

ÅRSREDOVISNING

2009

BRF SELÅNGERHUS NR 4



Kallelse till föreningsstämma

Måndagen den 7 juni 2010 klockan 18.00

Vikingsalen

DAGORDNING FÖR ÅRSSTÄMMAN SELÅNGERHUS NR 4

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dag ordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
5. A. Val av två justeringsmän
5. B. Val av två röst räknare
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens redovisningshandlingar
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av balans- och resultaträkningar
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Arvoden åt styrelsen och revisorerna
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Val av Valberedning
17. Stadgeenlig inkomna motioner enligt bilaga
18. Stämmans avslutande

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Selångerhus nr 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

Förvaltningsberättelse

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 2005-11-10 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Granlo 21:1	1966	Sundsvall
Granlo 2:64	1969-70	Sundsvall
Granlo 2:65	1969-70	Sundsvall
Granlo 2:66	1967	Sundsvall
Granlo 1:81	1967	Sundsvall
Granlo 1:92	1970-71	Sundsvall
Granlo 2:61	1966-67	Sundsvall
Granlo 1:35	1968	Sundsvall
Granlo 1:80	1968	Sundsvall

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

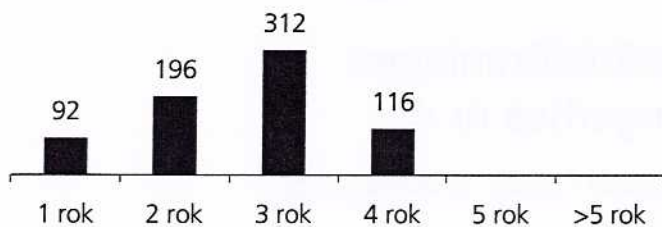
Fastigheterna bebyggdes 1966-71 och består av 26 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1969.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 61225 kvadratmeter, varav 54482 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 6743 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 716 lägenheter med bostadsrätt och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Transformator station	22 kvm	
Gruppboende	180 kvm	
Klubblokal	15 kvm	
Kansli	45 kvm	
Expedition	68 kvm	
Tele station	10 kvm	

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Bastu	Vikingavägen 49
Gemensamhetslokal	Vikingasalen 55
Övernattningslägenhet	Vikingavägen 53

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2003-06-01 och sträcker sig fram till 2018-12-31. Underhållsplanen uppdaterades 2009-10-13.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Spolning/filmning av avlopp	2009	Västra-Vikingavägen
Byte fönster samt inglasning av balkonger	2009	Västravägen 56-72 västrafasaden
Byte fönster+ balkongdörr	2009	Västravägen 58-76 södra fasaden
Montering entre tak	2009	Vikingavägen 45-59
Takbyggnad garage	2009	Vikingavägen 45-57
dränering av garage	2009	Vikingavägen
Byte takbeläggning	2008	Västravägen 76-74-70
Byte takbeläggning	2008	Vikingavägen 45-59
Fönster byte + balkongdörr	2008	Vikingavägen 63-75 balkong sidan
Byte av kallvatten stråk	2008	Vikingavägen 57-59
Injustering av värmesystem	2008	Vikingavägen 57-59
ombyggnad uc	2008	Vikingavägen 57
Byte radiator Ventiler	2008	Vikingavägen 57-59
Byte avstängningar Kv Vv	2008	Vikingavägen 57 -59
Fönsterbyte	2007	Västravägen låghus norrasidan
Gemensammhetsel	2007	Ombyggnad till gemensammhetsel i hela området
Målning centralgarage	2007	Ommålning av hela centralgaraget
Omläggning av tak	2007	Vikingavägen 63-75
Byte Takbeläggning	2007	Omläggning tak Vikingavägen 63-75
Markytor	2006	Nya asfaltsytor framför låghus västravägen
Nyinstallation hiss	2006	Västravägen 64
Nyinstallation hiss	2004	Västravägen 68
Fönsterbyte	2003	Ettapp 1 byte mot Vikingavägen
Rörstambyte	2003	Spolning av stammar/filmning
Fönster byte	2001	Västravägen höghus östragavlarna
Omputsning av fasad	2001	Västravägen höghus östragavlarna

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia 2009.10.01

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 716 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 65 överlåtits under året.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Hans Jönsson	Ordförande
Gunnar Pålsson	Ledamot
Kurt Backus	Ledamot
Kenneth Rosell	Ledamot
Magnus Lampell	Ledamot – del av året/avflyttad
Marie Jansson	Suppleant-ledamot del av året
Gunvor Vallin	Suppleant
Christer Lockne	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tomas Karlsson

Ordinarie Extern

Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Tage Persson
Björn Alm
Helena Melker

Samman kallande

Stämmor

2009-06-08

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Byte av fönster och inglasning av balkonger Västravägen 56-72 på västrafasaden.

Byte av fönster och balkongdörr Västravägen 58-62 på södrafasaden.

Takbyggnad över garaget på Vikingavägen 45-57.

Spolning och filmning av samtliga avloppsstammar.

Renovering av 4 st tvättstugor Vikingavägen 59,57,63,65.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Byte av fönster på balkonger Vikingavägen 45-59.

Renovering av fasader Vikingavägen 45-75.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	287 kr
Årsavgifter	545 kr
Övriga intäkter	40 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	219 kr
Taxebundna kostnader	200 kr
Fastighetsskatt	15 kr
Övrig drift	114 kr
Avskrivningar	20 kr
Kapitalkostnader	27 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 54482 kvm bostäder och 6743 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	545	514	485	458
Lån/kvm bostadsrättsyta	984	732	757	792
Elkostnad/kvm totalyta	33	28	26	27
Värmekostnad/kvm totalyta	95	92	92	95
Vattenkostnad/kvm totalyta	40	41	39	38

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 205 887
Ansamlad förlust	-651 117
summa fritt eget kapital	-2 857 004

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

	2 200 000
att i ny räkning överförs	-657 004

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2009

2008

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	31 634 877	29 969 921
Övriga rörelseintäkter		2 478 829	2 192 959
		34 113 706	32 162 880

RÖRELSENS KOSTNADER

	Not 2		
Fastighetskostnader		-3 596 699	-2 808 289
Reparationer		-3 299 198	-1 689 771
Periodiskt underhåll		-10 084 547	-9 272 463
Taxebundna kostnader		-12 251 620	-12 078 746
Övriga driftskostnader		-830 504	-926 089
Fastighetsskatt		-898 390	-898 390
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-1 253 392	-1 097 685
Personalkostnader		-1 280 581	-1 163 596
Avskrivningar		-1 208 391	-948 584
		-34 703 321	-30 883 612

RÖRELSERESULTAT

-589 615 **1 279 268**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		51 263	236 566
Nedskrivning av kortfristiga placeringar		0	-43 803
Räntekostnader		-1 667 534	-1 708 747
		-1 616 271	-1 515 984

ÅRETS RESULTAT

-2 205 887 **-236 716**

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	57 084 074	47 361 846
Maskiner och inventarier	Not 4	679 819	15 750
		57 763 893	47 377 596
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		10 000	10 000
		10 000	10 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 773 893	47 387 596
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		9 354	6 472
Övriga fordringar		62 564	62 316
Förutbetalda kostnader	Not 5	1 995 991	1 389 914
		2 067 909	1 458 702
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 6		
Kortfristiga placeringar		0	3 157 013
		0	3 157 013
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		177 125	94 287
SBC klientmedel i SHB		7 661 867	3 706 846
		7 838 992	3 801 133
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 906 901	8 416 849
SUMMA TILLGÅNGAR		67 680 795	55 804 445

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		5 683 356	5 683 356
Fond för yttre underhåll	Not 8	4 681 415	4 918 131
		10 364 771	10 601 487
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-651 117	-651 117
Årets resultat		-2 205 887	-236 716
		-2 857 004	-887 833
SUMMA EGET KAPITAL		7 507 768	9 713 654
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	52 740 276	39 330 222
		52 740 276	39 330 222
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	844 700	545 142
Leverantörsskulder		1 872 776	3 333 257
Skatteskulder		18 295	18 422
Övriga kortfristiga skulder		118 147	52 415
Upplupna kostnader	Not 10	1 936 651	319 120
Förutbetalda avgifter och hyror		2 642 182	2 492 213
		7 432 751	6 760 569
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		67 680 795	55 804 445
BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	75 936 400	75 936 400
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,5%	1,5%
Garage/parkering	3%	3%
Fönster	3%	3%
Markanläggning	4%	4%
Markinventarier	10%	10%
Bostadslånepost	fullt avskriven	årets amort
Inventarier	10-20%	20%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	29 701 754	28 018 614
Hysesintäkter	1 933 123	1 951 307
	31 634 877	29 969 921

Not 2	2009	2008
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	2 078 752	1 745 398
Fastighetsskötsel enl beställn	39 208	0
Snöröjning/sandning	0	28 625
Städning entreprenad	974 749	848 739
OVK Obl. Ventilationskontroll	187 500	0
Hissbesiktning	5 753	0
Myndighetstillsyn	1 912	74 375
Bevakning	13 914	0
Gemensamma utrymmen	4 850	48 975
Serviceavtal	257 213	42 857
Förbrukningsmateriel	26 803	19 320
Störningsjour och larm	5 014	0
Brandskydd	1 031	0
	3 596 699	2 808 289

Reparationer

Fastighet förbättringar	1 559	0
Hyreslägenheter	13 395	0
Brf Lägenheter	44 556	1 802
Lokaler	44 035	0
Gemensamma utrymmen	576 861	424 063
Tvättstuga	163 682	193 917
Fritidslokal	0	2 083
Bastu/pool	0	12 423
Entré/trapphus	7 053	36 000
Lås	9 284	26 697
VVS	110 419	0
Värmeanläggning/undercentral	18 584	132 737
Värmepump/kylanläggning	0	15 500
Ventilation	86 282	37 212
Elinstallationer	27 485	55 403
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 209
Bredband	24 153	0
Hiss	56 423	38 452
Fasad	944 655	4 312
Fönster	754 495	3 150
Balkonger/altaner	16 578	0
Mark/gård/utemiljö	222 499	154 851
Gård	0	298 451
Garage/parkering	67 170	56 774
Skador/klotter/skadegörelse	0	5 469
Vattenskada	110 030	187 266
	3 299 198	1 689 771

Periodiskt underhåll

Byggnad	49 758	0
Gemensamma utrymmen	331 438	379 535
Tvättstuga	538 328	436 147
Sophantering/återvinning	3 970	0
Källare	0	171 250
Bastu/pool	0	42 737
Entré/trapphus	0	95 741
VVS	821 250	386 250
Värmeanläggning	0	46 125
Ventilation	435 086	211 574
Tak	833 454	2 876 177
Fasad	125 000	0
Fönster	6 535 836	4 515 482
Balkonger/altaner	408 000	0
Mark/gård/utemiljö	514	86 445
Garage/parkering	1 913	25 000
	10 084 547	9 272 463

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	1 469 765	1 702 874
Lägenhetsel	1 784 361	1 477 591
Värme	5 807 155	5 606 073
Vatten	2 439 062	2 484 448
Sophämtning/renhållning	751 277	786 875
Hiss	0	20 886
	12 251 620	12 078 746

Övriga driftskostnader

Försäkring	212 349	203 691
Kabel-TV	618 155	722 398
	830 504	926 089

Fastighetsskatt/Kommunal avgift	898 390	898 390
--	----------------	----------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Medlemsinformation	56 487	46 194
Tele och datakommunikation	61 019	15 049
Telefon	0	29 648
Datakommunikation	0	6 730
Revisionsarvode extern revisor	50 125	38 250
Föreningskostnader	65 701	13 000
Styrelsemöten	0	3 000
Styrelseomkostnader	12 834	3 194
Fritids och Trivselkostnader	20 047	0
Trivselkostnader (inne)	0	6 665
Samlingslokal	0	9 498
Studieverksamhet	0	10 964
Föreningsverksamhet	0	20 500
Förvaltningsarvode	424 446	0
Förvaltningsarvode	0	367 966
Arvode SBC övrigt	0	23 258
Fastighetsförvaltning	0	206 192
Förvaltningsarvoden övriga	17 691	0
Administration	83 027	69 158
Korttidsinventarier	59 056	22 896
Konsultarvode	380 298	192 118
Föreningsavgifter	4 380	0
Medlemsavgift SBC ek för	13 670	4 200
Ej avdragsgilla kostnader	4 610	0
Bidrag och gåvor	0	4 185
Övriga driftskostnader	0	5 020
	1 253 392	1 097 685

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft 2 manliga heltidsanställda, vicevärd samt fastighetsförvaltare lika som föregående.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	96 300	83 920
Löner och arvoden	808 481	754 238
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	4 200	3 600
Sociala kostnader	312 721	295 849
Övriga personalkostnader	58 878	25 989
	1 280 581	1 163 596

Avskrivningar

Byggnad	365 000	365 000
Förbättringar	407 090	96 870
Markanläggning	212 240	212 240
Markinventarier	144 442	64 642
Inventarier	79 619	5 250
Bostadslånepost	0	204 581
	1 208 391	948 584

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	34 703 321	30 883 612
Not 3	2009-12-31	2008-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	79 545 293	77 398 873
Nyanskaffningar	10 851 000	2 146 420
Utgående anskaffningsvärde	90 396 293	79 545 293
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-32 183 447	-31 240 113
Årets avskrivningar enligt plan	-1 128 772	-943 334
Utgående avskrivning enligt plan	-33 312 219	-32 183 447
Planenligt restvärde vid årets slut	57 084 074	47 361 846
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	16 424 746	16 424 746
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	171 693 000	171 693 000
Taxeringsvärde mark	45 346 000	45 346 000
	217 039 000	217 039 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	212 000 000	212 000 000
Lokaler	5 039 000	5 039 000
	217 039 000	217 039 000
Not 4	2009-12-31	2008-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	88 414	88 414
Nyanskaffningar	743 688	0
Utgående anskaffningsvärde	832 102	88 414
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-72 664	-67 414
Årets avskrivningar enligt plan	-79 618	-5 250
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-152 282	-72 664
Redovisat restvärde vid årets slut	679 820	15 750

Not 5	2009-12-31	2008-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel TV	354 684	189 985
Länsförsäkringar	0	1 623
Security	6 049	5 607
Sjörens Fastighetsskötsel	747 563	703 560
Tele	0	2 154
Mitt Sverige Vatten	219 157	224 098
if-Fastighetsförsäkring	212 065	208 694
Riksbyggen	0	51 548
Sharp Nordic	2 390	2 645
Bredband	354 684	0
SBC förvalt kv 1	99 399	0
	1 995 991	1 389 914

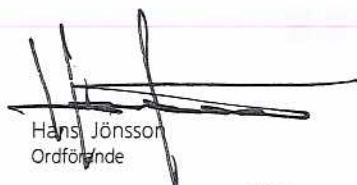
Not 6	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
KORTFRISTIGA PLACERINGAR		2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Handelsbanken Räntefond	0	0	0	3 243 406
Värdereglering	0	0	0	-86 393
		0	0	3 157 013

Not 7			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 683 356	0	0	5 683 356
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	4 681 415	0	-236 716	4 918 131
Summa bundet eget kapital	10 364 771	0	-236 716	10 601 487
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-651 117	0	0	-651 117
Årets resultat	-2 205 887	-1 969 171	0	-236 716
Summa ansamlad förlust	-2 857 004	-1 969 171	0	-887 833
Summa eget kapital	7 507 768	-1 969 171	-236 716	9 713 654


Not 8	2009	2008
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	4 918 131	5 828 108
Reservering enligt stadgar	651 117	651 117
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-887 833	-1 561 094
Vid årets slut	4 681 415	4 918 131

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	ändringsdag
SBAB	4,510 %	913 435	1 582 922	2010-12-17
Stadshypotek AB	2,920 %	3 024 900	3 056 740	2012-12-01
Stadshypotek AB	4,030 %	994 276	1 004 632	2015-10-30
Stadshypotek AB	3,420 %	2 819 260	2 848 780	2010-06-01
Stadshypotek AB	4,030 %	221 184	223 488	2015-10-30
Stadshypotek AB	5,720 %	1 260 064	1 273 612	2010-10-30
Stadshypotek AB	3,930 %	1 219 000	1 231 700	2013-09-30
Stadshypotek AB	3,930 %	2 112 000	2 134 000	2013-09-30
Swedbank Hypotek AB	3,850 %	6 286 182	6 378 943	2013-11-12
Swedbank Hypotek AB	3,630 %	2 868 140	2 898 140	2012-02-10
Stadshypotek AB	3,800 %	5 760 000	5 820 000	2015-09-30
Stadshypotek AB	3,990 %	2 732 786	2 824 390	2015-12-01
Stadshypotek AB	3,920 %	2 685 000	2 775 000	2013-12-01
Swedbank Hypotek AB	4,600 %	5 763 749	5 823 017	2017-01-25
Nordea Hypotek AB	1,410 %	14 925 000	0	2010-01-13
Summa skulder till kreditinstitut		53 584 976	39 875 364	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-844 700	-545 142	
		52 740 276	39 330 222	
Not 10		2009-12-31	2008-12-31	
UPPLUPNA KOSTNADER				
Extern revisor		45 000	40 000	
Löner		132 392	103 115	
Sociala avgifter		42 365	33 512	
Ränta		160 553	142 493	
Garage		125 000	0	
El		648 653	0	
Värme		782 688	0	
		1 936 651	319 120	

SUNDSVALL den 3 / 5 2010




Hans Jönsson
Ordförande



Kurt Backus
Ledamot



Gunnar Pålsson
Ledamot



Kenneth Rosell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 2010

Grant Thornton Sweden AB



Tomas Karlsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Selångerhus nr 4

Org.nr 789200-4115

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Selångerhus nr 4 för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig/oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger oss rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 6 maj 2010



Tomas Karlsson
Auktoriserad revisor

BUDGET	Budget 2010	Utfall 2009	Budget 2009
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	30 892 000	29 701 754	29 704 000
Hyor lokaler	195 193	182 902	184 145
Hyor parkering	459 240	285 980	292 000
Hyor garage	1 258 221	1 170 147	1 187 000
Hyor förråd	294 000	287 894	294 000
Hyor carport	0	6 200	0
Kabel-TV intäkter	689 500	694 068	689 500
Elintäkter	1 665 000	1 784 361	1 440 000
Överlåtelse/pantsättning	120 000	0	0
Gästlägenhet	5 000	400	5 000
Övriga intäkter	5 000	0	5 000
	35 583 154	34 113 706	33 800 645

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetskötsel, entreprenad	-2 100 000	-2 078 752	-2 100 000
Fastighetskötsel enl beställn	0	-39 208	0
Snöröjning/sandning	-50 000	0	-150 000
Städning entreprenad	-1 050 000	-974 749	-1 050 000
Städning enligt beställning	-80 000	0	-80 000
Sotning	-300 000	0	-300 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-187 500	0
Hissbesiktning	0	-5 753	0
Myndighetstillsyn	0	-1 912	-50 000
Bevakning	0	-13 914	0
Gemensamma utrymmen	0	-4 850	0
Serviceavtal	-125 000	-257 213	-80 000
Förbrukningsmateriel	-30 000	-26 803	-30 000
Störningsjour och larm	0	-5 014	0
Brandskydd	0	-1 031	0
	-3 735 000	-3 596 699	-3 840 000

Reparationer			
Fastighet förbättringar	-165 000	-1 559	-165 000
Hyreslägenheter	0	-13 395	0
Brf Lägenheter	0	-44 556	0
Lokaler	0	-44 035	0
Gemensamma utrymmen	-300 000	-576 861	-300 000
Tvättstuga	-100 000	-163 682	-100 000
Sophantering/återvinning	-200 000	0	0
Entré/trapphus	0	-7 053	0
Lås	-25 000	-9 284	-25 000
VVS	0	-110 419	0
Värmeanläggning/undercentral	-175 000	-18 584	-175 000
Ventilation	-75 000	-86 282	-75 000
Elinstallationer	-75 000	-27 485	-75 000
Bredband	0	-24 153	0
Hiss	-40 000	-56 423	-40 000
Fasad	-200 000	-944 655	0
Fönster	-200 000	-754 495	0
Balkonger/altaner	0	-16 578	0
Mark/gård/utemiljö	-300 000	-222 499	-300 000
Garage/parkering	-75 000	-67 170	-75 000
Skador/klotter/skadegörelse	-20 000	0	-20 000
Vattenskada	-150 000	-110 030	-150 000
	-2 100 000	-3 299 198	-1 500 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-49 758	0
Gemensamma utrymmen	0	-331 438	0
Tvättstuga	-500 000	-538 328	-750 000
Sophantering/återvinning	-200 000	-3 970	0
Vind	-250 000	0	-250 000
Källare	-900 000	0	-900 000
VVS	-500 000	-821 250	-2 500 000
Ventilation	0	-435 086	0
Elinstallationer	-200 000	0	-200 000
Tak	0	-833 454	0
Fasad	-19 500 000	-125 000	-400 000
Fönster	-2 800 000	-6 535 836	-1 600 000
Balkonger/altaner	-500 000	-408 000	-4 000 000
Mark/gård/utemiljö	-500 000	-514	-7 000 000
Garage/parkering	0	-1 913	0
	-25 850 000	-10 084 547	-17 600 000
Taxebundna kostnader			
El	-3 050 000	-3 254 126	-3 050 000
Värme	-6 000 000	-5 807 155	-6 000 000
Vatten	-2 700 000	-2 439 062	-2 700 000
Sophämtning/renhållning	-850 000	-751 277	-850 000
	-12 600 000	-12 251 620	-12 600 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-250 000	-212 349	-225 000
Kabel-TV	-750 000	-618 155	-750 000
Bredband	-915 000	0	0
	-1 915 000	-830 504	-975 000

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-1 000 000	-898 390	-898 390
	-1 000 000	-898 390	-898 390

Administrativa kostnader

Medlemsinformation	-55 000	-56 487	-55 000
Tele och datakommunikation	-65 000	-61 019	-65 000
Inkassering avgift/hyra	-2 000	0	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-45 000	-50 125	-45 000
Föreningskostnader	-50 000	-65 701	-25 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-12 834	-6 000
Fritids och Trivselkostnader	-15 000	-20 047	-10 000
Studieverksamhet	-10 000	0	-10 000
Förvaltningsarvode	-420 000	-424 446	-400 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-17 691	-200 000
Administration	-60 000	-83 027	-60 000
Korttidsinventarier	-40 000	-59 056	-20 000
Konsultarvode	-200 000	-380 298	-80 000
Föreningsavgifter	0	-4 380	0
Medlemsavgift SBC ek för	-4 200	-13 670	-4 200
Ej avdragsgilla kostnader	0	-4 610	0
Övriga driftskostnader	-5 000	0	-5 000
	-981 200	-1 253 392	-987 200

Personalkostnader

Lön	-365 000	-332 805	-360 000
Lön - vicevärd	-345 000	-373 503	-340 000
Lön - fastighetsskötsel	-25 000	-35 854	-25 000
Lön - lokalvärd	-30 000	-26 372	-30 000
Lön - övrigt	0	-29 277	0
Styrelsearvode	-100 000	-84 900	-100 000
Övriga arvoden	-2 000	-11 400	-2 000
Tjänstemän	-5 000	-10 670	-5 000
Bilersättning skattefri	-4 000	-3 600	-4 000
Kostnadsersättning skattefri	0	-600	0
SPP/Tjänstepension	-28 000	-35 979	-28 000
Arbetsgivaravgifter	-300 000	-274 443	-281 000
Löneskatt	-7 000	-3 612	-7 000
FORA	-35 000	-34 666	-31 000
Övriga personalkostnader	0	-22 899	0
	-1 246 000	-1 280 581	-1 213 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-365 000	-365 000	-365 000
Förbättringar	-150 000	-407 090	-60 500
Markanläggning	-400 000	-212 240	-212 240
Markinventarier	0	-144 442	0
Inventarier	-5 250	-79 619	-5 250
	-920 250	-1 208 391	-642 990

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-50 347 450 -34 703 321 -40 256 580

RÖRELSERESULTAT

-14 764 296 -589 615 -6 455 935

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

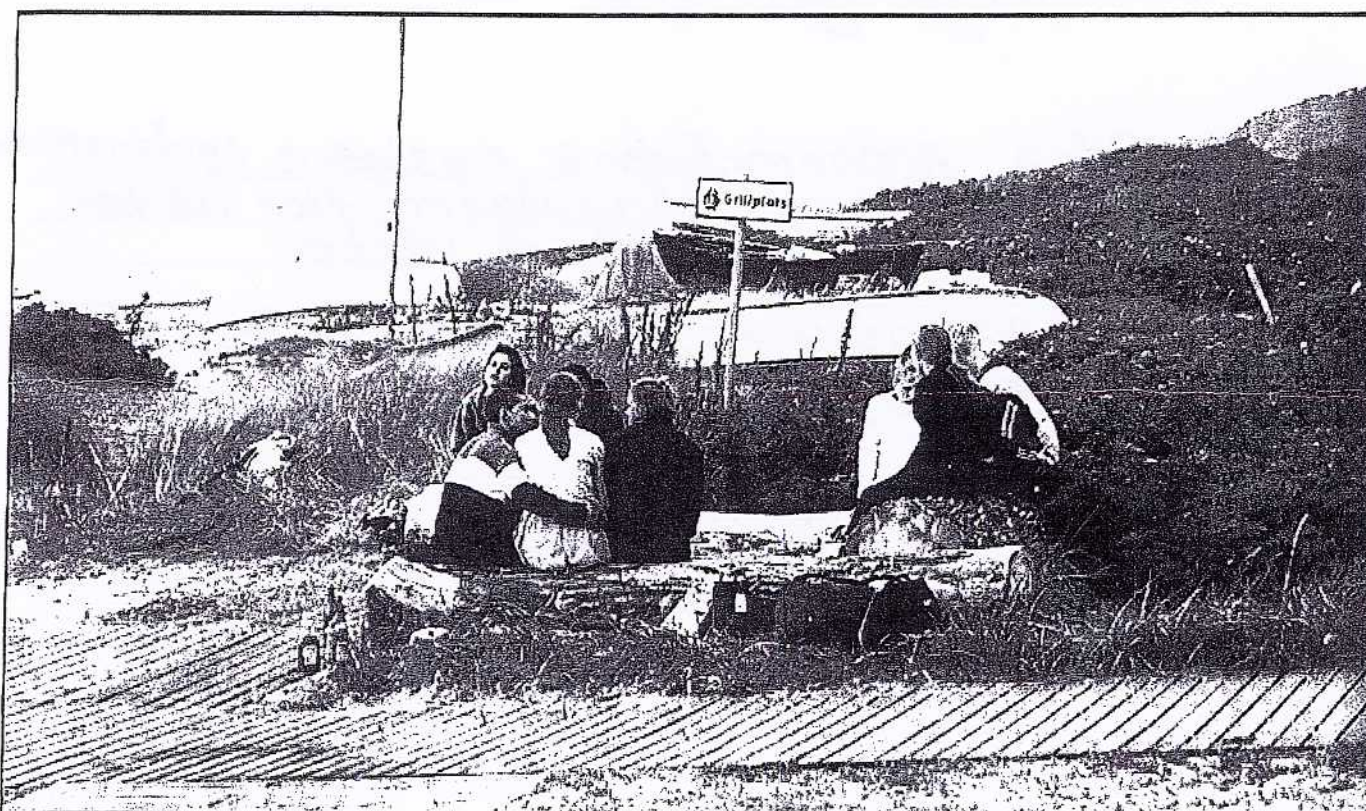
Ränteintäkter	10 000	15 421	15 000
Skatteränta ej skattepliktig	0	248	0
Utdelning korta placeringar	0	35 593	25 000
Låneräntor	-2 000 000	-1 667 269	-1 662 000
Övriga räntekostnader	0	-265	0
	-1 990 000	-1 616 271	-1 622 000
RESULTAT	-16 754 296	-2 205 887	-8 077 935

Önskemål / Motion

Objekt: Lekparken utanför bla nr 74 på Västra Vägen.

Varför inte uppdatera denna lekpark där våra barn leker ofta, här kommer lite förslag på detta:

1. Basketkorgen önskas sänkas med ca 1 meter, så att barn har möjlighet att nyttja denna. Önskar även ett nytt nät till korgen.
2. Klättervägg
3. Några olika höjder på nån slags hänganordning (nu hänger alla barn i mattställningen med asfalt under, känns lite farligt)
4. Miniskatebordramp
5. Grillen känns lite marplacerad, skulle man inte kunna göra nåt mysigt med sittplatser och nåt vindskydd? EX: bild nedan är ju trevlig med trädstammar som sittplatser.



Med vänlig hälsning Ulrika Landgren
Västra Vägen 74a
070-2572299
060-151727



SELÅNGERHUS Nr 4

FÖRSLAG SOM JAG ÖNSKAR BEHANDLAT PÅ FÖRENINGSTÄMMAN

Från Kristin Andersson

Adress Vikingavägen 51 D Tele _____

* Göra grönområdena mysigare (gräsmattorna)
avgränsa mot gångvägen fler bänkar
och bord, buskar & växter

* En adventsgran mellan husen på
Vikingavägen 49 - 51 - 53
Tror det är endast dessa hos som
ej har någon.

* Byte av lägenhetsdörrar till
tystare och säkrare?

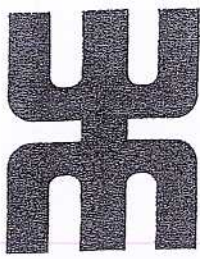
Fullmakt

För

Medlem eller person i medlems familjehushåll

Fullmakt utställd av

Medlem



SELÅNGERHUS Nr 4

FÖRSLAG SOM JAG ÖNSKAR BEHANDLAT PÅ FÖRENINGSTÄMMAN

Från Gunnela Bostedt

Adress Vadby Vägen 68

Tele 060-159454

Motion om: Intertande av trygghetsjour för föreningens medlemmar.

Vid upprepade tillfällen blir det stormingar nattetid av stark musik och röster, spring - för att porten ställts upp. T.d.m. fringar i trapphuset. Och när det inte är kallt på balkongen ligger fringar och ölburkar på grasmattan. Ofta pågår festerna till 4 på morgonen. Det är helt i sin ordning att ha fest, men det vore inte fel med avslut tidigare på natten så man kan få chans till någorunda sovningen somna. Barnfamiljer behöver det ja alla vi som har högljudda grannar. Det vore inte fel att ha ett meddelande i förväg av den som tänker ha fest. Jag har också förslag till lösning. Den som känner sig störd ring kontaktid/dagtid kyrpa för ett annat dag och tid för problemet kväll och natt: ring kvartersvärden som självt tar kontakt med den som anmälts eller att kvartersvärden ringar vaktare (kaustra genom Securitas-aktier). Vaktaren åker ut, lyssnar efter för dörren, avgör om det är storming. Bedöms det så pratar han med lägenhetsinnehavaren om att

Fullmakt utställt av klagomål

lysning 2:a gga eller vid flera upprepade tillfällen: Varning

Medlem eller person i medlems familjehushåll

Dersom ett vaktarutryckning ska betalas av den störade

Fullmakt utställt av

900:- bauslär?

Medlem

Gunnela Bostedt

Jag vänderar trygghet före annan
 Det var en stor anledning till att
 jag valde att besöka medlemmar.

Motion till Brf Selångershus nr 4 årsstämma 2010.

Bullerreducerande åtgärder för trafikbuller från Västra vägen.

Någon form av bullerreducering för trafikbuller från Västra vägen föreslås. Bullret är främst störande de årstider då fönster mm hålls öppna.

Detta är till vissa delar frågor som mer ligger på väghållaren än vår förening men föreningen bör i alla fall ta kontakt med väghållaren, vilket borde vara kommunen, och framföra våra synpunkter/krav.

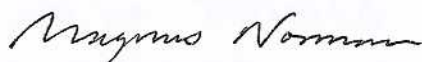
Riktvärden för vägtrafikbuller enligt infrastrukturpropositionen 1996/97:53 är bla att dygnsekvivalent nivå vid husfasad ska vara 55 dB(A). För en trafikmängd på 4.500 f/d (fordon/dygn) så innebär det kravet att för 50 km/h så bör avståndet vara ca 30 m till fasad och för 70 km/h ca 45 m. Västra vägen har en trafikmängd på ca 7.000 f/d och avståndet till närmaste fasad är 25-30 m.

Några olika former av åtgärder kan vara:

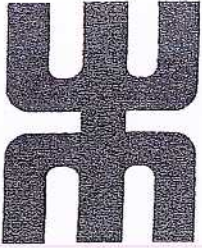
- Bullerplank.
- Häckar – Kanske mera som dammsamlare från trafiken och för en trevligare miljö.
- Ljudreducerande asfalt - Vilket har provats i olika delar av landet. Västra vägen verkar vara i behov av ny beläggning och då kanske det går att förmå väghållaren att använda "tyst asfalt". Nylagd ger den en reduktion på mellan 5-10 dB(A) vilket motsvarar en halvering av ljudnivån.
- Hastighetssänkning – Vilket förutom ljudnivån borde gå att motivera med att det ligger en skola vid vägen, att många gående passerar över vägen dels vid bostadshusen och dels vid överfarten till Nacksta industriområde och att det finns ett flertal korsningar med bla in- och utfart från parkeringar. En hastighetssänkning till 50 km/h sänker bullret med ca 4 dB(A) vilket motsvarar en halvering av trafikmängden. En hastighetssänkning innebär också en minskad olycksfallsrisk. Det har varit ett antal bilkollisioner vid korsningen till Granlo centrum. Vägmiljön borde också åtgärdas så att den inte upplevs som att det går att köra fort. Ett antal fordon varje dygn passerar i högre fart än motorvägsfart.

I samband med att bron till Bergsåker byggs om kan det vara möjligt att begära en bullerutredning.

Sundsvall 2010-03-31



Magnus Norman
Västra vägen 56



FÖRSLAG SOM JAG ÖNSKAR BEHANDLAT PÅ FÖRENINGSTÄMMAN

Från Hansove Johansson

Adress Västra vägen 64

Tele 150109

FLER ÖVERNATTNINGSMÖJLIGHETER

Övernattningsslägenheten med adress Vikingavägen 53, är mycket bra. Men när behovet att hyra är som störst, tex vid Påsk, jul och Nyår är det nästan alltid bokad lång tid i förväg och oftast av samma personer. Tror att många medlemmar skulle uppskatta om det fanns fler övernattningssmöjligheter i området, enkla rum att sova i.
Ett förslag: Placera 1-2 bäddsoffor i Vikingasalén.

UNDERSÖK BEHOV OCH HITTA ENKLA RUM MED SOVPLATS FÖR UTHYRNING.

Fullmakt

För

Medlem eller person i medlems familjehushåll

Fullmakt utställd av

Medlem

2010-03-31

Svar på inkomna motioner inför Årsstämman 2010-06-07

Svar till motion Nr 1 Ulrika Landgren, Västra vägen 74A

Styrelsen yrkar **avslag** på motionen med motiveringen

- Styrelsen planerar att under nästa år flytta denna lekpark längre in i området för att på detta sätt uppnå en ur trafiksäkerhets synpunkt säkrare lekmiljö. Föreningen har i sin planering, sedan länge arbetat för att flytta lekplatserna från "gatumiljön" och längre in i området, samt även att vi skall ha bättre och säkrare utrustade lekparker. Den aktuella lekparken uppfyller inte dessa krav.
- Basketkorgen kommer att sänkas till lämplig höjd och klätter/matt ställning tas bort under våren

Svar till motion Nr 2 Kristin Andersson, Vikingavägen 51D

Styrelsen yrkar **bifall** på motionen med motiveringen

- Fler bänkar och bord kommer att placeras ut.
- När det gäller buskar och växter, skall vi ha en omfattning och placering så vi kan sköta dessa på ett bra sätt. Styrelsen vill avvakta detta arbete tills den planerade fasadrenoveringen är genomförd
- En julgran kommer att placeras ut till nästa vinter
- Byte av lägenhetsdörrar finns i underhållsplanen, och kommer att påbörjas under innevarande år. Projektet påbörjas med höghusen på Västra vägen och beräknas vara klart senast 2014 i hela föreningen.

Svar till motion Nr 3 Gunilla Bostedt, Västra vägen 68

Styrelsen yrkar **avslag** på motionen med motiveringen

- Att vid störningar under kvällar, nätter och helger ska polis tillkallas. Synpunkter på störningar ska lämnas till vår expedition. Styrelsen tar därefter kontakt med berörda parter för att rätta till problemet
- Föreningen ska inte bedriva polisiär verksamhet
- Varje lägenhetsägare har vid inflyttning erhållit föreningens stadgar och ordningsregler och ska efterfölja dessa

Svar till motion Nr 4 Magnus Norman, Västra vägen 56

Styrelsen yrkar **bifall** på motionen med motiveringen

- Våra hus vid Västra vägen är bulleråtgärdade i form av fönsteråtgärder.
- Kommunen och Vägverket kommer att kontaktas för att gå vidare med önskemålet om hastighetssänkning på Västra vägen

Svar till motion Nr 5 Hansove Johansson, Västra vägen 64

Styrelsen yrkar **avslag** på motionen med motiveringen

- Föreningen har inte lämpliga lokaler tillgängliga, som uppfyller de krav, som kan ställas på övernattningsrum

Svar på de tre övriga frågor som inkommit

- Styrelsen behandlar inte motioner som inte inkommit under motionstiden eller inte är undertecknade med namn och adress

Urval: Företag.Företag = 09194

Mätpunkt: 09194-000-02-01 Selångershus 4 (Klimatkorrigerad förbrukning)

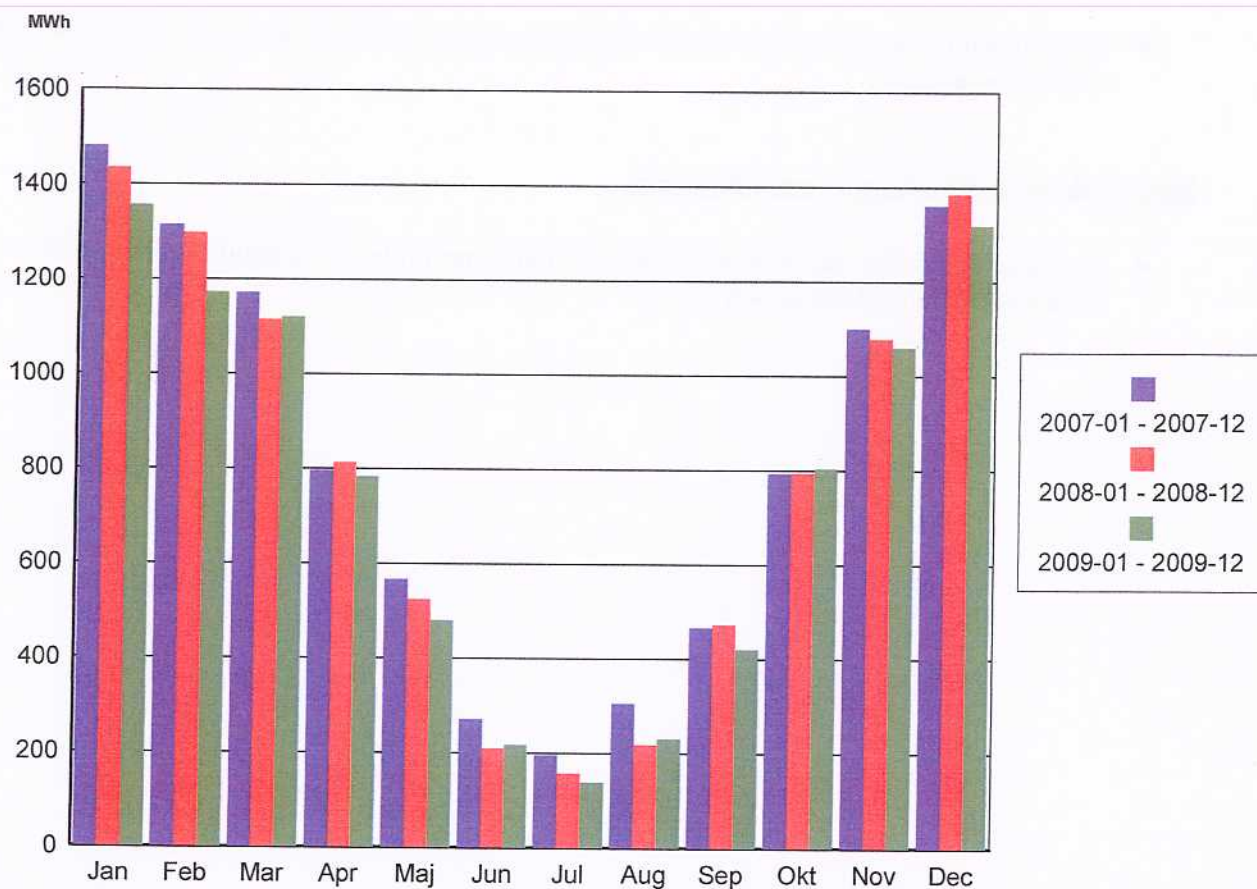
Mätslag: Fjärrvärme

Resurs:

Mätare: 1

Abonnemangsnr:

Anläggningsid:

BRA: 65699 m²

	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
2007-01 - 2007-12	1480	1315	1172	797	567	270	196	305	466	793	1100	1361
2008-01 - 2008-12	1435	1298	1115	814	525	210	158	219	473	795	1078	1386
2009-01 - 2009-12	1356	1172	1121	783	480	217	138	231	420	804	1060	1319
Budget 2009-01 - 2009-12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avvikelse mot budget i %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avvikelse % mot föreg. år	-5,5	-9,7	0,5	-3,7	-8,6	3,5	-12,3	5,6	-11,2	1,1	-1,7	-4,8
Nyckeltal 2009-01 - 2009-12 (kWh/m ² BRA)	20,6	17,8	17,1	11,9	7,3	3,3	2,1	3,5	6,4	12,2	16,1	20,1
Graddag verklig (4461 / år)	695	792	588	403	163	63	0	0	143	452	436	726
Graddag normal (4660 / år)	761	673	600	446	234	35	1	26	208	400	560	716

Årsvärden	Ack. utfall Jan-Dec			Helår		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Verklig förbrukning (MWh)	9203	8561	8816	9203	8561	8816
Klimatkorrigerad förbrukning	9822	9504	9102	9822	9504	9102
Budgeterad förbrukning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Avvikelse mot budget i %	-	-	-	-	-	-
Avvikelse % för år 2009 mot år	-7,3	-4,2		-7,3	-4,2	
Nyckeltal verklig (kWh/m ² BRA)	140,1	130,3	134,2	140,1	130,3	134,2
Nyckeltal klimatcorr. (kWh/m ² BRA)	149,5	144,7	138,5	149,5	144,7	138,5

Mätpunkt: 09194-000-03-01 Selångershus 4 Vikingavägen (Verklig förbrukning)

Mätslag: EL

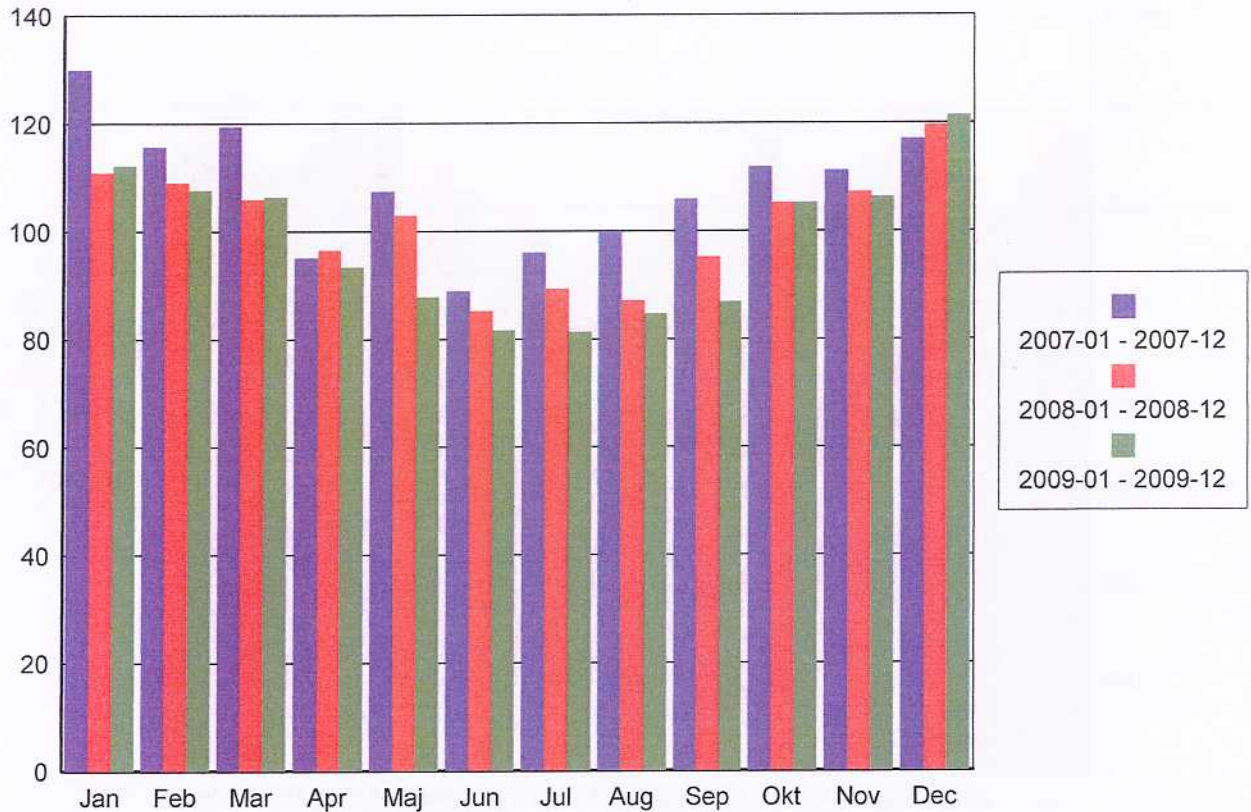
Resurs:

Mätare: 1

Abonnemangsnr:

Anläggningsid:

MWh

BRA: 65699 m²

	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
2007-01 - 2007-12	130	116	119	95,2	107	89,0	96,0	100	106	112	111	117
2008-01 - 2008-12	111	109	106	96,6	103	85,2	89,3	87	95	105	107	120
2009-01 - 2009-12	112	108	106	93,4	88	81,6	81,3	85	87	105	106	121
Budget 2009-01 - 2009-12	0	0	0	0,0	0	0,0	0,0	0	0	0	0	0
Avvikelse mot budget i %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avvikelse % mot föreg. år	1,2	-1,3	0,4	-3,3	-14,8	-4,2	-9,0	-2,9	-8,7	0,0	-0,9	1,5
Nyckeltal 2009-01 - 2009-12 (kWh/m ² BRA)	1,7	1,6	1,6	1,4	1,3	1,2	1,2	1,3	1,3	1,6	1,6	1,8

Arsvärden	Ack. utfall Jan-Dec			Helår		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Verklig förbrukning (MWh)	1299	1215	1175	1299	1215	1175
Klimatkorrigerad förbrukning (MWh)	1299	1215	1175	1299	1215	1175
Budgeterad förbrukning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Avvikelse mot budget i %	-	-	-	-	-	-
Avvikelse % för år 2009 mot år	-9,5	-3,3		-9,5	-3,3	
Nyckeltal verklig (kWh/m ² BRA)	19,8	18,5	17,9	19,8	18,5	17,9
Nyckeltal klimatcorr. (kWh/m ² BRA)	19,8	18,5	17,9	19,8	18,5	17,9

Förbrukningsrapport

RB09DTM - 2010-05-06 12:08:36

Mätpunkt: 09194-000-04-01 Selångershus 4 Västrav & Vikingav. (Verklig förbrukning)

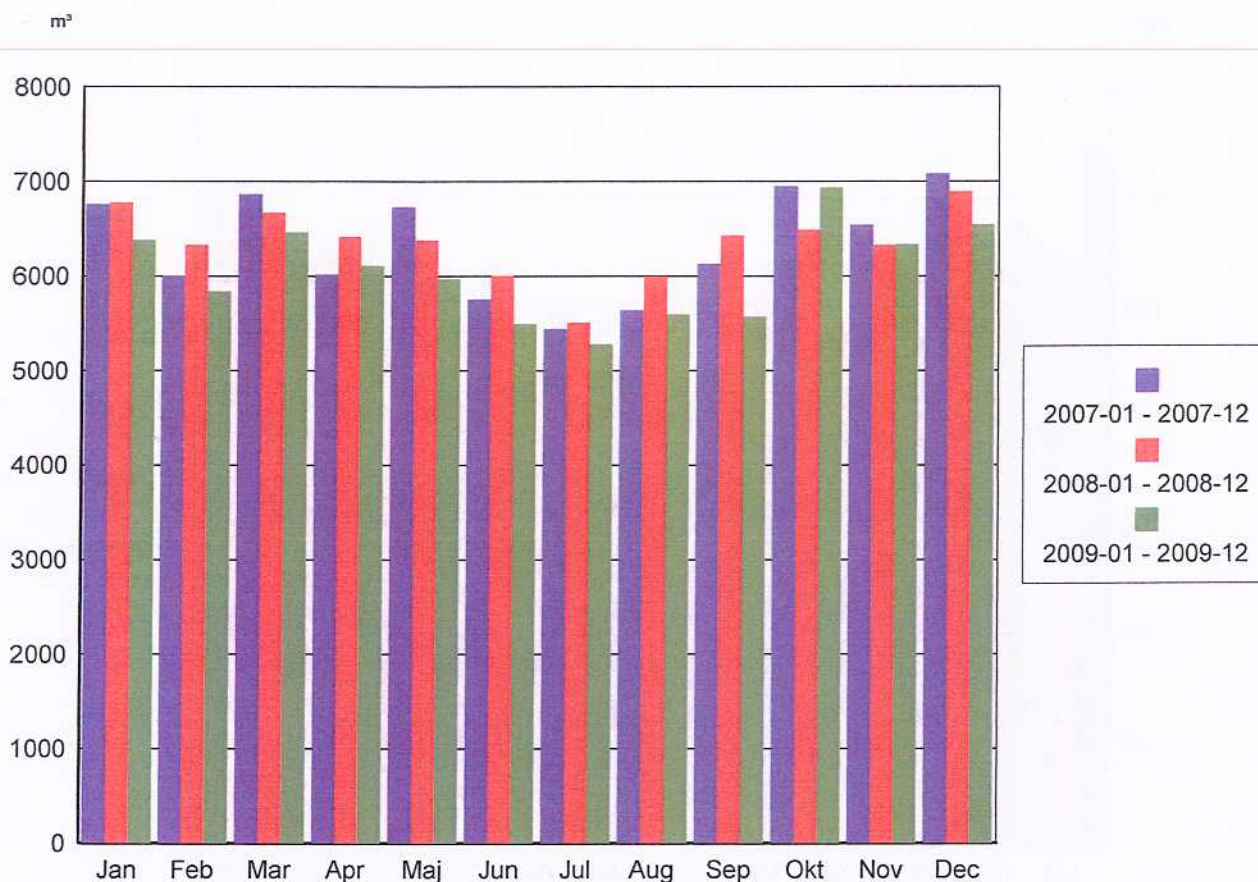
Mätslag: Kallvatten

Resurs:

Mätare: 1

Abonnemangsnr:

Anläggningsid:

BRA: 65699 m²

	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
2007-01 - 2007-12	6763	6008	6866	6018	6733	5756	5446	5639	6133	6951	6539	7080
2008-01 - 2008-12	6783	6336	6674	6421	6382	6007	5513	5998	6434	6492	6326	6892
2009-01 - 2009-12	6385	5839	6467	6112	5971	5498	5282	5596	5573	6935	6335	6544
Budget 2009-01 - 2009-12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avvikelse mot budget i %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avvikelse % mot föreg. år	-5,9	-7,8	-3,1	-4,8	-6,4	-8,5	-4,2	-6,7	-13,4	6,8	0,1	-5,0
Nyckeltal 2009-01 - 2009-12 (lit/m ² BRA)	97,2	88,9	98,4	93,0	90,9	83,7	80,4	85,2	84,8	105,6	96,4	99,6

Årsvärden	Ack. utfall Jan-Dec			Helår		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Verklig förbrukning (m ³)	75932	76258	72537	75932	76258	72537
Budgeterad förbrukning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Avvikelse mot budget i %	-	-	-	-	-	-
Avvikelse % för år 2009 mot år	-4,5	-4,9		-4,5	-4,9	
Nyckeltal verklig (lit/m ² BRA)	1155,8	1160,7	1104,1	1155,8	1160,7	1104,1

Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



Sveriges
BostadsrättsCentrum



FULLMAKT

för

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____

Vi förvaltas av



BRF SELÅNGERHUS NR 4