b>	<b>433 578</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 947 231</b>	<b>8 886 036</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut</i>			
Fastighetsinteckningar		7 861 800	7 861 800
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>7 861 800</b>	<b>7 861 800</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

*eg*

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

#### 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 extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

*lgm*



## Noter

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 788 488	1 791 586
Hysesintäkter	18 472	15 186
Hyrer garage/ parkering	83 650	82 400
Övriga intäkter	23 670	20 950
Kabel-TV	11 520	11 520
Bredband gruppanslutning	61 500	5 125
	<b>1 987 300</b>	<b>1 926 767</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2015	2014
El	38 067	39 899
Värme	487 769	445 125
Vatten och avlopp	53 720	60 242
Fastighetsskatt/ - avgift*	75 033	74 227
Fastighetsförsäkring	29 873	29 543
Kabel-TV / ComHem	11 639	11 364
Bredband gruppanslutning	61 380	5 115
Renhållning	88 995	90 169
Fastighetsskötsel	128 054	129 466
Rep och underhåll fastighet	158 434	508 076
Reparationer maskiner	2 550	0
Underhåll yttre miljö	95 590	0
Servicekontrakt	0	13 386
Porttelefon	2 585	2 097
Tele- och nätkostnader/Bredbandsbolaget	0	5 087
Övr fastighetskostnader	14 654	40 300
	<b>1 248 343</b>	<b>1 454 096</b>

\*Föreningen beskattas med statlig fastighetsskatt och fastighetsavgift. För inkomståret 2015 uppgår den statliga fastighetsskatten för hyreshusenhet: lokaler till 1 % av taxerat värde på lokaler och tillhörande tomtmark (lokalmark). Fastighetsavgiften för 2015 uppgår till 1 243 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxerat värde på bostadsbyggnaden och den tillhörande tomtmarken.

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2015	2014
Porto, kopior mm	3 322	3 541
Bostadsrätterna (gamla SBC)	4 750	4 750
Diverse omkostnader	11 853	9 975
Ekonomisk förvaltning	39 126	35 624
Förbrukningsinventarier	2 395	11 445
Förbrukningsmaterial	1 301	3 265
Revisionsarvode	10 868	8 452
Konsultarvoden	0	13 416
	<b>73 615</b>	<b>90 468</b>

**Not 5 Anställda och personalkostnader**

	2015	2014
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Löner, arvoden och andra ersättningar	64 000	64 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	13 938	12 674
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>77 938</b>	<b>76 674</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	11 885 295	11 885 295
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 885 295</b>	<b>11 885 295</b>
Ingående avskrivningar	-4 110 611	-3 916 561
Avskrivn byggnader	-138 123	-130 000
Avskrivn renovering	-58 077	-58 100
Avskrivn sophus	-5 951	-5 950
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 312 762</b>	<b>-4 110 611</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 572 533</b>	<b>7 774 684</b>
Taxeringsvärden byggnader	17 251 000	17 251 000
Taxeringsvärden mark	8 599 000	8 599 000
	<b>25 850 000</b>	<b>25 850 000</b>

*10/15*

**Not 7 Inventarier**

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	197 537	197 537
Inköp		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>197 537</b>	<b>197 537</b>
Ingående avskrivningar	-110 310	-80 340
Årets avskrivningar	-13 179	-29 970
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-123 489</b>	<b>-110 310</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>74 048</b>	<b>87 227</b>

**Not 8 Långfristiga fordringar**

	2015-12-31	2014-12-31
Deposition	2 800	2 800
	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

**Not 9 Förändring av eget kapital**

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	150 100	611 100	1 812 446	-205 000
Reservering till yttre fond		78 000	-78 000	
Disposition av föregående års resultat:			-205 000	205 000
Årets resultat				91 920
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>150 100</b>	<b>689 100</b>	<b>1 529 446</b>	<b>91 920</b>

*ESV*

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Handelsbanken 246279	5,010	2017-01-30	941 050	976 450
Handelsbanken 278880	4,000	2017-04-30	1 421 250	1 443 750
Handelsbanken 265956	4,430	2018-12-01	1 050 472	1 061 528
Handelsbanken 265955	4,760	2020-12-01	874 640	886 410
Handelsbanken 276057	4,350	2020-01-30	867 650	905 512
Handelsbanken 267826	5,100	2021-01-30	928 750	943 750
Kortfristig del av långfristig skuld			-133 588	-133 588
			<b>5 950 224</b>	<b>6 083 812</b>

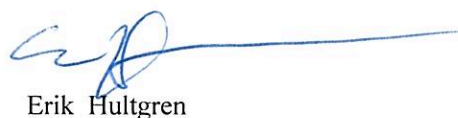
Lånedel som med bibehållen  
amortering förfaller till  
betalning senare än 2020-12-31

5 415 872

Kortfristig del av långfristig skuld förfaller till betalning inom tolv månader räknat från balansdagen.

Uppsala den *17 mars 2016*

  
Knut Almgren

  
Erik Hultgren

  
Ulf Hellman

  
Lena Falkenäs

Min revisionsberättelse har lämnats *2016-04-07*

  
Carina Sternersjö  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i BRF NIRVANA

Org.nr 717600-1613

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF NIRVANA för räkenskapsåret 2015.

#### *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 revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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 BRF NIRVANAs finansiella ställning per den 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF NIRVANA för räkenskapsåret 2015.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets 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 bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 bolaget 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 har 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 den 7 april 2016



Carina Sternesjö  
Auktoriserad revisor