

# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Selångerhus nr 4



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Selångerhus nr 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### 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 2017 och 2050.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

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 2015-12-18 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Hans Jönsson	Ordförande
Marie Jansson	Vice ordförande
Göran Blomqvist	Ledamot
Bengt-Göran Persson	Ledamot
Kenneth Rosell	Ledamot

Mats Kårvall	Suppleant	
Gunnar Pålsson	Suppleant	Sekreterare
Annette Wigren	Suppleant	avgått jan 2018

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Göran Blomqvist, Marie Jansson, Hans Jönsson, Mats Kårvall och Gunnar Pålsson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Niklas Elzes	Ordinarie Extern, auktoriserad	Grant Thornton Sweden AB
--------------	--------------------------------	--------------------------

### Valberedning

Kjell Kagardt  
Göte Svelander

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29.

### 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.

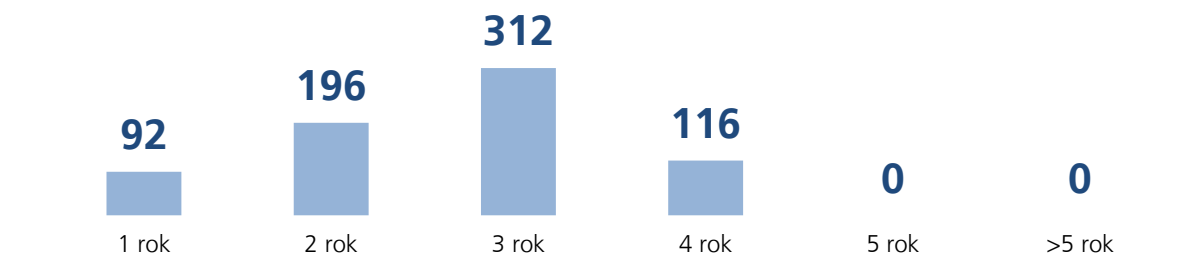
Värdeåret är 1969.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 61 225 m<sup>2</sup>, varav 54 482 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 6 743 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



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

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 2017 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2017-09-01.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte kallvatten stråk	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 källar utrymmen	2017	Vikinga - Västravägen
Energi besiktning samtliga fastigheter	2017	Västra-Vikingavägen
Bytt frånlufts fläktar	2017	Vikingavägen 45-75
Plåtning fasad Höghus ovan balkonger östra sidan	2016	Västravägen
Byte Garageportar	2016	Vikingavägen
Byte Ute Belysning stolpar	2016	Västra-Vikingavägen
Anläggning grillplatser	2016	Vikingavägen-Västravägen
Ovk Besiktning och rensning av ventilations system	2016	Västra-Vikingavägen
reovering tvättstugor	2016	Västravägen 68,72
Byte källar belysning	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 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
Installation passersystem	2013	Västravägen 70,72,74,76
Utbyggnad av balkonger	2013 - 2014	Vikingavägen 69-75
Byte lägenhetsdörrar	2013	Västravägen Låghus 58-76
Byte fönster	2013	Vikingavägen 63-75
Renovering altaner	2013	Vikingavägen 45-59,65,67
Relining avlopp	2012	Vikingavägen 45,59
Utbyggnad balkonger	2012	Vikingavägen 49,51,53,55
Installation passersystem	2012	Västravägen 68 & centralgarage
Byte avstängningar Kv & Vv	2012	Västravägen 56,66
Byte lägenhetsdörrar	2012	Vikingavägen 47,49,53

Byte fönster	2012	Vikingavägen 45,47,49,57,59
Byte fasad	2012	Vikingavägen 45,47,49,51,57,59
Byte avstängningar Kv&Vv	2012	Vikingavägen 63
Byte takbeläggning	2012	Västravägen 56-72 höghus
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
Byte källarytterdörrar	2010	Västravägen 56-72 höghus
Ombyggnad av bastu	2010	Vikingavägen 49 D
Installation av ventilation	2010	Bastu Vikingavägen 49 D
Renovering bastu	2010	Vikingavägen 49 D
Byte ventilationsaggregat	2010	Centralgaraget Västravägen
Byte avstängningar Kv & Vv	2010	Västravägen 70 A-C
Byte fönster	2010	Vikingavägen 45-59 balkongsidan
Ytbehandling av golv centralgarage	2010	Västravägen 68
Byte kallvattenstråk	2010	Vikingavägen 53-55
Byte Kv & Vv avstängningar	2010	Vikingavägen 53-55
Takbyggnad garage	2009	Vikingavägen 45-57
Byte fönster samt inglasning av balkonger	2009	Västravägen 56-72 västra fasaden
Dränering av garage	2009	Vikingavägen
Byte fönster & balkongdörr	2009	Västravägen 58-76 södra fasaden
Spolning/filmning av avlopp	2009	Västra-Vikingavägen
Montering entrétak	2009	Vikingavägen 45-59
Nyplantering träd	2009	Vikingavägen 59-65
Installation av sopkasuner	2009	Västravägen 56-76
Byte avstängningar Kv Vv	2008	Vikingavägen 57-59
Byte radiator Ventiler	2008	Vikingavägen 57-59
Ombyggnad uc	2008	Vikingavägen 57
Injustering av värmesystem	2008	Vikingavägen 57-59
Byte av kallvattenstråk	2008	Vikingavägen 57-59
Byte takbeläggning	2008	Västravägen 76-74-70
Indragning av bredband	2008	Västravägen & Vikingavägen
Installation av sopkasuner	2008	Vikingavägen 45-75
Sanering av PCB	2008 - 2011	Västravägen, låghus & höghus
Byte takbeläggning	2008	Vikingavägen 45-59
Fönster byte & balkongdörr	2008	Vikingavägen 63-75 balkongsidan

Planerat underhåll	År	Kommentar
Besiktning av Lgh våtzone	2018	Vikinga - Västravägen
Målning av källarutrymmen	2018	Vikinga - Västravägen
Byte låssystem	2018	Vikinga - Västravägen
Byte radiator- och stamventiler	2018	Vikingavägen 63-75
Byte trappbelysning	2018	Vikingavägen 45-75
Byggnation av cykelhus	2018	Vikingavägen 47-49-53-55
Ombyggnad lekpark	2018	Vikingavägen 63-57

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Fastighetskötsel och städning	Sjöléns Fastighetskötsel AB
Elleverantör	EON försäljning AB
Fastighetservice & 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

## Föreningens ekonomi

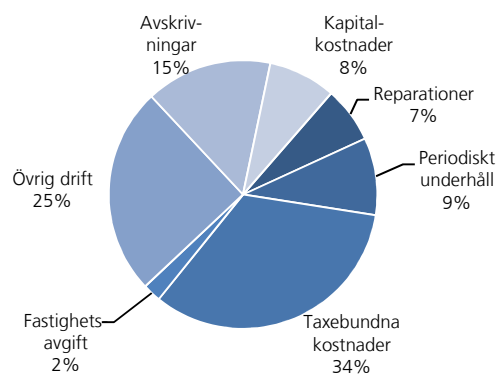
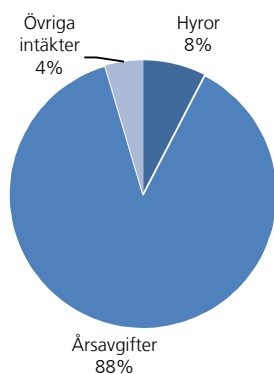
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2010 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-01-01 med 2 %, och från den 1 januari 2018 med 1,5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>17 998 902</b>	<b>14 815 442</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	44 760 986	43 751 033
Finansiella intäkter	732	1 830
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 922 243
Ökning av kortfristiga skulder	1 895 410	698 643
	<b>46 657 128</b>	<b>46 373 748</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	27 762 821	30 137 360
Finansiella kostnader	2 962 726	3 556 533
Ökning av materiella anläggningstillgångar	6 811 807	2 464 917
Ökning av kortfristiga fordringar	37 326	0
Minskning av långfristiga skulder	15 277 456	7 031 477
	<b>52 852 136</b>	<b>43 190 287</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>11 803 895</b>	<b>17 998 902</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-6 195 008</b>	<b>3 183 461</b>

\*Likvida medel består av Klientmedelskonto hos SBC och bankkonton och redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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 under året gjort om utemiljön på Västravägen med gångvägar och uteplatser, grillplatser och parkeringar.

Vi har energibesiktat alla fastigheter (görs var 10 år).

Det har byggts ett nytt grovsoprum/fastighetsförråd på Västravägen.

Samtliga frånluftsfläktar på Vikingavägen har bytts ut.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 716 st  
Överlåtelse under året: 68 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 10 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 905  
Tillkommande medlemmar: 93  
Avgående medlemmar: 95  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 903

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	722	707	689	655
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	111	114	117	118
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 276	2 556	2 685	2 659
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	48	47	47	54
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	96	100	94	98
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	41	42	48	45
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	48	58	67	71
Soliditet (%)	23	18	15	12
Resultat efter finansiella poster (tkr)	8 540	4 938	7 374	5 638
Nettoomsättning (tkr)	44 635	43 651	42 604	40 470

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 54 482 m<sup>2</sup> bostäder och 6 743 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	5 683 356	0	0	5 683 356
Fond för yttre underhåll	21 640 579	755 000	-1 087 062	21 972 641
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>27 323 935</b>	<b>755 000</b>	<b>-1 087 062</b>	<b>27 655 997</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	5 415 411	-755 000	6 024 675	145 735
Årets resultat	8 539 537	8 539 537	-4 937 613	4 937 613
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>13 954 948</b>	<b>7 784 537</b>	<b>1 087 062</b>	<b>5 083 349</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>41 278 883</b>	<b>8 539 537</b>	<b>0</b>	<b>32 739 346</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	8 539 537
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 170 410
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-755 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>13 954 947</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	0
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	3 389 247
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>17 344 194</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	44 634 976	43 650 820
Övriga rörelseintäkter	Not 3	126 010	100 213
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>44 760 986</b>	<b>43 751 033</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-24 771 444	-27 404 947
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 168 454	-947 442
Personalkostnader	Not 6	-1 822 923	-1 784 972
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-5 496 635	-5 121 356
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-33 259 455</b>	<b>-35 258 716</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>11 501 531</b>	<b>8 492 316</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		732	1 830
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 962 726	-3 556 533
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 961 994</b>	<b>-3 554 703</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>8 539 537</b>	<b>4 937 613</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>8 539 537</b>	<b>4 937 613</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	162 723 367	161 327 610
Maskiner och inventarier	Not 9	37 589	118 174
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>162 760 956</b>	<b>161 445 783</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	10 000	10 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>162 770 956</b>	<b>161 455 783</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		70 221	29 233
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	11 909 588	18 033 989
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 507 598	1 572 226
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>13 487 407</b>	<b>19 635 448</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		70 610	80 251
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>70 610</b>	<b>80 251</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>13 558 018</b>	<b>19 715 699</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>176 328 974</b>	<b>181 171 483</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 683 356	5 683 356
Fond för yttre underhåll	Not 13	21 640 579	21 972 641
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>27 323 935</b>	<b>27 655 997</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		5 415 411	145 735
Årets resultat		8 539 537	4 937 613
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>13 954 948</b>	<b>5 083 349</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>41 278 883</b>	<b>32 739 346</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	121 638 034	136 817 278
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>121 638 034</b>	<b>136 817 278</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 351 788	2 450 000
Leverantörsskulder		5 414 377	3 269 002
Skatteskulder		45 571	40 772
Övriga skulder		122 555	123 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	5 477 766	5 731 979
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 412 057</b>	<b>11 614 859</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>176 328 974</b>	<b>181 171 483</b>

---

## Noter

---

### 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
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	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.

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Årsavgifter	39 322 107	38 544 150
	Hyror lokaler	185 717	190 277
	Hyror parkering	446 598	359 430
	Hyror garage	1 901 942	1 870 255
	Hyror förråd	531 814	509 663
	Hyror carport	331 098	312 188
	Kabel-TV intäkter	7 200	7 200
	Elintäkter	1 714 474	1 729 664
	Gemensamhetslokal	13 400	18 000
	Överlåtelse/pantsättning	61 840	83 579
	Avgift andrahandsuthyrning	94 617	6 153
	Gästlägenhet	24 025	20 425
	Öresutjämning	143	-165
		<b>44 634 976</b>	<b>43 650 820</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Övriga erhållna bidrag	0	3 959
	Försäkringsersättning	57 440	27 940
	Återbäring försäkringsbolag	5 996	0
	Övriga intäkter	62 574	68 314
		<b>126 010</b>	<b>100 213</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	2 026 360	2 026 360
	Fastighetsskötsel beställning	276 341	382 099
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	39 951
	Städning entreprenad	1 043 216	1 043 216
	Städning enligt beställning	20 801	35 575
	Sotning	0	375 000
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	437 500
	Hissbesiktning	8 177	10 070
	Myndighetstillsyn	45 900	1 762
	Sophantering	5 797	0
	Gård	11 290	0
	Serviceavtal	423 079	409 844
	Förbrukningsmateriel	106 903	199 198
	Brandskydd	16 486	20 857
		<b>3 984 349</b>	<b>4 981 431</b>

<b>Not 4, Driftkostnader, fortsättning</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	0	18 165
Gemensamma utrymmen	1 026 510	619 146
Tvättstuga	30 516	35 573
Källare	0	12 675
Bastu/pool	33 844	1 873
Entré/trapphus	59 424	5 733
Lås	61 781	58 242
Installationer	0	43 691
VVS	221 427	190 052
Värmeanläggning/undercentral	109 884	188 264
Ventilation	71 604	107 039
Elinstallationer	120 659	75 134
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 493
Hiss	5 149	8 334
Tak	205 537	28 138
Fasad	21 744	0
Fönster	4 062	34 802
Balkonger/altaner	82 649	0
Mark/gård/utemiljö	16 425	10 000
Garage/parkering	155 232	237 492
Skador/klotter/skadegörelse	29 355	6 420
Vattenskada	179 115	199 026
	<b>2 434 917</b>	<b>1 886 292</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Byggnad	0	215 410
Lokaler	154 908	0
Gemensamma utrymmen	779 662	132 956
Tvättstuga	460 247	1 508 135
Vind	0	132 127
Källare	0	216 478
Entré/trapphus	64 946	231 250
VVS	225 275	766 874
Värmeanläggning	117 398	347 876
Elinstallationer	126 746	265 709
Fasad	0	583 692
Mark/gård/utemiljö	1 182 471	0
Garage/parkering	277 594	1 087 062
	<b>3 389 247</b>	<b>5 487 569</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	2 932 560	2 868 964
Värme	5 892 893	6 126 893
Vatten	2 493 500	2 572 142
Sophämtning/renhållning	747 995	743 905
	<b>12 066 949</b>	<b>12 311 904</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	530 275	461 343
Kabel-TV	101 161	99 445
Bredband	1 460 146	1 372 563
	<b>2 091 582</b>	<b>1 933 351</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>804 400</b>	<b>804 400</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>24 771 444</b>	<b>27 404 947</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	3 625	3 625
	Tele- och datakommunikation	141 864	121 559
	Juridiska åtgärder	48 790	12 500
	Inkassering avgift/hyra	20 500	31 100
	Revisionsarvode extern revisor	81 250	76 250
	Föreningskostnader	28 179	17 289
	Styrelseomkostnader	28 986	22 953
	Fritids- och trivselkostnader	5 815	6 394
	Förvaltningsarvode	459 578	447 397
	Administration	28 331	36 823
	Korttidsinventarier	98 317	35 842
	Konsultarvode	191 108	106 280
	Tidningar facklitteratur	604	0
	Föreningsavgifter	16 067	13 990
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	15 440	15 440
		<b>1 168 454</b>	<b>947 442</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har 2 anställda män.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	323 651	329 737
	Löner	1 017 667	980 922
	Sociala kostnader	390 265	368 248
	Övriga personalkostnader	91 340	106 065
		<b>1 822 923</b>	<b>1 784 972</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Stomme och grund K3	311 352	311 352
	Fasader/balkonger K3	1 858 652	1 858 652
	Fönster/dörrar och portar K3	542 094	542 094
	Stomkomplettering förening K3	528 345	528 345
	Stomkomplettering medlem K3	147 823	147 823
	Stamledningar VA K3	802 124	798 807
	Värmesystem K3	68 984	68 984
	Luftbehandlingssystem K3	337 513	244 199
	Hissar K3	82 500	82 500
	Sekundärbyggnader K3	25 588	19 710
	Utemiljö allmänt K3	512 893	240 124
	Markinventarier	198 180	198 179
	Inventarier	80 585	80 585
		<b>5 496 635</b>	<b>5 121 356</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	215 053 386	212 588 469
	Nyanskaffningar	6 811 807	2 464 917
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>221 865 193</b>	<b>215 053 386</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-53 725 776	-48 685 006
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 416 049	-5 040 771
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-59 141 826</b>	<b>-53 725 776</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>162 723 367</b>	<b>161 327 610</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 424 746	16 424 746
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	198 400 000	198 400 000
	Taxeringsvärde mark	52 840 000	52 840 000
		<b>251 240 000</b>	<b>251 240 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	244 000 000	244 000 000
	Lokaler	7 240 000	7 240 000
		<b>251 240 000</b>	<b>251 240 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	832 102	832 102
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>832 102</b>	<b>832 102</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-713 928	-633 343
	Årets avskrivningar enligt plan	-80 585	-80 585
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-794 513</b>	<b>-713 928</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>37 589</b>	<b>118 174</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	10 000	10 000
		<b>10 000</b>	<b>10 000</b>



<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	115 391	115 338
	Klientmedel hos SBC	11 733 284	17 918 651
	Inkasso	6 975	0
	Fordringar	53 938	0
		<b>11 909 588</b>	<b>18 033 989</b>

<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Försäkring	553 390	530 275
	Kabel-TV	110 934	0
	Sjörens Fastighetsskötsel	792 724	767 394
	Bredband	0	226 767
	Riksbyggen	50 550	47 790
		<b>1 507 598</b>	<b>1 572 226</b>

<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	21 972 641	13 902 641
	Reservering enligt stadgar	755 000	3 070 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	5 000 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 087 062	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>21 640 579</b>	<b>21 972 641</b>

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Swedbank	2,740 %	5 304 422	5 363 690	2027-01-25
Swedbank	4,740 %	2 628 140	2 658 140	2018-11-26
Swedbank		0	5 000 000	
Swedbank		0	5 000 000	
Swedbank	3,670 %	4 643 750	4 718 750	2023-01-27
Swedbank		0	5 000 000	
Swedbank	3,800 %	4 590 914	4 681 822	2023-03-27
Swedbank	3,800 %	4 681 250	4 756 250	2023-04-27
Swedbank	3,460 %	4 662 500	4 737 500	2023-02-27
Swedbank	4,100 %	9 362 500	9 512 500	2023-08-11
Nordea	0,700 %	4 650 000	4 750 000	2018-05-16
Nordea	1,600 %	12 687 000	12 985 400	2022-01-12
Nordea	1,650 %	4 750 000	4 850 000	2020-04-15
Nordea	1,650 %	4 975 000	0	2022-09-14
Nordea	1,200 %	4 675 000	4 775 000	2021-08-18
Handelsbanken		0	1 902 560	
Handelsbanken		0	1 098 108	
Handelsbanken	1,080 %	8 800 000	9 000 000	2021-09-01
Handelsbanken	1,010 %	4 715 160	4 763 640	2019-01-30
Handelsbanken	1,490 %	4 469 880	4 562 520	2021-03-30
Handelsbanken	1,490 %	4 656 000	4 752 000	2021-03-30
Handelsbanken	1,050 %	4 487 250	4 583 750	2018-06-01
Handelsbanken	1,960 %	4 488 000	4 584 000	2018-09-01
Handelsbanken	1,840 %	2 119 936	2 165 040	2019-12-01
Handelsbanken	1,840 %	5 381 540	5 496 040	2019-12-01
Handelsbanken	1,590 %	2 594 170	2 622 214	2020-06-01
Handelsbanken	1,390 %	5 280 000	5 340 000	2020-09-30
Handelsbanken	1,550 %	9 387 410	9 608 354	2020-12-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>123 989 822</b>	<b>139 267 278</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 351 788	-2 450 000	
		<b>121 638 034</b>	<b>136 817 278</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 112 230 882 kr.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	151 822 400	151 822 400
<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	El	482 742	500 833
	Värme	814 349	844 703
	Sophämtning	0	17 438
	Extern revisor	90 000	90 000
	Sociala avgifter	79 411	76 184
	Ränta	285 465	394 001
	Avgifter och hyror	3 473 058	3 556 610
	Löner	252 741	242 473
	Elinstallation	0	9 738
		<b>5 477 766</b>	<b>5 731 979</b>

#### **Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har beslutat om byte av låssystem i hela föreningen, lägenheter samt utyrda utrymmen, garage, m,m.

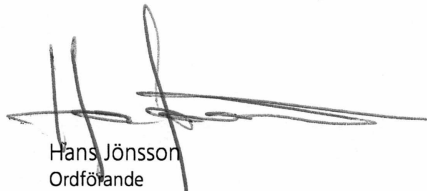
Vi har tecknat ett nytt avtal med Rentav Städ och Miljövård AB avseende lokalvård av gemensamma utrymmen som träder i kraft 2018-07-01.

---

## Styrelsens underskrifter

---

SUNDSVALL den 23 / 4 2018



Hans Jönsson  
Ordförande



Marie Jansson  
Vice ordförande



Göran Blomqvist  
Ledamot



Bengt-Göran Persson  
Ledamot



Kenneth Rosell  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2018  
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 2017.

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 2017 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 2017 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 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 revisionssed 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 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, viktiga 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 23 april 2018

Niklas Elzes

Auktoriserad revisor