

Brf Nivrena
Org nr 789200-5930

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	6

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nivrena får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Nolby 43:1, 43:2 och 44:1, bebyggdes 1970. Föreningen registrerades 1969-05-05. De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 1993-06-15. Fastigheten är belägen på Älvgatan 2-12, Kvissleby, Sundsvalls Kommun. På fastigheten finns sex bostadshus innehållande 162 lägenheter, 4 lokaler.

Lägenhetsfördelning:

3 stycken	1 rum med kokvrå,
21 stycken	1 rum och kök,
10 stycken	2 rum med kokvrå,
83 stycken	2 rum och kök,
39 stycken	3 rum och kök,
6 stycken	4 rum och kök

Total bostadsyta: 10 491 m²

Total lokalyta: 453 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Styrelse, valberedning och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2013-05-22 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Elisabeth Teir	Ordförande
	Stigbjörn Andersson	Ledamot
	Kent Hult	Ledamot
	Göthe Bergström	Ledamot
	Jan Lundqvist	Ledamot

Suppleant	Anders Nieminen
	Anica Jacobsson

Valberedning	Margareta Norberg
--------------	-------------------

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------	------------------------------------

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 7 protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2013-05-22.

Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Kassalikviditet	%	120	85	71	12	167
Årsavgift bost. genomsnitt per kvm	kr	583	575	553	541	423
Driftskostnader per kvm	kr	337	350	344	354	327
Fastighetslån per kvm	kr	2 277	2 309	2 104	1 671	313
Genomsnittlig skuldränta	%	3,82	3,97	4,10	3,90	3,30

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och fastighetsskötseln har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Verksamheten under det gångna året

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 20 överlåtelser skett.

Förutom löpande underhåll för 440 256 kronor har föreningen haft periodiskt underhåll i form av sänkning av skorten, byte av takfläktar och motorvärmare.

Föreningen har under året amorterat 386 500 kronor.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	360 848
Årets resultat	304 481
	<hr/>
	kronor 665 329

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	487 800
till fastighetens underhållsfond avsättes utöver budget	0
ur fastighetens underhållsfond uttages	-185 000
i ny räkning överförs	362 529
	<hr/>
	kronor 665 329

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Brf Nivrena
Org nr 789200-5930

4(11)

Resultaträkning	Not	2013	2012
Föreningens intäkter	2	6 905 841	6 803 978
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	3	-1 087 627	-1 228 561
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-76 761	-118 760
Driftskostnader	4	-3 688 740	-3 824 719
Avskrivningar		-794 146	-758 791
Rörelseresultat		1 258 567	873 147
Ränteintäkter		6 382	8 380
Räntekostnader		-960 468	-957 859
Resultat efter finansiella poster		304 481	-76 332
Årets resultat		304 481	-76 332
Tillägg till resultaträkningen			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
- Avsättning till fastighetens underhållsfond enligt budget		-487 800	-487 800
- Uttag ur fastighetens underhållsfond		185 000	565 000
Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond		1 681	868

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	27 801 705	28 540 534
Maskiner och inventarier	6	3 181	7 543
Bostadsrätter		40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		27 844 886	28 588 077
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 207	111
Övriga kortfristiga fordringar		70 050	26 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	173 880	72 796
		250 137	99 791
Kassa och bankmedel	8	2 208 621	1 651 680
Summa omsättningstillgångar		2 458 758	1 751 471
Summa tillgångar		30 303 644	30 339 548
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 321 865	1 321 865
Fastighetens underhållsfond		1 659 975	1 737 176
		2 981 840	3 059 041
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		360 848	359 980
Årets resultat		304 481	-76 332
		665 329	283 648
Summa eget kapital		3 647 169	3 342 689
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	24 587 944	24 947 094
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	10	335 900	363 250
Leverantörsskulder		589 083	436 083
Medlemmarnas underhållsfond	11	265 814	372 813
Övriga kortfristiga skulder	12	28 505	31 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	849 229	846 616
Summa kortfristiga skulder		2 068 531	2 049 765
Summa eget kapital och skulder		30 303 644	30 339 548
Ställda säkerheter	14	26 412 900	26 412 900
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde i balansräkningen. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen.

Byggnadens värde skrivs från och med 2012 av enligt en rak avskrivningsmodell baserad på en avskrivningstid på 100 år på ursprungligt värde, därefter gjorda grundförbättringar skrivs av enligt en bedömd nyttjandetid. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Inventarier skrivs av linjärt under 5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 5 641 579 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Föreningens intäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgifter bostadsrätter	6 117 348	5 997 192
Hyror bostäder	30 876	30 876
Hyror lokaler	90 606	96 120
Hyror parkeringar	169 555	156 000
Gemensamhetsel	395 007	431 714
TV, bredband, telefoni	77 724	77 724
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	21 332	10 280
Övriga intäkter	3 392	4 072
Summa	6 905 840	6 803 978

Not 3 Underhållskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	72 523	49 663
Målningsarbeten	900	825
Hissar	51 604	60 679
Elinstallationer	76 975	6 663
Tvättstugor	11 298	12 919
Värmeinstallationer	18 786	11 430
Ventilation och sanitet	42 305	35 043
Trädgård, utemiljö	54 593	42 988
Konsultarvoden	111 272	31 026
Försäkringsskador	0	61 652
	440 256	312 888
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	26 400	98 866
Elinstallationer	266 235	14 488
Ventilation och sanitet	354 736	758 522
Trädgård, utemiljö	0	42 965
Konsultarvoden	0	832
	647 371	915 673
Summa	1 087 627	1 228 561

Not 4 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	271 476	258 624
Uppvärmningskostnad	1 218 717	1 284 044
Rengöring ventilation, brandskydd	61 206	0
Vatten- och avloppsavgifter	462 778	457 590
Elavgifter	721 617	860 108
Renhållning	175 629	158 236
Snöröjning	84 809	86 699
Förbrukningsinventarier/materiel	11 892	44 910
Fastighetsförsäkringar	55 466	49 088
Tv, bredband, telefoni	173 034	194 143
Förvaltnings- och externa kostnader	380 687	361 752
Styrelse- och mötesarvoden	60 000	60 000
Sociala avgifter	11 429	9 526
Summa	3 688 740	3 824 720

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	35 350 017	33 587 134
Pågående arbete markanläggning	50 956	0
Årets anskaffningar	0	1 762 883
Utgående anskaffningsvärde	35 400 973	35 350 017
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 187 883	-7 435 910
Årets avskrivning	-789 785	-751 973
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 977 668	-8 187 883
Mark	1 378 400	1 378 400
Summa bokfört värde	27 801 705	28 540 534
Taxeringsvärde byggnader	21 089 000	24 142 000
Taxeringsvärde mark	3 735 000	4 972 000
	24 824 000	29 114 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	24 497 000	28 730 000
Lokaler	327 000	384 000

Not 6 Maskiner och inventarier

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	48 771	48 771
Akkumulerad avskrivning	-41 228	-34 410
Årets avskrivningar	-4 361	-6 818
Summa	3 182	7 543

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
CATV	46 170	32 129
Mitt Sverige vatten	0	40 667
Castor	127 710	0
Summa	173 880	72 796

Not 8 Kassa och bankmedel

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Kassa	2 023	2 023
Plusgiro	450	244
Nordea företagskonto	1 215 585	658 412
Nordea sparkonto företag	210 782	208 663
SHB e-kapitalkonto	779 781	782 338
Summa	2 208 621	1 651 680

Not 9 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fastighetens underhållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Eget kapital 2013-01-01	1 321 865	1 737 176	359 980	-76 332	3 342 689
Avsättning till underhållsfond		487 800	-487 800		-
Ianspråktagande av underhållsfond		-565 000	565 000		-
Omföring av föregående års resultat			-76 332	76 332	-
Årets resultat				304 481	304 481
Eget kapital 2013-12-31	1 321 865	1 659 976	360 848	304 481	3 647 170

Not 10 Fastighetslån

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek AB	4,34%		5 000 000	2018-03-30
Stadshypotek AB	4,31%	100 000	4 650 000	2020-06-01
Stadshypotek AB	3,47%	50 000	4 837 500	2015-09-01
Stadshypotek AB	4,04%	50 000	4 875 000	2014-06-01
Stadshypotek AB	3,30%	55 000	1 031 250	2017-09-01
Stadshypotek AB	3,05%	30 000	1 470 000	3 mån
Stadshypotek AB	2,82%	30 000	970 000	2015-09-30
Stadshypotek AB	3,07%	20 900	2 090 094	2016-09-30
Summa fastighetslån		335 900	24 923 844	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-335 900	
Summa långfristig del			24 587 944	

Not 11 Medlemmarnas underhållsfond

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Belopp vid årets ingång	372 813	440 621
Uttag ur underhållsfond	-106 999	-67 808
Summa	265 814	372 813

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Personalskatt	16 440	18 970
Sociala avgifter	12 065	12 033
Summa	28 505	31 003

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupen fastighetsskatt	0	4 467
Övriga upplupna kostnader	353 876	588 464
Förutbetalda hyror och avgifter	495 353	253 685
Summa	849 229	846 616

Not 14 Ställda säkerheter

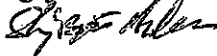
	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	26 412 900	26 412 900
	26 412 900	26 412 900

Sundsvall 2014-04-01

Elisabeth Teir
Ordförande



Stigbjörn Andersson



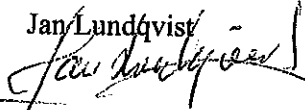
Kent Hult



Göthe Bergström

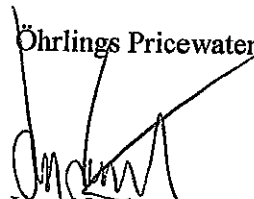


Jan Lundqvist



Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-04-11

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lars Nordenö
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nivrena, org. nr 789200-5930

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nivrena för år 2013.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nivrena för år 2013.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Sundsvall den 11 april 2014

Pöhlings PriceWaterhouseCoopers AB



Lars Nordenö
Auktoriserad revisor