

## Välkommen till årsredovisningen för Brf Selångerhus nr 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

### Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 6
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 21</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

### Registreringsdatum

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

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Granlo 1:80	1966	Sundsvall

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1966 och består av 26 flerbostadshus.

Värdeåret är 1969.

Föreningen har 716 bostadsrätter om totalt 54 410 kvm och 3 lokaler om 202 kvm. Byggnadernas totalyta är 60 329 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Christer Lockne	Ordförande
Lars Sandin	Styrelseledamot
Magnus Eriksson	Styrelseledamot
Maja Karlsson	Styrelseledamot
Mats Kårvall	Styrelseledamot
Kenneth Rosell	Suppleant
Gunnar Pålsson	Suppleant
Anders Jonsson	Suppleant

### Valberedning

Mikael Salin  
Olof Borg

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, alternativt av två ledamöter i förening

### Revisorer

Niklas Elzes Auktoriserad revisor Grant Thornton Sweden AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2064. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 2013-2014** ● Utbyggnad av balkonger - Vikingavägen 69-75
  
- 2014** ● Installation av passersystem - Västravägen 56,58,60,62,64,66.  
Renovering altaner - Vikingavägen 69-75  
Relining avlopp - Västravägen Låghus 58-76  
Byte av inkommande vatten - Västravägen 66-68  
Utbyggnad av balkonger - Västravägen Låghus 58-76
  
- 2015** ● Byte hissar - Västravägen 56,60,72  
Installation av passersystem - Vikingavägen 45-75  
Installation av matavfallsbehållare - Vikingavägen - Västravägen  
Byte av trapphus- och källarbelysning - Västravägen  
Renovering Tvättstugor - Vikingavägen 75,71,65,63  
Renovering Tvättstugor - Västravägen 56,60,64,58,66,74
  
- 2016** ● Ovk Besiktning och rensning av ventilations system - Västra-Vikingavägen  
Renovering tvättstugor - Västravägen 68,72  
Byte källarbelysning - Vikingavägen  
Byte Garageportar - Vikingavägen  
Anläggning grillplatser - Vikingavägen-Västravägen  
Plåtning fasad Höghus ovan balkonger östra sidan - Västravägen  
Byte Utebelysning stolpar - Västra-Vikingavägen
  
- 2017** ● Bytt frånluftsflyktar - Vikingavägen 45-75  
Ny plåtning runt garageportar - Vikingavägen 57-51-45  
Yttre miljön arbeten Höghus - Västravägen 56-72  
Målning av källarutrymmen - Vikinga - Västravägen

- 2017** ● Nytt grovsoprum/Fastighetsförråd - Västravägen 68  
Byte kall- och varmvatten avstängningar - Vikingavägen 65-75  
Energi besiktning samtliga fastigheter - Västra-Vikingavägen  
Byte kallvattenstråk - Vikingavägen 65-75
- 2018** ● Byte trappbelysning - Vikingavägen 45-75  
Besiktning av Lgh Våtzoner - Vikingavägen 45-75  
Målning parkering linjer - Västravägen  
Byte av belysning i Centralgaraget - Västravägen  
Förstärkning tak carport - Vikingavägen  
Anläggning Nya Cykelhus - Vikingavägen 55-49  
Ombyggnad lekpark - Vikingavägen 57-63  
Målning av källarutrymmen - Vikingav-Västravägen  
Byte Låssystem - Vikingav-Västravägen  
injustering värmesystem - Vikingavägen 63-67  
Byte radiator och stamventiler - Vikingavägen 63-67
- 2019** ● Byte värmeshuntar ventilation - Västravägen höghus  
Målning av källarutrymmen - Vikinga - Västravägen  
Byte Fönster & balkongdörr balkonger - Västravägen höghus  
Byte belysning Lgh förråd - Vikingavägen 63-75  
Besiktning av Lgh våtzoner - Vikinga - Västravägen  
Målning parkeringslinjer - Vikingavägen 45-75
- 2020** ● Beräkning värmesystem - Vikingavägen 69-75-55-53-51  
Målning Trapphus - Västravägen Höghus  
Omläggning entrè tak norrasidan höghus - Västravägen 56-72  
Anläggning av laddpark för Elbilar med 4 platser - Västravägen 56  
Byte till sensor styrd belysning tvättstugor - Västravägen  
Montering vindskydd uteplatser - Vikingavägen 63-45
- 2021** ● Byte Radiator och Stamventiler - Vikingavägen 67-75  
Polering golv trapphus - Vikingavägen 63  
Byte Radiator och Stamventiler - Vikingavägen 51-55-53  
Målning Garage trappor - Västravägen 68  
Byte Garageport Mc-garage - Vikingavägen 47 E  
Trafikhinder - Västravägen Låghus  
Montering flaggstänger - Vikingavägen,Västravägen  
Last zoner - Vikingavägen 45-59  
Polering golv trapphus - Västravägen Höghus  
Stödmur parkering - Vikingavägen 45
- 2022** ● Byte Radiator och Stamventiler - Vikingavägen 49-47-45  
Spolning avlopp kök - Vikingavägen 63-75  
Byte till sensorstyrd belysning tvättstugor - Vikingavägen 45-75  
Polering golv trapphus Vikingavägen 65-69

- 2022** ● Byte hängränna & rör Framsida - Vikingavägen 47 A-E
- 2023** ● Spolning avlopp kök Vikingavägen 45-59  
Polering golv trapphus Vikingavägen 71-75-59  
Utökning av P-platser Västravägen 56-64  
Plåtning ( överdel) och färgning av höghus Västravägen 56-72  
Byte Radiator och Stamventiler - Västravägen 56-58-60-62-64-66
- 2024** ● Plåtning tak kurar Västravägen 56-60-64-68  
Polering golv trapphus Vikingavägen 47-49-53-55  
Spolning avlopp kök Västravägen 56-76  
Göra nya P-platser Vikingavägen 67-75 framför husen  
Ombyggnad av lekparken Vikingavägen 45- Västravägen 76  
Utöka P-platser Västravägen 68-72-76 samt göra 10 min P-platser vid låghusen  
Byte Radiator och Stamventiler Västravägen 68-70-72-74-76
- 2025** ● Polering golv trapphus Vikingavägen 45-47-53-55  
Uppgradering av hissar Västravägen 64 och 68  
Målning parkering linjer - Västravägen-Vikingavägen  
Plåtning takkurar Västravägen 72  
Ovk Besiktning och rensning av ventilations system - Västravägen 56-76

#### Planerade underhåll

- 2026** ● Dränering vid gavel Vikingavägen 45  
Installation av behållare för närsorterade förpackningar  
Ombyggnation av lekplats Västravägen 66  
Polering golv trapphus Västravägen 58-62-66-70-74-76  
Polering golv trapphus Vikingavägen 45-51-57

#### Avtal med leverantörer

Brandsyn	Hald & Tesch
Bredband och telefoni, Tv	Telia
Brf/fastighetsförsäkring	IF Försäkring
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Elleverantör	EON
Fastighetsskötsel	Sjölens Fastighetsskötsel AB
Felanmälan & Jour	Riksbyggen
Hisservice	Kone AB
Kabel TV	Tele 2
Kreditupplysning	Syna
Larm Garage	SOS
Maskindrivna garageportar	Assa Abloy
Parkeringsvakt	Aimopark
Plantering , blommor	Evonella
Trappstädning	Rent Av
Upplåsning lägenheter	Securitas

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 901 st. Tillkommande medlemmar under året var 89 och avgående medlemmar under året var 82. Vid räkenskapsårets slut fanns det 908 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 73 överlåtelser.

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	54 525 877	52 262 984	49 395 218	47 609 295
Resultat efter fin. poster	16 969 489	15 692 802	14 500 987	13 655 351
Soliditet (%)	79	71	65	59
Yttre fond	23 693 019	24 365 573	24 251 332	23 251 332
Taxeringsvärde	361 851 000	467 051 000	467 051 000	467 051 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	897	876	824	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89	89	90,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	560	829	966	1 133
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	505	748	872	1 099
Sparande / kvm totalyta, kr	407	397	353	362
Elkostnad / kvm totalyta, kr	62	62	46	42
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	119	117	112	108
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	63	56	51	45
Energikostnad / kvm totalyta, kr	244	235	209	202
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,03	2,07	2,41	2,28
Räntekänslighet (%)	0,61	0,97	1,17	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 1 902 807 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

### Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	5 683 356	-	-	5 683 356
Fond, yttre underhåll	24 365 573	-	-672 554	23 693 019
Balanserat resultat	84 043 840	15 692 802	672 554	100 409 196
Årets resultat	15 692 802	-15 692 802	16 969 489	16 969 489
<b>Eget kapital</b>	<b>129 785 571</b>	<b>0</b>	<b>16 969 489</b>	<b>146 755 060</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	101 409 196
Årets resultat	16 969 489
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 000 000
<b>Totalt</b>	<b>117 378 685</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 102 339
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>118 481 024</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	54 525 879	52 262 984
Övriga rörelseintäkter	3	193 294	40 720
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>54 719 173</b>	<b>52 303 704</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-27 335 103	-26 283 182
Övriga externa kostnader	9	-948 844	-931 105
Personalkostnader	10	-2 569 051	-2 519 745
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 493 046	-6 280 718
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-37 346 044</b>	<b>-36 014 749</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>17 373 128</b>	<b>16 288 955</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		335 998	414 325
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-739 637	-1 010 478
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-403 639</b>	<b>-596 153</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>16 969 489</b>	<b>15 692 802</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>16 969 489</b>	<b>15 692 802</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 21	149 824 655	155 712 066
Markanläggningar	13	413 016	424 224
Maskiner och inventarier	14	206 225	244 853
Pågående projekt	15	1 230 553	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>151 674 449</b>	<b>156 381 143</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	10 000	10 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>151 684 449</b>	<b>156 391 143</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		216 939	364 746
Övriga fordringar	17	6 639 529	13 712 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 853 640	1 800 195
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>8 710 107</b>	<b>15 877 629</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		26 121 344	10 848 278
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>26 121 344</b>	<b>10 848 278</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>34 831 451</b>	<b>26 725 907</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>186 515 900</b>	<b>183 117 050</b>

## Balansräkning

<b>Eget kapital och skulder</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 683 356	5 683 356
Fond för yttre underhåll		23 693 019	24 365 573
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>29 376 375</b>	<b>30 048 929</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		100 409 196	84 043 840
Årets resultat		16 969 489	15 692 802
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>117 378 685</b>	<b>99 736 642</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>146 755 060</b>	<b>129 785 571</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	19 209 118	30 484 044
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 209 118</b>	<b>30 484 044</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	11 274 926	14 647 851
Leverantörsskulder		2 567 670	1 264 043
Övriga kortfristiga skulder		124 938	148 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	6 584 188	6 787 217
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 551 722</b>	<b>22 847 435</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>186 515 900</b>	<b>183 117 050</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>17 373 128</b>	<b>16 288 955</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	6 493 046	6 280 718
	<b>23 866 174</b>	<b>22 569 672</b>
Erhållen ränta	335 998	414 325
Erlagd ränta	-792 413	-1 010 478
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>23 409 759</b>	<b>21 973 520</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 883	-388 197
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 129 988	-1 558 195
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>24 510 864</b>	<b>20 027 128</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 786 352	-9 035 880
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 786 352</b>	<b>-9 035 880</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-14 647 851	-7 446 222
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-14 647 851</b>	<b>-7 446 222</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>8 076 661</b>	<b>3 545 026</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>24 484 484</b>	<b>20 939 457</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>32 561 144</b>	<b>24 484 484</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Selångerhus nr 4 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Yttertak	3,00 %
Fönster	2,50 - 3,00 %
Stomme och grund	0,66 - 5,00 %
Stamledningar Värme	10,00 %
Hissar	2,86 %
Dörrar & portar	2,00 %
Fasader	2,00 %
Stamledningar VA	3,33 - 5,00 %
Markanläggningar	2,50 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	47 080 197	44 841 099
Balkongavgift	812 180	812 712
Hysesintäkter lokaler	238 631	234 933
Hysesintäkter garage	2 284 218	2 260 575
Hysesintäkter p-plats	1 034 328	1 046 446
Hysesintäkter förråd	379 179	428 310
Hysesintäkter övr objekt	237 720	152 183
Hyror carport	405 352	397 230
Intäkter kabel-TV	7 200	7 200
Intäkt parkeringsbolag, moms	75 437	0
El, moms	1 699 167	1 839 736
Bastu	3 500	3 325
Gemensamhetslokal	16 300	23 900
Övernattnings-/gästlägenhet	35 000	27 425
Påminnelseavgift	4 080	3 540
Dröjsmålsränta	785	262
Pantsättningsavgift	26 400	33 039
Överlåtelseavgift	89 411	75 942
Administrativ avgift	35 770	16 268
Andrahandsuthyrning	60 763	58 762
Öres- och kronutjämning	261	97
<b>Summa</b>	<b>54 525 879</b>	<b>52 262 984</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	49 369	40 720
Försäkringsersättning	143 925	0
<b>Summa</b>	<b>193 294</b>	<b>40 720</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsskötsel enl avtal	2 551 485	2 181 709
Fastighetsskötsel utöver avtal	35 514	6 000
Fastighetsskötsel gård enl avtal	93 699	57 500
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	131 699	90 453
Larm och bevakning	20 480	13 257
Städning enligt avtal	1 113 668	1 073 728
Städning utöver avtal	68 710	98 857
Besiktningar	33 594	21 225
Hissbesiktning	0	13 404
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	325 500	0
Brandskydd	23 505	26 357
Bevakning	2 250	345
Gårdkostnader	18 220	27 600
Gemensamma utrymmen	8 315	91 079
Sophantering	74 560	37 021
Garage/parkering	25 455	17 250
Snöröjning/sandning	13 875	64 001
Serviceavtal	315 019	259 532
Serviceavtal, hissar	112 360	0
Fordon	109 924	37 764
Förbrukningsmaterial	97 778	149 703
<b>Summa</b>	<b>5 175 609</b>	<b>4 266 785</b>

**NOT 5, REPARATIONER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Reparationer	21 150	0
Bostadsrättslägenheter	0	2 619
Hyseslokaler	2 912	0
Tvättstuga	44 297	60 177
Trapphus/port/entr	1 011	40 287
Sophantering/återvinning	15 750	65 514
Dörrar och lås/porttele	63 901	53 237
Bastu/pool	19 088	0
VVS	52 986	217 101
Värmeanläggning/undercentral	22 895	191 223
Ventilation	84 327	102 174
Elinstallationer	73 717	82 387
Tele/TV/bredband/porttelefon	8 476	30 514
Hissar	13 296	182 117
Tak	21 599	11 588
Fasader	13 301	0
Fönster	32 012	44 132
Balkonger/altaner	5 100	0
Mark/gård/utemiljö	111 844	124 311
Garage/parkering	224 411	45 614
Vattenskada	468 545	137 490
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 268
<b>Summa</b>	<b>1 300 618</b>	<b>1 393 754</b>

**NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Underhåll av byggnad	119 000	0
Tvättstuga	316 690	263 384
Entr/trapphus	229 326	643 625
Bastu/pool	35 113	0
Gemensamma utrymmen	0	98 609
VVS	273 503	598 186
Värmeanläggning	16 698	0
Ventilation	43 985	0
Balkonger/altaner	68 025	0
Garage/parkering	0	68 750
<b>Summa</b>	<b>1 102 339</b>	<b>1 672 554</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	3 758 458	3 721 573
Uppvärmning	7 161 599	7 046 977
Vatten	3 794 501	3 382 325
Sophämtning/renhållning	1 077 264	964 880
Grovsopor	0	6 054
<b>Summa</b>	<b>15 791 822</b>	<b>15 121 809</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	682 173	646 605
Kabel-TV	317 227	132 608
Bredband	1 803 806	1 941 477
Fastighetsskatt	1 161 510	1 277 590
Korr. fastighetsskatt	0	-170 000
<b>Summa</b>	<b>3 964 716</b>	<b>3 828 280</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 480	5 125
Tele- och datakommunikation	41 340	89 214
Juridiska åtgärder	30 500	70 896
Inkassokostnader	1 674	11 400
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	15 145
Revisionsarvoden extern revisor	112 125	89 500
Styrelseomkostnader	33 073	7 920
Fritids och trivselkostnader	4 587	2 000
Föreningskostnader	5 996	14 942
Förvaltningsarvode enl avtal	531 252	539 670
Korttidsinventarier	29 899	10 775
Administration	109 474	48 756
Konsultkostnader	14 688	7 844
Bostadsrätterna Sverige	16 790	0
Föreningsavgifter	15 967	17 919
<b>Summa</b>	<b>948 844</b>	<b>931 105</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	308 136	298 248
Lön	4 198	155 610
Lön - fastighetsskötare	465 364	479 942
Löner till tjänstemän	1 028 203	897 912
SPP/tjänstepension/FORA	234 099	146 022
Arbetsgivaravgifter	529 051	537 223
Övriga personalkostnader	0	4 788
<b>Summa</b>	<b>2 569 051</b>	<b>2 519 745</b>

#### Anställda under året

Föreningen har haft tre anställda

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	739 463	1 010 478
Dröjsmålsränta	174	0
<b>Summa</b>	<b>739 637</b>	<b>1 010 478</b>

### NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	248 695 742	239 713 598
Årets inköp	536 009	8 982 144
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>249 231 750</b>	<b>248 695 742</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-92 983 676	-86 806 530
Årets avskrivning	-6 423 419	-6 177 146
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-99 407 095</b>	<b>-92 983 676</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>149 824 655</b>	<b>155 712 066</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 424 746</i>	<i>16 424 746</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	282 800 000	405 000 000
Taxeringsvärde mark	79 051 000	62 051 000
<b>Summa</b>	<b>361 851 000</b>	<b>467 051 000</b>

<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	448 509	448 509
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>448 509</b>	<b>448 509</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-24 285	-13 077
Årets avskrivning	-11 208	-11 208
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-35 493</b>	<b>-24 285</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>413 016</b>	<b>424 224</b>

<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 218 450	1 218 450
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 218 450</b>	<b>1 218 450</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-973 597	-934 969
Årets avskrivning	-38 628	-38 628
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 012 225</b>	<b>-973 597</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>206 225</b>	<b>244 853</b>

<b>NOT 15, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	1 230 553	0
Omfört till Byggnad	0	0
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>1 230 553</b>	<b>0</b>

<b>NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	10 000	10 000
<b>Summa</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>

### NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	25 465	18 255
Skattefordringar	122 377	6 297
Momsavräkning	0	51 901
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	51 886	30
Transaktionskonto	5 702 446	8 566 064
Borgo räntekonto	737 355	5 070 142
<b>Summa</b>	<b>6 639 529</b>	<b>13 712 689</b>

### NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	126 190	114 101
Förutbet fast skötsel	646 496	604 269
Förutbet försäkr premier	715 592	682 173
Förutbet kabel-TV	90 930	103 924
Förutbet bredband	274 208	280 111
Upplupna intäkter	224	15 617
<b>Summa</b>	<b>1 853 640</b>	<b>1 800 195</b>

### NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2032-01-21	2,06 %	10 106 300	10 456 300
Swedbank hypotek AB	2027-01-25	2,74 %	4 830 278	4 889 546
Swedbank hypotek AB			0	4 156 250
Handelsbanken			0	7 677 634
Handelsbanken	2026-03-30	0,87 %	3 574 746	3 699 810
Handelsbanken	2026-09-01	0,82 %	7 200 000	7 400 000
Swedbank hypotek AB			0	1 988 723
Swedbank hypotek AB	2029-04-25	3,90 %	2 386 360	2 431 816
Swedbank hypotek AB	2028-04-25	3,95 %	2 386 360	2 431 816
<b>Summa</b>			<b>30 484 044</b>	<b>45 131 895</b>
Varav kortfristig del			11 274 926	14 647 851

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 008 398 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	12 629	5 065
Uppl kostnad Fastskött entrepr	1 125	0
Uppl kostn el	422 203	394 963
Uppl kostnad Värme	897 141	941 993
Uppl kostnad Extern revisor	100 000	100 000
Uppl kostn räntor	90 215	142 991
Uppl kostn vatten	78 321	66 214
Uppl kostnad Sophämtning	22 911	0
Uppl kostn bredband	0	960
Uppl kostn semesterlöner	153 548	332 632
Beräknade uppl. sociala avgifter	47 600	103 056
Förutbet hyror/avgifter	4 758 495	4 699 343
<b>Summa</b>	<b>6 584 188</b>	<b>6 787 217</b>

## NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	151 822 400	151 822 400

## NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

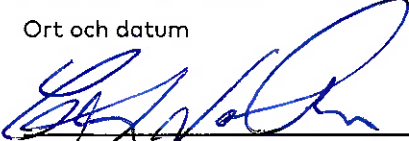
Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

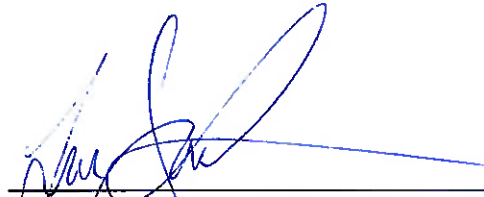
Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

Sundsvall, 2026-04-27

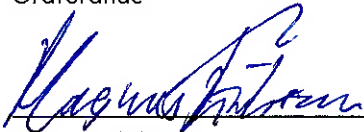
Ort och datum



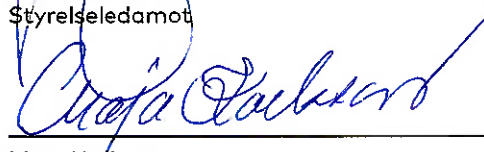
Christer Lookne  
Ordförande



Lars Sandin  
Styrelseledamot



Magnus Eriksson  
Styrelseledamot

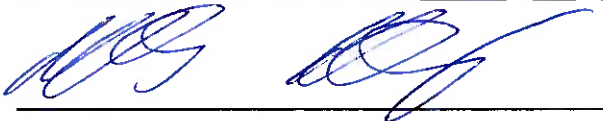


Maja Karlsson  
Styrelseledamot



Mats Kårvall  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-27



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 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Selångerhus nr 4:s finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

### Styrelsen 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 2025 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till BRF Selångerhus nr 4 enligt god revisionsred 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

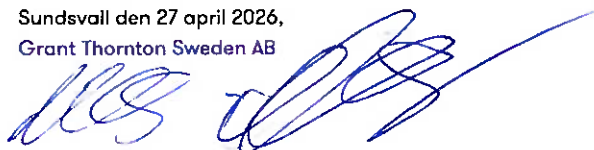
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 27 april 2026,  
Grant Thornton Sweden AB



Niklas Elzes  
Auktoriserad revisör