

Årsredovisning

Brf Nirvana

Org.nr 717600-1613

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2023.

Förvaltningsberättelse 2023

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 kommun.

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 affärslokalema 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 källarlokaler, 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 källarlokaler/förråd
Garage	5 st varmgarage
Parkeringsplatser	16 st varav 15 st med eluttag

Total bostadsarea uppgår 2 030 m²

Total lokalarea uppgår till 1 135 m²

Total area 3 165 m²

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

Styrelse för tiden 2023-01-01 - 2023-06-14

Torbjörn Sunde	Ordförande
Ulf Hellman	Ledamot
Susanne Håkansson	Ledamot
Monica Lindgren	Suppleant

Styrelse för tiden 2023-06-14 - 2023-12-31

Torbjörn Sunde	Ordförande
Ulf Hellman	Ledamot
Susanne Håkansson	Ledamot
Lena Falkenäs	Suppleant
Elliot Rääf	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Ulf Hellman och Susanne Håkansson

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 14 juni 2023.
Styrelsen har under 2023 haft 10 st protokollförda sammanträden.

Överlåtelse och medlemsinformation

Under året har 1 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 239 212 kr, varav reparationer 42 337 kr.

Verksamheten under 2023

Ekonomi

Ekonomi för 2023 fick ett bättre utfall än förväntat på grund av några oförutsedda inkomster och att kostnaderna totalt sett blev mindre än förväntat.

Budgetutfall

Inför 2023 var prognosen att det skulle bli rejäla kostnadsökningar. Dels hade en del leverantörer höjt sina priser avsevärt, dels skulle vi sätta om en del lån vilket skulle medföra ökning av räntesatsen från ca 1% till ca 5%. Vi beslutade därför att årsavgifterna skulle höjas med 5% från och med 2023-01-01. För säkerhets skull skulle vi också göra en utvärdering efter ett halvår för att se om ytterligare höjning av årsavgifterna skulle behövas.

Halvårsutvärderingen visade att vi i stort sett följde budgeten, vi hade ett underskott på bara 7 532 kr. Det behövdes alltså ingen ytterligare höjning av årsavgifterna.

Utfallet för hela 2023 blev dock ett rejält överskott på hela 267 645 i förhållande till budgeten. Det kan dock till stor del förklaras av några enskilda saker:

- Vi fick en icke-budgeterad inkomst på 190 078 kr från försäkringsbolaget för rättshjälp i samband med processen mot Lidbäckes Tak AB.
- Vi fick en icke-budgeterad inkomst på 10 547 kr i elstöd.
- Elpriset blev avsevärt lägre än förväntat vilket gav 28 506 kr lägre kostnad än förväntat.
- Kostnaden för renhållning blev 36 646 kr lägre än budgeterat. Av detta är 18 984 kr minskad kostnad då vi bytte ett restavfallskärl mot ett metallavfallskärl. Det resterande beloppet (17 662 kr) beror på att vi har bestridit en faktura från Uppsala Vatten och den har alltså inte betalats ännu.

Lån

I början av året gjorde vi en rejäl reducering av våra lån. Ett lån på 693 250 kr avslutades och ett annat lån reducerades med 300 000 kr. Att vi kunde göra denna reducering berodde till stor del på att vi tidigare hade tagit ett stort lån för att finansiera takreparationen men denna blev billigare än beräknat.

Under hösten tog vi ett lån på 280 000 kr för att finansiera installation av ladduttag.

Resultaträkning

Årets resultaträkning visar att överskottet för 2023 blev 188 945 kr vilket är 5 775 kr mindre än för året innan. Det är alltså ingen stor skillnad.

Balansräkning

Tillgångarna vid slutet av 2023 var 9 697 298 kr vilket är 557 044 kr mindre än vid slutet av föregående år. Det beloppet beror på att byggnaden har minskat med 748 038 kr i värde, vi har 878 289 kr mer i omsättningstillgångar och att vi har 1 069 261 kr mindre på bankkonto än vid slutet av 2022.

Investeringar

Laddstolpar

På våren hade vi ett medlemsmöte och diskuterade installation av ladduttag. Mötets slutsats var att det trots en lätt ansträngd budget var fördelaktigt att göra en sådan investering nu, medan det fortfarande finns bidrag på 50% att få från Naturvårdsverket, än att vänta tills budgeten blivit mindre ansträngd men med risk att det då inte längre fanns bidrag. Installationen av ladduttagen skulle göras som en självfinansierande investering, dvs kostnaden tas ut via avgifter/hyror för parkeringsplatser och garage. Förbrukning av ström till motorvärmare skulle som tidigare ingå i hyran medan förbrukning av el till laddning skall betalas av förbrukaren. Förslaget godkändes av årsstämman.

Under hösten skrev föreningen kontrakt om installation av ladduttag på samtliga p-platser och i samtliga garage, totalt 21 ladduttag. Offerten var på 515 tkr med troliga tilläggskostnader på 50-100 tkr. Totalkostnaden förväntades alltså bli 565-615 tkr. Föreningen fick beviljat bidrag från Naturvårdsverket på hälften av totalkostnaden. Vår nettokostnad blir alltså 280-308 tkr. För att finansiera det tog vi ett lån på 280 tkr (se Lån f.g. sida).

Installationen var beräknad att vara klar vid årsskiftet (2023/2024) men har blivit rejält försenad. Förhoppningsvis blir den klar under april 2024.

Underhåll enligt underhållsplanen

Nya fönster till Handelsbanken

Handelsbanken fick tre av sina stora skyltfönster mot Ringgatan utbytta från ålderdomliga och illa medfarna en- och tvåglasfönster till nya säkerhetsfönster med bra isolering både med avseende på värme och ljud.

Reparationer och underhåll som ej omfattas av underhållsplanen

- HoJ (Hedensskog och Jansson) har skött om utomhusmiljön.
- Gullivans Blommor och Design har skött om våra utekrukor.
- En grop i asfalten vid infarten från Ringgatan har åtgärdats.
- En avloppspump i Trappans lokaler gick sönder och har bytts ut.
- Tak och hänggrännor har rensats från mossa och löv.
- Trapphusfönstren blev tvättade under sommaren.
- Stora tvättstugan, dropin-tvättstugan och gillestugan fick en rejäl städning under hösten.
- En radiator (element) i stora skyddsrummet fick en läcka och har bytts ut.
- Ett antal låscylindrar utbytta; låtit renovera 11 st begagnade för framtida behov.

Allmänna förbättringar

- Ett avfallskärl för restavfall har bytts ut mot ett kärl för metallavfall.
- Häcken på gatsidan har tagits ned i höjd för att förbättra sikten och undvika olyckor.
- Vårblommelökar har planterats på gårdssidan.

Övrigt

Processen mot Lidbäcks Tak AB

Under hösten avslutades den rättsliga processen mot Lidbäcks Tak AB med förlikning. De skall från och med 1/1 2024 under 60 månader betala 6 500 kr per månad som kompensation för den misslyckade renoveringen 2014 av taken på 38- och 42-husen. I och med att processen blev avslutad fick vi också 190 078 kr i ersättning för rättshjälp från försäkringsbolaget.

Process mot Uppsala Vatten

Uppsala Vatten har under lång tid inte utfört en avsevärd del av de tömningar av avfallskärl som vi betalat för. Hösten 2023 bestred vi därför fakturan för kvartal 4 på 17 662 kr och yrkade på ersättning för uteblivna tjänster. Uppsala Vatten har beviljat oss 21 328 kr i sådan ersättning. Beloppet kommer dock att betalas ut under 2024.

Glöggmingel

På Luciadagen var medlemmarna välkomna till glögg med tillbehör i gillestugan. Ungefär ett dussin kom och de uppskattade tillställningen.

SMS-utskick

Vi har några gånger provat att skicka ut brådskande meddelanden via SMS (som komplement till anslag i trapphusen). Det verkar fungera bra och vi kommer att fortsätta med det.

Verksamheten under kommande år

- Ladduttagen kommer förhoppningsvis att kunna tas i bruk under april 2024.
- Fortsatt arbete med energieffektivisering.
- Fortsatt arbete med att förbättra vattenkvaliteten.
- Fortsatt revidering av underhållsplanen.
- Byte av cirkulationspump, värmeväxlare och reglerventil för varmvatten.
- Uppfräschning av fasaden på hörnet vid restaurangen.
- Målning av fönsterbleck Börjegatan 40 (de är av äldre, målningsbar sort).
- Uppfräschning av källartrappan vid Börjegatan 40 (gatsidan).

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.

År 2022 upprättade föreningen en underhållsplan, senast uppdaterad år 2023.

Föreningen har under året amorterat 1 121 438 kr och upptagit ett nytt lån om 280 000 kr.

Föreningens ingående låneskuld 2023 är 12,7% lägre vid årets utgång.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5% den 1 januari 2023.

Den 1 januari 2024 höjs årsavgifterna med 10%.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift per 31.12 (kr/kvm boyta)	593	565	546	535
Årsavgift (kr/kvm)	699			
Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm)	723			
Nettoomsättning (tkr)	2 332	2 215	2 135	2 124
Resultat efter finansiella poster (tkr)	189	195	57	264
Balansomslutning (tkr)	9 697	10 254	11 370	8 734
Soliditet	34%	30%	25%	32%
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	1 885			
Skuldsättning (kr/kvm)	1 825	2 091	2 143	1 767
Sparande (kr/kvm)	235			
Energikostnad (kr/kvm)	218			
Årsavgifternas del av total intäkt	89%			
Räntekänslighet	2,7%	3%	3%	3%
Räntekänslighet (inklusive tillägg)	2,6%			

Förklaring flerårsöversikt

Årsavgift per 31.12 (kr/kvm): Årsavgift per 31.12 genom yta upplåten med bostadsrätt (boyta).

Årsavgift (kr/kvm): Redovisade årsavgifter genom yta upplåten med bostadsrätt (boyta och lokalyta).
Årsavgift exklusive intäkter för TV/bredband.

Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm): Redovisade årsavgifter genom yta upplåten med bostadsrätt (boyta och lokalyta). Årsavgift inklusive intäkter för TV/bredband.

Nettoomsättning: I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror och TV/bredband.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

Balansomslutning: Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

Soliditet: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt (boyta och lokalyta).

Skuldsättning (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked.

Sparande (kr/kvm): Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked. Sparande per kvm bör möta det framtida underhållsbehovet i föreningen.

Energikostnad (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked. Medlemmarnas kostnader för egen elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas del av total intäkt: Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter. Årsavgift inklusive TV/bredbandsintäkter.

Räntekänslighet: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 2,7 % av årsavgiften. Årsavgift exklusive TV/bredbandsintäkter.

Räntekänslighet inklusive tillägg: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 2,6 % av årsavgiften. Årsavgift inklusive TV/bredbandsintäkter.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	150 100	1 114 527	1 626 472	194 720
Disposition av 2022 års resultat		150 200	44 520	-194 720
Årets resultat				188 945
Belopp vid årets utgång	150 100	1 264 727	1 670 992	188 945

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	1 670 992
Årets resultat	<u>188 945</u>
	1 859 937

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	150 200
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	-196 875
Till balanserat resultat överföres	<u>1 906 612</u>
	1 859 937

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
INTÄKTER			
Nettoomsättning			
Årsavgifter		2 216 424	2 098 889
Parkeringsavgifter		100 080	100 080
Övriga hyror		15 920	15 558
	1	<u>2 332 424</u>	<u>2 214 527</u>
Övriga rörelseintäkter			
Övriga intäkter	2	<u>213 819</u>	<u>35 137</u>
SUMMA INTÄKTER		2 546 243	2 249 664
RÖRELSENS KOSTNADER			
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	3	-1 422 285	-1 306 380
Administrationskostnader		-61 917	-59 484
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	4	<u>-115 819</u>	<u>-113 649</u>
		-1 600 021	-1 479 513
Reparation och underhållskostnader			
Reparationer		-42 337	-72 173
Planerat underhåll		<u>-196 875</u>	<u>-34 880</u>
		-239 212	-107 053
Personalkostnader	5	-56 246	-57 954
Avskrivningar, materiella tillgångar			
Fastigheten	6	-358 038	-335 208
Inventarier och installationer	7	<u>0</u>	<u>0</u>
		-358 038	-335 208
Summa rörelsekostnader		-2 253 517	-1 979 728
Rörelseresultat		292 726	269 936
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		253	17
Räntekostnader		-104 034	-75 233
Resultat efter finansiella kostnader		188 945	194 720
ÅRETS RESULTAT		188 945	194 720

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	7 680 828	8 428 866
Inventarier och installationer	7	0	0
Pågående arbete	8	385 966	0
Summa materiella anl. tillgångar		8 066 794	8 428 866
Finansiella anläggningstillgångar			
Depositioner		2 800	2 800
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	855 752	109
Förutbet. kostnader/uppl. intäkter	10	127 694	109 048
Summa kortfristiga fordringar		983 446	109 157
Finansiella tillgångar			
Kassa och bank		644 258	1 713 519
Summa finansiella tillgångar		644 258	1 713 519
SUMMA TILLGÅNGAR		9 697 298	10 254 342
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		150 100	150 100
Yttre reparationsfond		1 264 727	1 114 527
Summa bundet eget kapital		1 414 827	1 264 627
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 670 993	1 626 472
Årets resultat		188 945	194 720
Summa fritt eget kapital		1 859 938	1 821 192
SUMMA EGET KAPITAL		3 274 765	3 085 819
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	3 579 718	3 210 774
Kortfristiga skulder			
Kortfristig låneskuld	11	2 197 540	3 407 922
Leverantörsskulder		296 930	234 578
Egna skatteskulder		9 750	9 627
Övriga kortfristiga skulder		25 396	12 299
Förskottsinsbetalda hyror/avg		297 690	281 969
Uppl.kostnader/förutbet. intäkter	12	15 509	11 354
Summa kortfristiga skulder		2 842 815	3 957 749
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		9 697 298	10 254 342

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01</i>	<i>2022-01-01</i>
	<i>1</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		188 945	194 720
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		358 038	335 208
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		546 983	529 928
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-620 480	63 035
Förändring av kortfristiga skulder		95 448	-1 146 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten		21 951	-553 641
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		4 034	-345 476
Kassaflöde från Investeringsverksamheten		4 034	-345 476
Finansiella poster			
Upptagna lån		280 000	0
Amortering av lån		-1 121 438	-163 588
Kassaflöde från finansiella poster		-841 438	-163 588
Årets kassaflöde		-815 453	-1 062 705
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 713 520	2 776 225
Likvida medel vid årets slut		898 067	1 713 520

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och fr.o.m. detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

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 25-50 år.*

*Föreningen har från år 2022 ändrat avskrivningstakt på 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 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 204 284	1 137 348
Årsavgifter lokaler	909 180	858 581
Årsavgift förhöjd avgift, lokaler	30 000	30 000
Årsavgifter TV/bredband	72 960	72 960
Summa	2 216 424	2 098 889

I årsavgiften ingår vatten och värme.

Not nr 2 Övriga intäkter	2023	2022
Intäkt gemensamhetslokal mfl.	12 900	9 300
Andrahandsupplåtelseavgift	0	2 412
Påminnelseavgift	300	120
Vidarefakturering till medlem	0	12 980
Återbäring försäkring	0	8 031
Elstöd	10 547	
Försäkringsersättning	190 078	0
Övriga intäkter	-6	2 294
Summa	213 819	35 137

Not nr 3 Driftskostnader	2023	2022
Fastighetsskötsel enl. avtal	161 694	154 724
Fastighetsskötsel extra	90 919	43 273
Städ	94 566	84 135
Obligatoriska besiktningar	5 026	6 448
Serviceavtal	11 119	14 286
EI	40 495	65 614
Värme	551 734	490 628
Vatten	97 232	102 975
Sophämtning	72 354	112 753
Försäkring	56 677	52 779
Bredband/TV	75 566	74 469
Förbrukningsinventarier	0	2 398
Telekommunikation	0	3 168
Revisionsarvode	14 490	13 645
Övriga förvaltningskostnader	38 297	27 809
Advokatkostnader	112 116	57 276
Summa	1 422 285	1 306 380

Not nr 4 Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1950 och betalar kommunal fastighetsavgift som för 2023 uppgick till 1 589 kr/lgh.

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

Not nr 5 Personalkostnader	2023	2022
Styrelsearvoden	48 299	47 637
Sociala avgifter	7 947	10 317
Arbetsmarknadsförsäkring	0	0
Summa arvoden och sociala avgifter	56 246	57 954

Not nr 6 Byggnader

Fastigheten Luthagen 20:2

Taxeringsvärde:	2023	2022
Byggnadsvärde	27 400 000	27 400 000
Markvärde	22 656 000	22 656 000
Summa taxeringsvärde	50 056 000	50 056 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	43 400 000	43 400 000
Lokaler	6 656 000	6 656 000

Byggnad Bokfört värde:	2023	2022
Anskaffningsvärde	14 315 586	12 032 572
Anskaffning under året	0	2 283 014
Förlikning tvist om takstolar	-390 000	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 886 720	-5 551 512
Årets avskrivningar	-358 038	-335 208
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 244 758	-5 886 720
Utgående restvärde enligt plan	7 680 828	8 428 866

Not nr 7 Inventarier och installationer	2023	2022
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 8 Pågående arbete

	2023	2022
Laddstationer	385 966	0
Summa	385 966	0

Not nr 9 Övriga fordringar

	2023	2022
Hyses- och avgiftsfordringar	51 935	0
Skattekonto	357	109
Fordran försäkringsersättning	138 962	0
Fordran Uppsala Vatten	20 689	0
Fordran Lidbäcks tak	390 000	0
Klientmedel, Mediator	253 809	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	0
Summa	855 752	109

Avgifter/hyror för januari 2024 registrerade som obetalda per 31 december redovisas från 2023 som en fordran.

Not nr 10 Förutbetalda kostnader/uppl. intäkter	2023	2022
Förutbet. försäkringspremie	61 971	56 677
Siemens	527	503
Returpappercentralen	16 948	23 855
Bredband/TV	13 957	13 596
Uppsala Vatten	10 660	9 247
Bostadsrätterna	5 170	5 170
Mediator	18 461	0
Ber uppl. intäkt	0	0
Summa	127 694	109 048

Not nr 11 Skulder till kreditinstitut	Räntejust.	Räntesats	Skuld
Handelsbanken Stadshypotek	2024.01.30	2,78%	417 570
Handelsbanken Stadshypotek	2024.03.01	4,95%	627 664
Handelsbanken Stadshypotek	2024.03.01	4,95%	280 000
Handelsbanken Stadshypotek	2024.01.30	0,94%	808 750
Handelsbanken Stadshypotek	2025.12.01	1,19%	962 024
Handelsbanken Stadshypotek	2025.12.01	1,27%	1 440 000
Handelsbanken Stadshypotek	2026.04.30	4,26%	1 241 250
Summa fastighetslån			5 777 258
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			-2 133 984
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering			-63 556
Summa långfristiga låneskulder			3 579 718
Beräknad låneskuld 2028.12.31			4 996 318

Not nr 12 Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	2022	2022
Uppl. räntekostnader	15 509	9 668
Summa	15 509	9 668

Not nr 13 Ställda säkerheter	2023	2022
Fastighetsinteckningar	7 861 800	7 861 800

Not nr 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång fram till styrelsens underskrift.

Signaturer

Uppsala 2024 -

Torbjörn Sunde
Ordförande

Ulf Hellman
Ledamot

Susanne Håkansson
Ledamot

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits den

Carina Sternesjö
Auktoriserad Revisor

Signed Document

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



Nirvana - Årsredovisning

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 2023.pdf

Storlek: 303634 byte

Hashvärde SHA256:

8f9a2a6a2d9637028f289a47180a1029408396197503450d6dc5014eb03a563b

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

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

Signed By 6:

CARINA STERNESJÖ

Signed with BankID 2024-05-13 13:14 Ref: 34a2bf00-476a-4ab2-8f65-d5fa70106d2e

Ulf Gösta Torbjörn Hellman

Signed with BankID 2024-04-21 12:43 Ref: 5e341bce-ef8c-41f3-a069-82f2aacc5795

LENA FALKENÄS

Signed with BankID 2024-04-21 10:44 Ref: 5b97e821-0c35-4b1c-8d4f-fcdbb84dd0f6

Susanne Håkansson

Signed with BankID 2024-04-18 17:26 Ref: dd0d0bbc-c1d2-4a56-ab03-a956f7279ddf

ELLIOT RÄÄF

Signed with BankID 2024-04-10 13:37 Ref: 833d2247-d54c-4fa0-a298-ed9b9f9bd3fc

Torbjörn Asbjörnsson Sunde

Signed with BankID 2024-04-10 10:45 Ref: 9e7d15bf-63fd-44a3-9ab4-e893841c0f3e

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nirvana
Org.nr 717600-1613

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nirvana för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda

antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen,

om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nirvana för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina

uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har

en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 13 maj 2024

Carina Sternesjö
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 13:37

SENT BY OWNER:

Carina Sternesjö · 13.05.2024 13:33

DOCUMENT ID:

Hyl5qd1mA

ENVELOPE ID:

ryWCtcOk7R-Hyl5qd1mA

DOCUMENT NAME:

Brf Nirvana 230101-231231.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARINA STERNESJÖ	Signed	13.05.2024 13:37	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/09/09)
carina@oudit.se	Authenticated	13.05.2024 13:34	Low	IP: 158.174.114.95

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed