

2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Selångerhus nr 4



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Selångerhus nr 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2019 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.

För 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 har sitt säte i Sundsvall.

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

Styrelsen

Christer Lockne	Ordförande
Göran Blomqvist	Ledamot
Mats Kårvall	Ledamot
Kenneth Rosell	Ledamot
Jakob Westrin Wedin	Ledamot

Gunnar Pålsson	Suppleant
Lars Sandin	Suppleant
Annica Viklund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Grant Thornton Sweden AB	Ordinarie Extern
Huvudansvarig revisor: Niklas Elzes	

Valberedning

Kjell Kagardt
Göte Svelander

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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

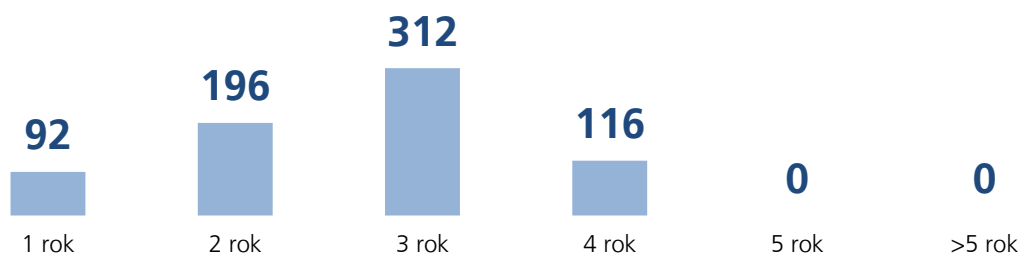
Fastigheten bebyggdes 1966 och består av 26 flerbostadshus.
Värdeåret är 1969.

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 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Gruppboende	180 m ²	
Klubblokal (Kovlands lf)	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 2019 och sträcker sig fram till 2063.

Nedanstående underhåll eller åtgärder har utförts eller planeras:

Utfört underhåll och utförda åtgärder	År	Kommentar
Byte Fönster & balkongdörr balkonger	2019	Västravägen höghus
Målning parkeringslinjer	2019	Vikingavägen 45-75
Besiktning av Lgh våtzone	2019	Vikinga - Västravägen
Byte värmehuntar ventilation	2019	Västravägen höghus
Byte belysning Lgh förråd	2019	Vikingavägen 63-75
Målning av källarutrymmen	2019	Vikinga - Västravägen
Byte trappbelysning	2018	Vikingavägen 45-75
Ombyggnad lekpark	2018	Vikingavägen 57-63
injusteringsvärmesystem	2018	Vikingavägen 63-67
Anläggning Nya Cykelhus	2018	Vikingavägen 55-49
Byte radiator och stamventiler	2018	Vikingavägen 63-67
Besiktning av Lgh Våtzone	2018	Vikingavägen 45-75
Förstärkning tak carport	2018	Vikingavägen
Byte av belysning i Centralgaraget	2018	Västravägen
Målning parkering linjer	2018	Västravägen
Målning av källarutrymmen	2018	Vikingavägen - Västravägen
Byte Låssystem	2018	Vikingavägen - 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 hiss	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.
Byte av inkommande vatten	2014	Västravägen 66-68
Renovering altaner	2014	Vikingavägen 69-75
Byte avstängningar Kv & Vv	2013	Västravägen 60,64,76
Byte lägenhetsdörrar	2013	Vikingavägen 63-75
Byte fasad	2013	Vikingavägen 63-75
Utbyggnad balkonger	2013	Vikingavägen 45,47,57,59,63,65,67
Relining avlopp	2013	Västravägen 56,60,64,68,72

Byte avstängningar Kv & Vv samt rörstråk	2013	Vikingavägen 47,49
Utbyggnad av balkonger	2013 - 2014	Vikingavägen 69-75
Installation passersystem	2013	Västravägen 70,72,74,76
Byte lägenhetsdörrar	2013	Västravägen Låghus 58-76
Byte fönster	2013	Vikingavägen 63-75
Renovering altaner	2013	Vikingavägen 45-59,65,67
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
Byte avstängningar Kv & Vv	2012	Vikingavägen 63
Utbyggnad balkonger	2012	Vikingavägen 49,51,53,55
Installation passersystem	2012	Västravägen 68 & centralgarage
Byte avstängningar Kv & Vv	2012	Västravägen 56,66
Relining avlopp	2012	Vikingavägen 45,59
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
Byte kallvattenstråk	2010	Vikingavägen 53-55
Byte avstängningar Kv & Vv	2010	Västravägen 70 A-C
Ytbehandling av golv centralgarage	2010	Västravägen 68
Ombyggnad av bastu	2010	Vikingavägen 49 D
Byte Kv & Vv avstängningar	2010	Vikingavägen 53-55
Dränering av garage	2009	Vikingavägen
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
Takbyggnad garage	2009	Vikingavägen 45-57
Montering entrétek	2009	Vikingavägen 45-59

Planerade underhåll och åtgärder

År

Kommentar

Målning trapphus	2020	Västravägen höghus
Byte Radiator och Stamventiler	2020	Vikingavägen 67-75
Byte Radiator och Stamventiler	2021	Vikingavägen 51-55-53-49-47-45
Byte Radiator och Stamventiler	2022	Västravägen 56-58-62-60-64-66
Byte Radiator och Stamventiler	2023	Västravägen 68-70-72-74-76

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Fastighetskötsel	Sjöléns Fastighetskötsel AB
Elleverantör	EON försäljning AB
Fastighetservice & Jour	Riksbyggen
Upplåsning lägenheter	Securitas
Hisservice	Kone AB
Parkeringsvakt	Aimo park
Kreditupplysning	Syna
Maskindrivna garageportar	Assa Abloy
Kabel TV	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Brf/ Fastighetsförsäkring	IF
Trappstädning	Rent Av
Larm Garage	SOS
Brandsyn	Hald & Tesch

Föreningens ekonomi

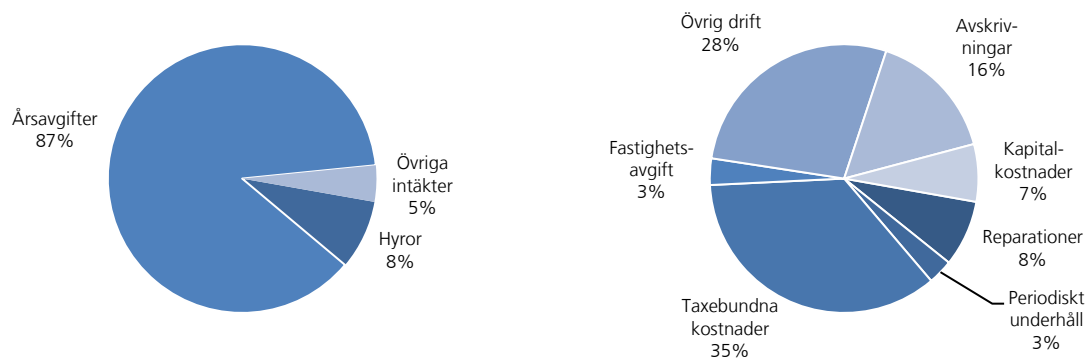
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2029.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	16 089 099	11 803 895
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	46 598 256	45 582 469
Finansiella intäkter	25 294	3 853
Minskning kortfristiga fordringar	0	377 483
Ökning av kortfristiga skulder	0	147 532
	46 623 550	46 111 338
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	26 312 862	29 999 487
Finansiella kostnader	2 360 113	2 600 782
Ökning av materiella anläggningstillgångar	3 781 624	4 308 547
Ökning av kortfristiga fordringar	154 122	0
Minskning av långfristiga skulder	9 527 476	4 917 318
Minskning av kortfristiga skulder	2 420 918	0
	44 557 115	41 826 134
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	18 155 533	16 089 099
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 066 435	4 285 204

*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 1 377 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

Föreningsstämman 2019 beslutade (enligt en motion) att en Särskild granskare skulle utses att granska i enlighet med motionärens granskningstema. Den särskilde granskaren Skattejuristen Bengt Nihlén AB lämnade sin granskningsrapport 2019-12-18.

Byte av fönster och fönsterdörrar höghus balkonger Västravägen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 716 st
Överlåtelse under året: 77 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 12 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 901
Tillkommande medlemmar: 108
Avgående medlemmar: 100
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 909

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	747	732	722	707
Hyror/m ² hyresrättsyta	116	113	111	114
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 011	2 186	2 276	2 556
Elkostnad/m ² totalyta	45	45	48	47
Värmekostnad/m ² totalyta	100	100	96	100
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	44	41	42
Kapitalkostnader/m ² totalyta	39	43	48	58
Soliditet (%)	34	27	23	18
Resultat efter finansiella poster (tkr)	12 556	7 236	8 540	4 938
Nettoomsättning (tkr)	46 417	45 443	44 635	43 651

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	20 251 332	1 000 000	0	19 251 332
S:a bundet eget kapital	25 934 688	1 000 000	0	24 934 688
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	22 580 498	-1 000 000	7 236 303	16 344 195
Årets resultat	12 556 365	12 556 365	-7 236 303	7 236 303
S:a fritt eget kapital	35 136 863	11 556 365	0	23 580 498
S:a eget kapital	61 071 551	12 556 365	0	48 515 186

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	12 556 365
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	23 580 497
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 000 000
summa balanserat resultat	35 136 862

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	35 136 862
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	46 416 912	45 442 678
Övriga rörelseintäkter	Not 3	181 345	139 791
Summa rörelseintäkter		46 598 256	45 582 469
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-23 199 535	-26 975 480
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 336 035	-1 201 011
Personalkostnader	Not 6	-1 777 292	-1 822 996
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-5 394 210	-5 749 750
Summa rörelsekostnader		-31 707 072	-35 749 238
RÖRELSERESULTAT		14 891 184	9 833 232
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 294	3 853
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 360 113	-2 600 782
Summa finansiella poster		-2 334 819	-2 596 929
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		12 556 365	7 236 303
ÅRETS RESULTAT		12 556 365	7 236 303

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	159 707 167	160 714 252
Pågående byggnation	Not 9	0	605 500
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		159 707 167	161 319 752
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		159 717 167	161 329 752
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 867	15 622
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	8 228 439	9 140 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 350 968	1 236 544
Summa kortfristiga fordringar		9 588 274	10 392 309
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		10 098 022	7 073 430
Summa kassa och bank		10 098 022	7 073 430
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		19 686 295	17 465 739
SUMMA TILLGÅNGAR		179 403 462	178 795 491

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 683 356	5 683 356
Fond för yttre underhåll	Not 14	20 251 332	19 251 332
Summa bundet eget kapital		25 934 688	24 934 688
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		22 580 498	16 344 195
Årets resultat		12 556 365	7 236 303
Summa fritt eget kapital		35 136 863	23 580 498
SUMMA EGET KAPITAL		61 071 551	48 515 186
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	107 398 064	116 765 936
Summa långfristiga skulder		107 398 064	116 765 936
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	2 146 964	2 306 568
Leverantörsskulder		2 668 999	5 766 648
Skatteskulder		317 072	35 273
Övriga skulder		133 699	103 966
Upplöpna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	5 667 113	5 301 914
Summa kortfristiga skulder		10 933 847	13 514 369
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		179 403 462	178 795 491

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	2019	2018
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	2019	2018
	Årsavgifter	40 680 874	39 900 250
	Hyror lokaler	193 023	189 107
	Hyror garage/parkering	280 169	58 065
	Hyror parkering	691 297	663 906
	Hyror garage	1 821 735	1 895 552
	Hyror förråd	549 663	543 234
	Hyror carport	346 948	341 213
	Kabel-TV intäkter	7 200	7 200
	Elintäkter	1 580 644	1 618 091
	Bastu	2 600	1 000
	Gemensamhetslokal	13 300	10 605
	Överlåtelse/pantsättning	125 221	87 985
	Avgift andrahandsuthyrning	101 280	105 806
	Gästlägenhet	22 865	20 750
	Öresutjämning	93	-87
		46 416 912	45 442 678
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Försäkringsersättning	138 750	127 301
	Övriga intäkter	42 595	12 490
		181 345	139 791

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	2 250 891	2 051 690
	Fastighetsskötsel beställning	495 224	556 610
	Snöröjning/sandning	0	675 453
	Städning entreprenad	966 936	1 005 076
	Städning enligt beställning	18 068	14 132
	OVK Obl. Ventilationskontroll	294 935	0
	Hissbesiktning	5 863	0
	Myndighetstillsyn	0	4 105
	Gemensamma utrymmen	0	3 000
	Sophantering	0	31 625
	Gård	0	19 125
	Serviceavtal	488 538	441 614
	Förbrukningsmateriel	77 058	158 206
	Brandskydd	23 311	85 173
		4 620 824	5 045 808
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	108 039
	Gemensamma utrymmen	90 028	251 851
	Tvättstuga	200 208	154 872
	Sophantering/återvinning	19 750	0
	Vind	1 906	0
	Källare	1 396	0
	Bastu/pool	0	556
	Entré/trapphus	11 120	39 811
	Lås	71 180	36 675
	Installationer	0	17 487
	VVS	400 779	730 554
	Värmeanläggning/undercentral	205 327	17 143
	Ventilation	51 675	135 338
	Elinstallationer	183 535	253 813
	Hiss	1 424	10 810
	Tak	160 347	71 747
	Fasad	3 356	0
	Fönster	3 950	0
	Mark/gård/utemiljö	99 978	146 645
	Garage/parkering	103 766	275 557
	Skador/klotter/skadegörelse	1 500	64 282
	Vattenskada	1 129 087	847 124
		2 740 312	3 162 304
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	139 612	569 399
	Tvättstuga	48 283	81 133
	Källare	101 374	143 715
	Lås	0	84 245
	VVS	189 526	544 316
	Värmeanläggning	0	430 512
	Elinstallationer	178 513	425 318
	Tak	124 775	0
	Mark/gård/utemiljö	251 410	1 366 035
	Garage/parkering	0	153 113
		1 033 493	3 797 786
	Taxebundna kostnader		
	El	2 691 074	2 711 240
	Värme	6 059 911	6 054 799
	Vatten	2 433 597	2 682 117
	Sophämtning/renhållning	857 745	783 285
		12 042 327	12 231 441

Not 4, Driftkostnader, fortsättning		2019	2019
Övriga driftkostnader			
Försäkring		557 964	553 390
Självrisk		0	45 500
Kabel-TV		105 086	102 814
Bredband		1 008 037	1 232 038
		1 671 087	1 933 742
Fastighetskatt/Kommunal avgift		1 091 492	804 400
TOTALT DRIFTKOSTNADER		23 199 535	26 975 480
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		2019	2018
Kreditupplysning		250	500
Tele- och datakommunikation		70 611	117 471
Juridiska åtgärder		104 845	115 792
Inkassering avgift/hyra		15 300	42 475
Revisionsarvode extern revisor		109 875	91 000
Föreningskostnader		25 929	9 332
Styrelseomkostnader		5 897	29 448
Fritids- och trivselkostnader		6 048	18 186
Studieverksamhet		3 974	0
Förvaltningsarvode		471 172	476 761
Förvaltningsarvoden övriga		332 809	0
Administration		29 575	24 162
Korttidsinventarier		24 959	80 921
Konsultarvode		103 621	165 690
Tidningar facklitteratur		3 814	189
Föreningsavgifter		11 296	13 334
Bostadsrätterna Sverige Ek För		16 060	15 750
		1 336 035	1 201 011
Not 6 PERSONALKOSTNADER		2019	2018
Anställda och personalkostnader			
Föreningen har 2 anställda män.			
Följande ersättningar har utgått			
Styrelse		299 087	347 359
Löner		1 030 401	1 014 474
Sociala kostnader		389 437	398 011
Övriga personalkostnader		58 367	63 151
		1 777 292	1 822 996

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	311 352	311 352
	Fasader/balkonger K3	1 858 652	1 858 652
	Fönster/dörrar och portar K3	619 002	565 557
	Stomkomplettering förening K3	429 797	528 345
	Stomkomplettering medlem K3	0	147 823
	Stamledningar VA K3	838 610	838 610
	Värmesystem K3	0	68 984
	Luftbehandlingssystem K3	253 747	337 513
	Hissar K3	82 500	82 500
	Sekundärbyggnader K3	90 971	37 345
	Utemiljö allmänt K3	855 841	801 941
	Markinventarier	53 738	133 538
	Inventarier	0	37 589
		5 394 210	5 749 750
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	225 568 240	221 865 193
	Nyanskaffningar	4 387 124	3 703 047
	Utgående anskaffningsvärde	229 955 364	225 568 240
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-64 853 987	-59 141 826
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 394 210	-5 712 162
	Utgående avskrivning enligt plan	-70 248 197	-64 853 987
	Planenligt restvärde vid årets slut	159 707 167	160 714 252
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 424 746	16 424 746
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	474 400 000	198 400 000
	Taxeringsvärde mark	56 156 000	52 840 000
		530 556 000	251 240 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	520 000 000	244 000 000
	Lokaler	10 556 000	7 240 000
		530 556 000	251 240 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	605 500
		0	605 500

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	832 102	832 102
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	832 102	832 102
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-832 102	-794 513
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-37 589
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-832 102	-832 102
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	10 000	10 000
		10 000	10 000
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	170 927	123 430
	Klientmedel hos SBC	8 057 512	9 015 669
	Fordringar kreditfakturor	0	1 044
		8 228 439	9 140 143
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	598 988	566 964
	Sjörens Fastighetsskötsel	552 333	506 590
	Bredband	163 990	162 990
	Försäkringsersättning	35 657	0
		1 350 968	1 236 544
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	19 251 332	21 640 579
	Reservering enligt stadgar	1 000 000	1 000 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-3 389 247
	Vid årets slut	20 251 332	19 251 332

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	2,740 %	5 185 886	5 245 154	2027-01-25
Swedbank	3,670 %	4 493 750	4 568 750	2023-01-27
Swedbank	3,800 %	4 409 098	4 500 006	2023-03-27
Swedbank	3,800 %	4 531 250	4 606 250	2023-03-27
Swedbank	3,460 %	4 512 500	4 587 500	2023-02-27
Swedbank	4,100 %	9 062 500	9 212 500	2023-08-25
Nordea	1,300 %	4 486 250	4 578 750	2022-05-16
Nordea	1,600 %	12 090 200	12 388 600	2022-01-12
Nordea	1,650 %	4 550 000	4 650 000	2020-04-15
Nordea	1,650 %	4 775 000	4 875 000	2022-09-14
Nordea	1,200 %	4 475 000	4 575 000	2021-08-18
Handelsbanken	1,080 %	8 400 000	8 600 000	2021-09-01
Handelsbanken	1,130 %	4 579 560	4 666 680	2022-01-30
Handelsbanken	1,490 %	4 284 600	4 377 240	2021-03-30
Handelsbanken	1,490 %	4 464 000	4 560 000	2021-03-30
Handelsbanken	1,100 %	4 305 830	4 394 610	rörligt
Handelsbanken	1,070 %	4 296 000	4 392 000	2022-09-01
Handelsbanken	3,670 %	0	2 074 832	2019-12-01
Handelsbanken	4,100 %	0	5 267 040	2019-12-01
Handelsbanken	1,590 %	2 538 082	2 566 126	2020-06-01
Handelsbanken	1,390 %	5 160 000	5 220 000	2020-09-30
Handelsbanken	1,550 %	8 945 522	9 166 466	2020-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		109 545 028	119 072 504	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 146 964	-2 306 568	
		107 398 064	116 765 936	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 98 810 208 kr.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	151 822 400	151 822 400

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	El	391 816	353 258
	Värme	769 960	799 262
	Extern revisor	90 000	90 000
	Sociala avgifter	82 510	79 833
	Ränta	251 972	300 000
	Avgifter och hyror	3 818 250	3 425 476
	Löner	262 604	254 084
		5 667 112	5 301 913

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av Radiator & Stamventiler värme Vikingavägen 69-75.

Styrelsen bedömer att utbrottet av viruset covid-19 skulle kunna få negativ effekt på föreningens resultat på det nya året, men att styrelsen i dagsläget inte kan bedöma hur stor. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och vidtar löpande åtgärder för att begränsa effekten.

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den 7 / 5 2020



Christer Lockne
Ordförande




Göran Blomqvist
Ledamot



Mats Kårvall
Ledamot



Kenneth Rosell
Ledamot



Jakob Westrin Wedin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2020
Grant Thornton Sweden AB



Niklas Elzes
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Selångerhus Nr 4 för år 2019.

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 2019 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.

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 Selångerhus Nr 4 för år 2019 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Sundsvall den 8 maj 2020

Grant Thornton Sweden AB



Niklas Elzes
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE