

Signed Document

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



Årsredovisning 2021

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 2021.pdf

Storlek: 117989 byte

Hashvärde SHA256:

995dba13fd1fed5284e8600cddd12fd20c2c907a08b39065b7a06808ecf1e3d9

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

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

Signed By 3:

Erik Mattias Walla

Signed with BankID 2022-03-29 20:11 Ref: f9083658-29a4-4114-b662-d818deeff346

Ulf Gösta Torbjörn Hellman

Signed with BankID 2022-03-19 14:52 Ref: 6794996c-eae0-47ac-ad80-441279ef77f6

TORBJÖRN SUNDE

Signed with BankID 2022-03-18 15:43 Ref: 14e016c7-53e6-47b8-ab6d-31e1f9f02b26

Årsredovisning

Brf Nirvana

Org.nr 717600-1613

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse 2021

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 m²

Total lokalarea uppgår till 1 135 m²

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

Styrelse för tiden 2021-01-01 - 2021-06-09

Eva Nelin	Ordförande
Lena Falkenäs	Ledamot
Ulf Hellman	Ledamot
Wilma Falk	Ledamot
Torbjörn Sunde	Ledamot
Maria Bäckman Persson	Suppleant
Åsa Sjögren	Suppleant

Styrelse för tiden 2021-06-09 - 2021-12-31

Torbjörn Sunde	Ordförande
Ulf Hellman	Ledamot
Wilma Falk	Ledamot, avgått 21-11-02
Mattias Walla	Ledamot
Jan Andersson	Ledamot, avgått 21-11-01
Maria Bäckman Persson	Suppleant
Åsa Sjögren	Suppleant, avgått 21-10-27

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Ulf Hellman, Maria Bäckman Persson

Revisor

Carina Sternesjö Oudit Revision AB, extern revisor

Valberedning

Kicki Hellman
Marja Kuisma

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening. Under första halvåret 2021 var dessa Eva Nelin och Ulf Hellman. Under det andra halvåret var det Torbjörn Sunde och Ulf Hellman.

Stämma och sammanträden

Ordinarie stämma hölls 9 juni 2021.
Styrelsen har under 2021 haft 16 st protokollförda sammanträden.

Överlåtelse och medlemsinformation

Under året har 1 st lägenhet överlåtits, varav 0 lokalöverlåtelse.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 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 315 232 kr, varav reparationer 6 036 kr.

Verksamheten under 2021

Ekonomi

För att få en bättre översikt av föreningens ekonomi, framförallt på lång sikt, så har två åtgärder genomförts.

- Föreningens underhållsplan, som beskriver förväntade, framtida kostnader, har gått igenom och förbättrats.
- I samråd med Mediator (föreningens ekonomiska förvaltare) har en övergång från förenklat regelverk (K2) till huvudregelverk (K3) påbörjats.

Underhållsarbeten

- Reparationen av taken på 38- och 42-husen påbörjades under 2021 och är i stort sett färdig. Mindre efterarbeten kommer att ske under våren 2022. Huvudorsaken till reparationen var att åtgärda de problem som uppstått på takfoten grund av brister i reparationen som gjordes 2014. Förutom detta gjordes underhåll på resterande delar av takfoten vilket gav ett betydligt lägre pris än om detta skulle gjorts som en separat reparation.
- Byte av entrédörrar i affärslängans lokaler.
- Stampolning i affärslängan.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är utförd med godkänt resultat i samtliga byggnader.
- Sotning och brandskyddskontroll är utförd med godkänt resultat i samtliga byggnader.
- Byte till ny kontrollcentral för uppvärmningen av fastigheten.
- Renoverat ytskikt i dropin-tvättstugan.
- Åtgärdat fel på fläktar i torkrummet.
- Ersatt trasiga dörrstopp i trapphusen.
- En sönderfrusen värmeväxlare i restaurangen har reparerats.
- Kontrollmätning av radonsanerad lägenhet har gjorts med mycket bra resultat.
- Taket på sopskjulet på gården har lagats och dörrarna målats.

Allmänna förbättringar

- Påbörjat undersökning av fastighetens energihushållning.
- Avgifterna för tvättstuga och bastu har tagits bort.

Verksamheten under kommande år

- Avsluta den påbörjade reparationen av taken på 38- och 42-husen.
- Fortsätta med undersökning av fastighetens energihushållning.
- Undersöka intresse och möjligheter för laddstolpar.
- Undersöka intresse och möjligheter för utökad sophantering (glas och metall).
- Undersöka behov och kostnad för målning av fönsterbleck.
- Stampolning i bostadshusen.
- Fortsatt genomgång av föreningens ekonomiska plan.
- Lägga förslag till underhållsplan för beslut på årsstämman.
- Propagera för, och bidra till, byte av isolering runt fönster och balkongdörrar.

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. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2% den 1/1 2021.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning (tkr)	2 135	2 124	2 081	2 042	2 005
Resultat efter finansiella poster (tkr)	57	264	111	148	27
Balansomslutning (tkr)	11 370	8 734	8 639	8 425	*
Soliditet %**	25%	32%	30%	29%	27%
Genomsnittlig årsavgift lgh kr/kvm	546	535	524	514	*
Bankskuld kr/kvm bo- & lokalyta	2 143	1 767	1 811	1 854	*
Räntekänslighet***	3	3	3	3	*

*Nyckeltalet redovisas för första gången 2018, 2017 anges därför med * i tabellen.

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

***Räntebärande skuld 31.12/redovisad årsavgift

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	150 100	1 156 883	1 263 197	263 559
Disposition av 2020 års resultat		118 200	145 359	-263 559
Årets resultat				57 359
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>150 100</u>	<u>1 275 083</u>	<u>1 408 556</u>	<u>57 359</u>

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	1 408 556
Årets resultat	<u>57 359</u>
	1 465 915

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	118 200
Ur yttre reparationsfonden ianspråkats	-278 756
Till balanserat resultat överföres	<u>1 347 715</u>
	1 465 915

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

RESULTATRÄKNING

INTÄKTER

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2021</u>	<u>Not</u>	<u>2020</u>
Årsavgifter	1 944 800		1 906 736
Parkeringsavgifter	100 680		80 550
Avgift bredband/TV	72 900		72 900
Övriga hyror	17 472		17 472
		2 135 852	2 077 658
<u>Övriga rörelseintäkter</u>			
Övriga intäkter	31 240	<u>31 240</u>	46 913
SUMMA INTÄKTER		<u>2 167 092</u>	<u>2 124 571</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>			
Driftskostnader	-1 317 918	1	-1 188 439
Administrationskostnader	-57 249		-55 584
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-101 049	2	-100 119
		-1 476 216	-1 344 142
<u>Reparation och underhållskostnader</u>			
Reparationer	-6 036		-18 940
Planerat underhåll	-309 196		-116 948
		-315 232	-135 888
Personalkostnader		-46 756	3
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>			
Fastigheten	-208 923	4	-204 535
Inventarier och installationer	0	5	0
		-208 923	-204 535
Summa rörelsekostnader			
RÖRELSERESULTAT		119 965	386 235
<u>Resultat från finansiella poster</u>			
Räntekostnader		-62 606	-122 676
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		57 359	263 559
ÅRETS RESULTAT		<u>57 359</u>	<u>263 559</u>

BALANSRÄKNING

	<u>2021</u>	<u>Not</u>	<u>2020</u>	
<u>TILLGÅNGAR</u>				
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnader	6 481 060	4	6 602 318	
Inventarier	0	5	0	
Pågående arbete	1 937 538	6	36 225	
Summa materiella anl. tillgångar		8 418 598		6 638 543
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>				
Depositioner		2 800		2 800
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Hyses och avgiftsfordringar	0		14 085	
Övriga kortfristiga fordringar	61 961	7	615	
Förutbet. kostnader/uppl. intäkter	110 230	8	93 881	
Summa kortfristiga fordringar		172 191		108 581
<u>Finansiella tillgångar</u>				
Kassa och bank	2 776 225		1 984 315	
Summa finansiella tillgångar		<u>2 776 225</u>		<u>1 984 315</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 369 814</u>		<u>8 734 239</u>

SKULDER OCH EGET KAPITAL

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatskapital	150 100		150 100	
Yttre reparationsfond	1 275 083		1 156 883	
Summa bundet eget kapital		1 425 183		1 306 983
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	1 408 557		1 263 198	
Årets resultat	57 359		263 559	
Summa fritt eget kapital		1 465 916		1 526 757
SUMMA EGET KAPITAL				
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		6 618 696	9	3 459 398
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig låneskuld	163 588	9	1 956 474	
Leverantörsskulder	1 420 327		192 082	
Egna skatteskulder	8 333		8 420	
Övriga kortfristiga skulder	0		15 757	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	258 228		254 565	
Uppl.kostnader/förutbet. intäkter	9 543	10	13 803	
Summa kortfristiga skulder		1 860 019		2 441 101
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>11 369 814</u>		<u>8 734 239</u>

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.

Styrelsen har under 2021 beslutat att byta redovisningsprincip från BFNAR 2016:10 (K2) till BFNAR 2012:1(K3). Förstagångstillämpning av BFNAR 2012:1 (K3)

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

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 25-66 år.
- Övriga byggnadsdelar 15 - 30 år.
- Inventarier och installationer 5 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

	<u>Driftskostnader</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fastighetsskötsel enl. avtal	149 493	146 566
Fastighetsskötsel extra	31 781	63 745
Städ	85 322	74 206
Obligatoriska besiktningar	65 015	11 164
Serviceavtal	13 943	7 840
El	50 666	38 678
Värme	528 488	457 263
Vatten	98 483	88 640
Sophämtning	84 846	89 238
Försäkring	49 708	47 113
Bredband/TV	74 066	73 995
Förbrukningsinventarier	1 943	1 414
Telekommunikation	5 680	5 135
Revisionsarvode	13 524	12 679
Övriga förvaltningskostnader	28 743	31 912
Advokatkostnader	<u>36 117</u>	<u>38 851</u>
SUMMA	<u>1 317 818</u>	<u>1 188 439</u>

NOT NR 2

Fastigheten har värdeår 1950 och betalar kommunal fastighetsavgift som för 2021 uppgick till 1 459 kr/lgh. Föreningen betalar också fastighetsskatt, 1% på den del av taxeringsvärdet som belöper på lokaler.

NOT NR 3

	Personalkostnader	
	2021	2020
Styrelsearvoden	39 300	45 000
Sociala avgifter	7 256	8 571
Arbetsmarknadsförsäkring	<u>200</u>	<u>200</u>
SUMMA ARVODEN och SOC.AVGIFTER	46 756	53 771

NOT NR 4

	Fastigheten Luthagen 20:2	
	2021	2020
Taxeringsvärde:		
Byggnadsvärde	22 196 000	22 196 000
Markvärde	17 186 000	17 186 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	39 382 000	39 382 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	33 800 000	33 800 000
Lokaler	5 582 000	5 582 000

Byggnad Bokfört värde:

	2021	2020
Anskaffningsvärde	11 944 907	11 944 907
Anskaffning under året	87 665	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 342 589	-5 138 054
Årets avskrivningar	-208 923	-204 535
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 551 512	-5 342 589
Utgående restvärde enligt plan	6 481 060	6 602 318

NOT NR 5

	Inventarier och installationer	
	2021	2020
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 6

	Pågående arbete	
	2021	2020
Migration styr undercentral	0	36 225
Takreparation 38- och 42-husen	1 937 538	0
	1 937 538	36 225

NOT NR 7

Skattekonto
Momsfordran
Övriga kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

<u>2021</u>	<u>2020</u>
99	102
61 349	0
<u>513</u>	<u>513</u>
<u>61 961</u>	<u>615</u>

NOT NR 8

Förutbet. Försäkringspremie
Siemens
Returpappercentralen
Bredband/TV
Uppsala Vatten
Bostadsrätterna
Ber uppl. Intäkt

Förutbet. kostn./uppl. intäkter

<u>2021</u>	<u>2020</u>
52 779	49 708
490	490
21 445	8 689
13 410	13 394
17 016	13 680
5 090	5 040
<u>0</u>	<u>2 880</u>
<u>110 230</u>	<u>93 881</u>

SUMMA

NOT NR 9

Handelsbanken Stadshypotek
Handelsbanken Stadshypotek
Handelsbanken Stadshypotek
Handelsbanken Stadshypotek
Handelsbanken Stadshypotek
Handelsbanken Stadshypotek
Handelsbanken Stadshypotek

<u>ff.d.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
2023.01.30	1,12%	755 090
2023.01.30	1,12%	728 650
2023.04.01	1,11%	1 286 250
2023.12.01	0,96%	689 408
2024.01.01	0,94%	838 750
2025.12.01	1,19%	984 136
2025.12.01	1,27%	1 500 000

SUMMA FASTIGHETSLÅN

6 782 284

Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår

0

Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering

-163 588

SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER

6 618 696

Beräknad låneskuld 2026.12.31

5 964 344

NOT NR 10

Uppl. räntekostnader

Uppl.kostn./förutbet.intäkter

<u>2021</u>	<u>2020</u>
9 543	13 803
<u>9 543</u>	<u>13 803</u>

SUMMA

NOT NR 11

Fastighetsinteckningar

Ställda säkerheter

<u>2021</u>	<u>2020</u>
7 861 800	7 861 800

NOT NR 11

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

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

Uppsala 2022-03-18

Torbjörn Sunde
Ordförande

Ulf Hellman
Ledamot

Mattias Walla
Ledamot

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits den

Carina Sternesjö
Auktoriserad Revisor

