

2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Selångerhus nr 4



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Selångerhus nr 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2063.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-09-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Christer Lockne
Bengt-Göran Persson
Göran Blomqvist
Kenneth Rosell
Jakob Westrin

Ordförande
Vice ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Avgått ur styrelsen februari 2019

Mats Kårvall
Gunnar Pålsson
Lars Sandin

Suppleant
Suppleant
Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Grant Thornton Sweden AB
Huvudansvarig revisor: Niklas Elzes

Ordinarie Extern

Valberedning

Kjell Kagardt
Göte Svelander

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2018-09-17. Extra stämma med anledning av Stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Granlo 1:80	1966	Sundsvall

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1966 och består av 26 flerbostadshus.

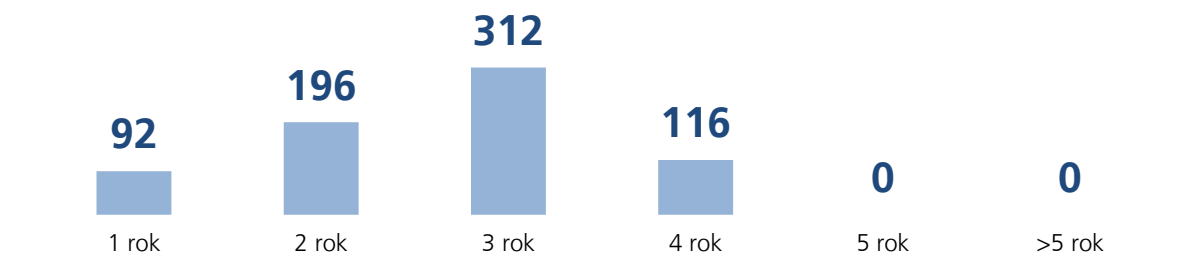
Värdeåret är 1969.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 60 329 m², varav 54 482 m² utgör lägenhetsyta och 5 847 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 716 lägenheter med bostadsrätt samt 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Gruppboende	180 m ²	
Klubblokal (Kovlands If)	15 m ²	
Styrelselokal	45 m ²	
Områdeskontor	68 m ²	
Telestation	10 m ²	

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Vikingavägen 49
Gemensamhetslokal	Vikingavägen 55
Övernattningslägenhet	Vikingavägen 53
Växstuga	Västravägen 76 C
Biljard & bordtennis lokal	Västravägen 70 A
Entreprenörs lokal	Västravägen 58 A

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2063.
Underhållsplanen uppdaterades 2018-09-01.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Besiktning av Lgh våtzone	2018	Vikingavägen
Byte av belysning i Centralgaraget	2018	
Byte trappbelysning	2018	Vikingavägen 45-75
Ombyggnad lekpark	2018	Vikingavägen 57-63
injustering värmesystem	2018	Vikingavägen 63-67
Anläggning Nya Cykelhus	2018	Vikingavägen 55-49
Byte radiator och stamventiler	2018	Vikingavägen 63-67
Målning parkeringslinjer	2018	Västravägen
Förstärkning tak carport	2018	Vikingavägen
Byte Låssystem	2018	Vikingav-Västravägen
Besiktning av Lgh Våtzone	2018	Vikingavägen 45-75
Målning av källarutrymmen	2018	Vikingav-Västravägen
Byte kallvattenstråk	2017	Vikingavägen 65-75
Nytt grovsoprum/Fastighetsförråd	2017	Västravägen 68
Yttre miljön arbeten Höghus	2017	Västravägen 56-72
Byte kall- och varmvatten avstängningar	2017	Vikingavägen 65-75
Ny plåtning runt garageportar	2017	Vikingavägen 57-51-45
Målning av källarutrymmen	2017	Vikinga - Västravägen
Energi besiktning samtliga fastigheter	2017	Västra-Vikingavägen
Bytt frånluftsfläktar	2017	Vikingavägen 45-75
Plåtning fasad Höghus ovan balkonger östra sidan	2016	Västravägen
Byte Garageportar	2016	Vikingavägen
Byte Utebelysning stolpar	2016	Västra-Vikingavägen
Anläggning grillplatser	2016	Vikingavägen-Västravägen
Ovk Besiktning och rensning av ventilations system	2016	Västra-Vikingavägen
Renovering tvättstugor	2016	Västravägen 68,72
Byte källarbelysning	2016	Vikingavägen
Installation av matavfallsbehållare	2015	Vikingavägen - Västravägen
Installation av passersystem	2015	Vikingavägen 45-75
Byte hissar	2015	Västravägen 56,60,72
Byte av trapphus- och källarbelysning	2015	Västravägen
Renovering Tvättstugor	2015	Vikingavägen 75,71,65,63
Renovering Tvättstugor	2015	Västravägen 56,60,64,58,66,74
Utbyggnad av balkonger	2014	Västravägen Låghus 58-76
Relining avlopp	2014	Västravägen Låghus 58-76
Installation av passersystem	2014	Västravägen 56,58,60,62,64,66.
Renovering altaner	2014	Vikingavägen 69-75
Byte av inkommande vatten	2014	Västravägen 66-68
Byte fasad	2013	Vikingavägen 63-75
Byte fönster	2013	Vikingavägen 63-75
Byte avstängningar Kv & Vv	2013	Västravägen 60,64,76
Byte lägenhetsdörrar	2013	Vikingavägen 63-75
Installation passersystem	2013	Västravägen 70,72,74,76
Utbyggnad av balkonger	2013 - 2014	Vikingavägen 69-75

Renovering altaner	2013	Vikingavägen 45-59,65,67
Byte lägenhetsdörrar	2013	Västravägen Låghus 58-76
Byte avstängningar Kv & Vv samt rörstråk	2013	Vikingavägen 47,49
Utbyggnad balkonger	2013	Vikingavägen 45,47,57,59,63,65,67
Relining avlopp	2013	Västravägen 56,60,64,68,72
Byte fasad	2012	Vikingavägen 45,47,49,51,57,59
Byte takbeläggning	2012	Västravägen 56-72 höghus
Byte fönster	2012	Vikingavägen 45,47,49,57,59
Byte lägenhetsdörrar	2012	Vikingavägen 47,49,53
Installation passersystem	2012	Västravägen 68 & centralgarage
Relining avlopp	2012	Vikingavägen 45,59
Utbyggnad balkonger	2012	Vikingavägen 49,51,53,55
Byte avstängningar Kv & Vv	2012	Vikingavägen 63
Byte avstängningar Kv & Vv	2012	Västravägen 56,66
Relining avlopp	2011	Vikingavägen 63-75
Byte lägenhetsdörrar	2011	Västravägen höghus
Nytt tätskikt	2011	Västravägen centralgarage
Byte fönster	2011	Vikingavägen 51,53,55
Byte lägenhetsdörrar	2011	Vikingavägen 45-51-55,57,59
Byte fasad	2011	Vikingavägen 53-55
Installation av ventilation	2010	Bastu Vikingavägen 49 D
Byte källarytterdörrar	2010	Västravägen 56-72 höghus
Byte ventilationsaggregat	2010	Centralgaraget Västravägen
Byte fönster	2010	Vikingavägen 45-59 balkongsidan
Renovering bastu	2010	Vikingavägen 49 D
Ombyggnad av bastu	2010	Vikingavägen 49 D
Byte kallvattenstråk	2010	Vikingavägen 53-55
Byte avstängningar Kv & Vv	2010	Västravägen 70 A-C
Ytbehandling av golv centralgarage	2010	Västravägen 68
Byte Kv & Vv avstängningar	2010	Vikingavägen 53-55
Takbyggnad garage	2009	Vikingavägen 45-57
Montering entrétak	2009	Vikingavägen 45-59
Spolning/filmning av avlopp	2009	Västra-Vikingavägen
Byte fönster samt inglasning av balkonger	2009	Västravägen 56-72 västra fasaden
Byte fönster & balkongdörr	2009	Västravägen 58-76 södra fasaden
Installation av sopkasuner	2009	Västravägen 56-76
Nyplantering träd	2009	Vikingavägen 59-65
Dränering av garage	2009	Vikingavägen
Byte radiator Ventiler	2008	Vikingavägen 57-59
Byte avstängningar Kv & Vv	2008	Vikingavägen 57-59
Ombyggnad uc	2008	Vikingavägen 57
Byte av kallvattenstråk	2008	Vikingavägen 57-59
Injustering av värmesystem	2008	Vikingavägen 57-59
Byte takbeläggning	2008	Västravägen 76-74-70
Installation av sopkasuner	2008	Vikingavägen 45-75
Sanering av PCB	2008 - 2011	Västravägen, låghus & höghus
Indragning av bredband	2008	Västravägen & Vikingavägen
Byte takbeläggning	2008	Vikingavägen 45-59
Fönster byte & balkongdörr	2008	Vikingavägen 63-75 balkongsidan
Planerat underhåll	År	Kommentar
Besiktning av Lgh våtzone	2019	Västravägen
Målning parkeringslinjer	2019	Vikingavägen 45-75
Byte Fönster & balkongdörr balkonger	2019	Västravägen höghus
Målning av källarutrymmen	2019	Vikinga - Västravägen

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Fastighetsskötsel	Sjöléns Fastighetsskötsel AB
Elleverantör	EON försäljning AB
Fastighetsservice & Jour	Riksbyggen
Upplåsning lägenheter	Securitas
Hisservice	Kone AB
Parkeringsvakt	Qpark AB
Kreditupplysning	Syna
Maskindrivna garageportar	Assa Abloy
Kabel TV	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Brf/ Fastighetsförsäkring	IF
Trappstädning	Rent Av

Föreningens ekonomi

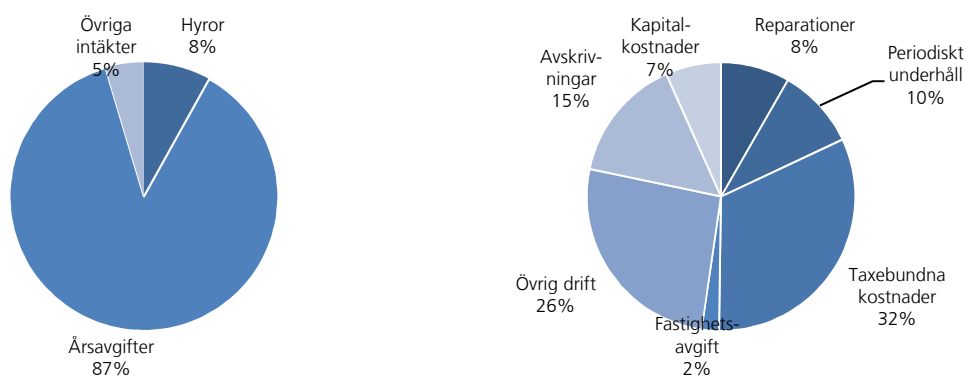
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2010 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 803 895	17 998 902
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	45 582 469	44 760 986
Finansiella intäkter	3 853	732
Minskning kortfristiga fordringar	377 483	0
Ökning av kortfristiga skulder	147 532	1 895 410
	46 111 338	46 657 128
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	29 999 487	27 762 821
Finansiella kostnader	2 600 782	2 962 726
Ökning av materiella anläggningstillgångar	4 308 547	6 811 807
Ökning av kortfristiga fordringar	0	37 326
Minskning av långfristiga skulder	4 917 318	15 277 456
	41 826 134	52 852 136
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	16 089 099	11 803 895
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	4 285 204	-6 195 008

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har byggt om lekparken på Vikingavägen 63 och 57 samt bytt ut hela låssystemet i föreningen.

Det har byggts nya cykelhus på Vikingavägen 55-53 & 47-49.

Vi har slutfört utemiljö-arbeten på Västravägen Höghus.

Förstärkning av carporttak pågår.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 716 st
Överlåtelse under året: 84 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 14 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 904
Tillkommande medlemmar: 96
Avgående medlemmar: 100
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 900

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	732	722	707	689
Hyrer/m ² hyresrättsyta	113	111	114	117
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 186	2 276	2 556	2 685
Elkostnad/m ² totalyta	45	48	47	47
Värmekostnad/m ² totalyta	100	96	100	94
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	41	42	48
Kapitalkostnader/m ² totalyta	43	48	58	67
Soliditet (%)	27	23	18	15
Resultat efter finansiella poster (tkr)	7 236	8 540	4 938	7 374
Nettoomsättning (tkr)	45 443	44 635	43 651	42 604

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 54 482 m² bostäder och 5 847 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 683 356	0	0	5 683 356
Fond för yttre underhåll	19 251 332	1 000 000	-3 389 247	21 640 579
S:a bundet eget kapital	24 934 688	1 000 000	-3 389 247	27 323 935
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	16 344 195	-1 000 000	11 928 784	5 415 411
Årets resultat	7 236 303	7 236 303	-8 539 537	8 539 537
S:a fritt eget kapital	23 580 498	6 236 303	3 389 247	13 954 948
S:a eget kapital	48 515 186	7 236 303	0	41 278 883

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	7 236 303
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	17 344 194
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 000 000
summa balanserat resultat	23 580 497

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	23 580 497
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	45 442 678	44 634 976
Övriga rörelseintäkter	Not 3	139 791	126 010
Summa rörelseintäkter		45 582 469	44 760 986
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-26 975 480	-24 771 444
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 201 011	-1 168 454
Personalkostnader	Not 6	-1 822 996	-1 822 923
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-5 749 750	-5 496 635
Summa rörelsekostnader		-35 749 238	-33 259 455
RÖRELSERESULTAT		9 833 232	11 501 531
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 853	732
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 600 782	-2 962 726
Summa finansiella poster		-2 596 929	-2 961 994
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		7 236 303	8 539 537
ÅRETS RESULTAT		7 236 303	8 539 537

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2018-12-31

2017-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	160 714 252	162 723 367
Pågående byggnation	Not 9	605 500	0
Inventarier	Not 10	0	37 589

Summa materiella anläggningstillgångar **161 319 752** **162 760 956**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	10 000	10 000
--	--------	--------	--------

Summa finansiella anläggningstillgångar **10 000** **10 000**

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

161 329 752 **162 770 956**

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		15 622	70 221
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	9 140 143	11 909 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 236 544	1 507 598

Summa kortfristiga fordringar **10 392 309** **13 487 407**

KASSA OCH BANK

Kassa och bank		7 073 430	70 610
----------------	--	-----------	--------

Summa kassa och bank **7 073 430** **70 610**

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

17 465 739 **13 558 018**

SUMMA TILLGÅNGAR

178 795 491 **176 328 974**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 683 356	5 683 356
Fond för yttre underhåll	Not 14	19 251 332	21 640 579
Summa bundet eget kapital		24 934 688	27 323 935
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		16 344 195	5 415 411
Årets resultat		7 236 303	8 539 537
Summa fritt eget kapital		23 580 498	13 954 948
SUMMA EGET KAPITAL		48 515 186	41 278 883
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	116 765 936	121 638 034
Summa långfristiga skulder		116 765 936	121 638 034
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	2 306 568	2 351 788
Leverantörsskulder		5 766 648	5 414 377
Skatteskulder		35 273	45 571
Övriga skulder		103 966	122 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	5 301 914	5 477 766
Summa kortfristiga skulder		13 514 369	13 412 057
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		178 795 491	176 328 974

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Stomme och grund	100 år	100 år
Garage/parkering	33 år	33 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Relining	30 år	30 år
Fasad	50 år	50 år
Fönster	33 år	33 år
Balkong/terrass	33 år	33 år
Markanläggning	15-25 år	15-25 år
Markinventarier	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Stomkomplettering medlem	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Övrigt	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
	Årsavgifter	39 900 250	39 322 107
	Hyror lokaler	189 107	185 717
	Hyror garage/parkering	58 065	0
	Hyror parkering	663 906	446 598
	Hyror garage	1 895 552	1 901 942
	Hyror förråd	543 234	531 814
	Hyror carport	341 213	331 098
	Kabel-TV intäkter	7 200	7 200
	Elintäkter	1 618 091	1 714 474
	Bastu	1 000	0
	Gemensamhetslokal	10 605	13 400
	Överlåtelse/pantsättning	87 985	61 840
	Avgift andrahandsuthyrning	105 806	94 617
	Gästlägenhet	20 750	24 025
	Öresutjämning	-87	143
		45 442 678	44 634 976
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Försäkringsersättning	127 301	57 440
	Återbäring försäkringsbolag	0	5 996
	Övriga intäkter	12 490	62 574
		139 791	126 010
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	2 051 690	2 026 360
	Fastighetsskötsel beställning	556 610	276 341
	Snöröjning/sandning	675 453	0
	Städning entreprenad	1 005 076	1 043 216
	Städning enligt beställning	14 132	20 801
	Hissbesiktning	0	8 177
	Myndighetstillsyn	4 105	45 900
	Gemensamma utrymmen	3 000	0
	Sopphantering	31 625	5 797
	Gård	19 125	11 290
	Serviceavtal	441 614	423 079
	Förbrukningsmateriel	158 206	106 903
	Brandskydd	85 173	16 486
		5 045 808	3 984 349

Not 4, Driftkostnader, fortsättning	2018	2017
Reparationer		
Fastighet förbättringar	108 039	0
Gemensamma utrymmen	251 851	1 026 510
Tvättstuga	154 872	30 516
Bastu/pool	556	33 844
Entré/trapphus	39 811	59 424
Lås	36 675	61 781
Installationer	17 487	0
VVS	730 554	221 427
Värmeanläggning/undercentral	17 143	109 884
Ventilation	135 338	71 604
Elinstallationer	253 813	120 659
Hiss	10 810	5 149
Tak	71 747	205 537
Fasad	0	21 744
Fönster	0	4 062
Balkonger/altaner	0	82 649
Mark/gård/utemiljö	146 645	16 425
Garage/parkering	275 557	155 232
Skador/klotter/skadegörelse	64 282	29 355
Vattenskada	847 124	179 115
	3 162 304	2 434 917
Periodiskt underhåll		
Lokaler	0	154 908
Gemensamma utrymmen	569 399	779 662
Tvättstuga	81 133	460 247
Källare	143 715	0
Entré/trapphus	0	64 946
Lås	84 245	0
VVS	544 316	225 275
Värmeanläggning	430 512	117 398
Elinstallationer	425 318	126 746
Mark/gård/utemiljö	1 366 035	1 182 471
Garage/parkering	153 113	277 594
	3 797 786	3 389 247
Taxebundna kostnader		
El	2 711 240	2 932 560
Värme	6 054 799	5 892 893
Vatten	2 682 117	2 493 500
Sophämtning/renhållning	783 285	747 995
	12 231 441	12 066 949
Övriga driftkostnader		
Försäkring	553 390	530 275
Självrisk	45 500	0
Kabel-TV	102 814	101 161
Bredband	1 232 038	1 460 146
	1 933 742	2 091 582
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	804 400	804 400
TOTALT DRIFTKOSTNADER	26 975 480	24 771 444

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	500	3 625
	Tele- och datakommunikation	117 471	141 864
	Juridiska åtgärder	115 792	48 790
	Inkassering avgift/hyra	42 475	20 500
	Revisionsarvode extern revisor	91 000	81 250
	Föreningskostnader	9 332	28 179
	Styrelseomkostnader	29 448	28 986
	Fritids- och trivselkostnader	18 186	5 815
	Förvaltningsarvode	476 761	459 578
	Administration	24 162	28 331
	Korttidsinventarier	80 921	98 317
	Konsultarvode	165 690	191 108
	Tidningar facklitteratur	189	604
	Föreningsavgifter	13 334	16 067
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	15 750	15 440
		1 201 011	1 168 454

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har två anställda män.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	347 359	323 651
	Löner	1 014 474	1 017 667
	Sociala kostnader	398 011	390 265
	Övriga personalkostnader	63 151	91 340
		1 822 996	1 822 923

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Stomme och grund K3	311 352	311 352
	Fasader/balkonger K3	1 858 652	1 858 652
	Fönster/dörrar och portar K3	565 557	542 094
	Stomkomplettering förening K3	528 345	528 345
	Stomkomplettering medlem K3	147 823	147 823
	Stamledningar VA K3	838 610	802 124
	Värmesystem K3	68 984	68 984
	Luftbehandlingssystem K3	337 513	337 513
	Hissar K3	82 500	82 500
	Sekundärbyggnader K3	37 345	25 588
	Utemiljö allmänt K3	801 941	512 893
	Markinventarier	133 538	198 180
	Inventarier	37 589	80 585
		5 749 750	5 496 635

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	221 865 193	215 053 386
	Nyanskaffningar	3 703 047	6 811 807
	Utgående anskaffningsvärde	225 568 240	221 865 193
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-59 141 826	-53 725 776
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 712 162	-5 416 049
	Utgående avskrivning enligt plan	-64 853 987	-59 141 826
	Planenligt restvärde vid årets slut	160 714 252	162 723 367
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 424 746	16 424 746
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	198 400 000	198 400 000
	Taxeringsvärde mark	52 840 000	52 840 000
		251 240 000	251 240 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	244 000 000	244 000 000
	Lokaler	7 240 000	7 240 000
		251 240 000	251 240 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	605 500	0
		605 500	0
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	832 102	832 102
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	832 102	832 102
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-794 513	-713 928
	Årets avskrivningar enligt plan	-37 589	-80 585
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-832 102	-794 513
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	37 589
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	10 000	10 000
		10 000	10 000

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	123 430	115 391
	Klientmedel hos SBC	9 015 669	11 733 284
	Inkasso	0	6 975
	Fordringar	0	53 938
	Fordringar kreditfakturor	1 044	0
		9 140 143	11 909 588
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	566 964	553 390
	Kabel-TV/Bredband	162 990	110 934
	Sjörens Fastighetsskötsel	506 590	792 724
	Riksbyggen	0	50 550
		1 236 544	1 507 598
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	21 640 579	21 972 641
	Reservering enligt stadgar	1 000 000	755 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-3 389 247	-1 087 062
	Vid årets slut	19 251 332	21 640 579

**Not
15**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	2,740 %	5 245 154	5 304 422	2027-01-25
Swedbank	0,000 %	0	2 628 140	
Swedbank	3,670 %	4 568 750	4 643 750	2023-01-27
Swedbank	3,800 %	4 500 006	4 590 914	2023-03-27
Swedbank	3,800 %	4 606 250	4 681 250	2023-04-27
Swedbank	3,460 %	4 587 500	4 662 500	2023-02-27
Swedbank	4,100 %	9 212 500	9 362 500	2023-08-11
Nordea	1,300 %	4 578 750	4 650 000	2022-05-16
Nordea	1,600 %	12 388 600	12 687 000	2022-01-12
Nordea	1,650 %	4 650 000	4 750 000	2020-04-15
Nordea	1,650 %	4 875 000	4 975 000	2022-09-14
Nordea	1,200 %	4 575 000	4 675 000	2021-08-18
Handelsbanken	1,080 %	8 600 000	8 800 000	2021-09-01
Handelsbanken	1,010 %	4 666 680	4 715 160	2019-01-30
Handelsbanken	1,490 %	4 377 240	4 469 880	2021-03-30
Handelsbanken	1,490 %	4 560 000	4 656 000	2021-03-30
Handelsbanken	0,850 %	4 394 610	4 487 250	rörligt
Handelsbanken	1,070 %	4 392 000	4 488 000	2022-09-01
Handelsbanken	1,840 %	2 074 832	2 119 936	2019-12-01
Handelsbanken	1,840 %	5 267 040	5 381 540	2019-12-01
Handelsbanken	1,590 %	2 566 126	2 594 170	2020-06-01
Handelsbanken	1,390 %	5 220 000	5 280 000	2020-09-30
Handelsbanken	1,550 %	9 166 466	9 387 410	2020-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		119 072 504	123 989 822	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 306 568	-2 351 788	
		116 765 936	121 638 034	

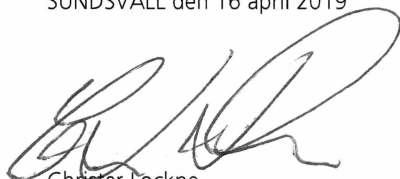
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 107 539 664 kr.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	151 822 400	151 822 400
Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	El	353 258	482 742
	Värme	799 262	814 349
	Extern revisor	90 000	90 000
	Sociala avgifter	79 833	79 411
	Ränta	300 000	285 465
	Avgifter och hyror	3 425 476	3 473 058
	Löner	254 084	252 741
		5 301 913	5 477 766

Not 18	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Byte av fönster och balkongdörrar på Västravägens höghus balkonger.
	Målning av källarutrymmen Västra vägen och Vikingavägen.

Styrelsens underskrifter

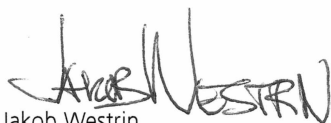
SUNDSVALL den 16 april 2019



Christer Lockne
Ordförande



Göran Blomqvist
Ledamot



Jakob Westrin
Ledamot



Kenneth Rosell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 april 2019
Grant Thornton Sweden AB



Niklas Elzes
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Selångershus Nr 4
Org.nr. 789200-4115

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Selångershus Nr 4 för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Selångershus Nr 4 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 22 april 2019

Grant Thornton Sweden AB



Niklas Elzes

Auktoriserad revisor