



ÅRSREDOVISNING 2014
Brf Selångerhus nr 4



Kallelse till föreningsstämma

Måndagen den 25 Maj 2015 klockan 18.00

Vikingasalen

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 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2063.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- 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.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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 2012-06-08 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Marie Jansson	Ledamot
Hans Jönsson	Ledamot
Kjell Kagart	Ledamot
Gunnar Pålsson	Ledamot
Kenneth Rosell	Ledamot

Göran Blomqvist	Suppleant
Anders Dahlbom	Suppleant
Bengt-Göran Persson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Göran Blomqvist, Anders Dahlbom, Kjell Kagart, Bengt-Göran Persson och Kenneth Rosell.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tomas Karlsson	Ordinarie Extern	Grant Thornton
----------------	------------------	----------------

Valberedning

Kurt Backus
Berit Lindh

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-24.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Granlo 1:80	1966	Sundsvall

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via IF.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1966 och består av 26 flerbostadshus.

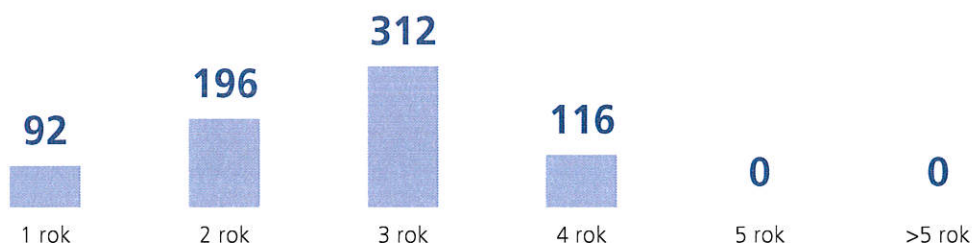
Fastighetens värdeår är 1969.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 61 225 m², varav 54 482 m² utgör lägenhetsyta och 6 743 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Gruppboende	180 m ²	
Klubblokal (kovlands lf)	15 m ²	
Kansli(Granlo Bk)	45 m ²	
Områdeskontor	68 m ²	
Tele station	10 m ²	

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

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2063.
Underhållsplanen uppdaterades 2014-09-01.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyggnad av balkonger	2014	Västravägen Låghus 58-76
Relining avlopp	2014	Västravägen Låghus 58-76
Installation av passersystem	2014	Västravägen 56,58,60,62,64,66.
Renovering altaner	2014	Vikingavägen 69-75
Byte av inkommande vatten	2014	Västravägen 66-68
Byte fasad	2013	Vikingavägen 63-75
Byte lägenhetsdörrar	2013	Västravägen Låghus 58-76
Utbyggnad av balkonger	2013 - 2014	Vikingavägen 69-75
Installation passersystem	2013	Västravägen 70,72,74,76
Renovering altaner	2013	Vikingavägen 45-59,65,67
Byte avstängningar Kv & Vv samt rörstråk	2013	Vikingavägen 47,49
Byte avstängningar Kv & Vv	2013	Västravägen 60,64,76
Byte lägenhetsdörrar	2013	Vikingavägen 63-75
Byte fönster	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 fasad	2012	Vikingavägen 45,47,49,51,57,59
Byte takbeläggning	2012	Västravägen 56-72 höghus
Byte fönster	2012	Vikingavägen 45,47,49,57,59
Byte lägenhetsdörrar	2012	Vikingavägen 47,49,53
Byte avstängningar Kv & Vv	2012	Vikingavägen 63
Utbyggnad balkonger	2012	Vikingavägen 49,51,53,55
Installation passersystem	2012	Västravägen 68 & centralgarage
Byte avstängningar Kv & Vv	2012	Västravägen 56,66
Relining avlopp	2012	Vikingavägen 45,59
Relining avlopp	2011	Vikingavägen 63-75
Byte lägenhetsdörrar	2011	Västravägen höghus
Nytt tätskikt	2011	Västravägen centralgarage
Byte fönster	2011	Vikingavägen 51,53,55
Byte lägenhetsdörrar	2011	Vikingavägen 45-51-55,57,59
Byte fasad	2011	Vikingavägen 53-55
Byte Kv & Vv avstängningar	2010	Vikingavägen 53-55
Ombyggnad av bastu	2010	Vikingavägen 49 D
Byte källarytterdörrar	2010	Västravägen 56-72 höghus
Ytbehandling av golv centralgarage	2010	Västravägen 68
Byte avstängningar Kv & Vv	2010	Västravägen 70 A-C
Byte kallvattenstråk	2010	Vikingavägen 53-55
Byte ventilationsaggregat	2010	Centralgaraget Västravägen
Installation av ventilation	2010	Bastu Vikingavägen 49 D
Byte fönster	2010	Vikingavägen 45-59 balkongsidan
Renovering bastu	2010	Vikingavägen 49 D
Installation av sopkasuner	2009	Västravägen 56-76
Byte fönster samt inglasning av balkonger	2009	Västravägen 56-72 västra fasaden
Montering entrétag	2009	Vikingavägen 45-59
Dränering av garage	2009	Vikingavägen
Spolning/filmning av avlopp	2009	Västra-Vikingavägen
Byte fönster & balkongdörr	2009	Västravägen 58-76 södra fasaden
Takbyggnad garage	2009	Vikingavägen 45-57
Nyplantering träd	2009	Vikingavägen 59-65

Utfört underhåll, fortsättning	År	Kommentar
Byte avstängningar Kv Vv	2008	Vikingavägen 57-59
Ombyggnad uc	2008	Vikingavägen 57
Byte radiator Ventiler	2008	Vikingavägen 57-59
Byte takbeläggning	2008	Västravägen 76-74-70
Installation av sopkasuner	2008	Vikingavägen 45-75
Injustering av värmesystem	2008	Vikingavägen 57-59
Indragning av bredband	2008	Västravägen & Vikingavägen
Sanering av PCB	2008 - 2011	Västravägen, låghus & höghus
Byte av kallvattenstråk	2008	Vikingavägen 57-59
Byte takbeläggning	2008	Vikingavägen 45-59
Fönster byte & balkongdörr	2008	Vikingavägen 63-75 balkongsidan
Fönsterbyte	2007	Västravägen låghus norrasidan
Omläggning av tak	2007	Vikingavägen 63-75
Gemensamhetsel	2007	Ombyggnad till gemensamhetsel i hela området
Målning centralgarage	2007	Ommålning av hela centralgaraget
Byte takbeläggning	2007	Omläggning tak Vikingavägen 63-75

Planerat underhåll	År	Kommentar
Installation av passersystem	2015	Vikingavägen 45-75
Byte hissar	2015	Västravägen 56,60,72

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Fastighetsskötsel och städning	Sjöléns Fastighetsskötsel AB
Elleverantör	EON försäljning AB
Fastighetsservice & Jour	Riksbyggen
Upplåsning lägenheter	G4S Security
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 2007 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2017. Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2015-01-01 med 2,80 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

KASSA VID ÅRETS BÖRJAN

2014 **2013**

6 555 664 **7 009 338**

PENGAR IN

Rörelsens intäkter	41 481 916	40 054 450
Finansiella intäkter	18 106	20 427
Minskning korta fordringar	120 695	0
Ökning av föreningens lån	17 779 719	38 482 580
Ökning av korta skulder	0	413 856
Avyttring anläggning	100 000	0

59 500 436 **78 971 313**

PENGAR UT

Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	27 200 310	29 496 369
Finansiella kostnader	4 370 794	4 618 995
Investeringar i fastigheten	22 330 600	45 273 282
Ökning av korta fordringar	0	36 340
Minskning av korta skulder	2 106 996	0

56 008 700 **79 424 986**

KASSA VID ÅRETS SLUT

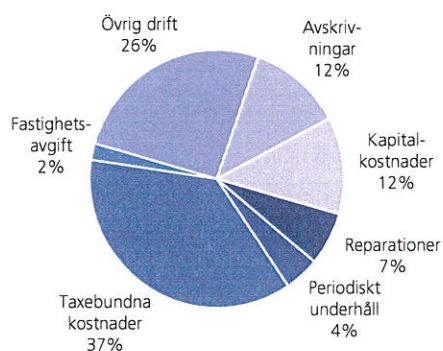
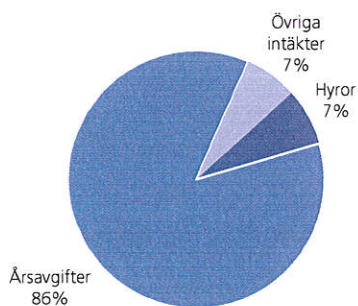
10 047 400 **6 555 664**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN

3 491 736 **-453 674**

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Relining avlopp Västravägen 58-76.
Utbyggnad av balkonger Västravägen 58-76.
Installation av passagesystem Västravägen etapp 2.

Händelser efter året

Installation av passagesystem Vikingavägen 45-59 & 63-75.
Byte av hissar Västravägen 56, 60 & 72.
Isolering av garagetaksramp Västravägen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 716 st
Överlåtelse under året: 73 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

Antal medlemmar 2014-12-31: 877 st
Förändring från föregående år: 18 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	655	636	618	601
Hyror/m ² hyresrättsyta	118	117	141	136
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 659	2 333	1 626	1 098
Elkostnad/m ² totalyta	54	55	55	52
Värmekostnad/m ² totalyta	98	105	104	96
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	52	43	46
Kapitalkostnader/m ² totalyta	71	75	53	33
Soliditet (%)	12	10	10	6
Resultat efter finansiella poster (tkr)	5 638	3 407	6 573	-1 837
Nettoomsättning (tkr)	41 268	39 632	38 219	37 218

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 54 482 m² bostäder och 6 743 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	5 637 562
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	4 343 692
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-3 070 000
summa balanserat resultat	6 911 254

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-3 000 000
att i ny räkning överförs	3 911 254

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	38 679 767	37 441 193
Övriga rörelseintäkter	Not 2	2 802 149	2 613 257
		41 481 916	40 054 450
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-7 840 345	-10 040 245
Driftkostnader	Not 4	-15 944 090	-16 823 420
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 749 815	-1 213 613
Personalkostnader	Not 6	-1 666 061	-1 419 091
Avskrivningar	Not 7	-4 069 024	-2 552 761
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-222 333	0
		-31 491 667	-32 049 130
RÖRELSERESULTAT		9 990 249	8 005 320
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		18 106	20 427
Räntekostnader		-4 370 794	-4 618 995
		-4 352 687	-4 598 568
ÅRETS RESULTAT		5 637 562	3 406 752

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	161 506 046	89 113 689
Pågående byggnation	Not 9	288 750	54 661 278
Maskiner och inventarier	Not 10	279 344	359 929
		162 074 140	144 134 897
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 11	10 000	10 000
		10 000	10 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		162 084 140	144 144 897
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		7 781	69 748
SBC Klientmedel i SHB		9 865 717	0
Övriga fordringar		276 606	257 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 480 106	1 558 431
		11 630 210	1 885 188
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		181 683	187 833
SBC klientmedel i SHB		0	6 367 831
		181 683	6 555 664
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 811 893	8 440 852
SUMMA TILLGÅNGAR		173 896 034	152 585 749

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 683 356	5 683 356
Fond för yttre underhåll	Not 14	7 832 641	4 762 641
		13 515 997	10 445 997
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 273 692	936 940
Årets resultat		5 637 562	3 406 752
		6 911 254	4 343 692
SUMMA EGET KAPITAL		20 427 251	14 789 689
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	142 488 255	125 070 548
		142 488 255	125 070 548
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15	2 387 672	2 025 660
Leverantörsskulder		2 479 121	5 396 249
Skatteskulder		0	10 711
Övriga kortfristiga skulder		113 227	94 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	6 000 508	5 198 804
		10 980 528	12 725 512
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		173 896 034	152 585 749
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 15	147 257 400	127 257 400
Varav i eget förvar		0	0
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.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2014-01-01.

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.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

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

Avskrivningar	2014	2013
Stomme och grund	100 år	-
Yttre anläggningar	Såld	25 år
Tvättstuga	10 år	10 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/50 år
Balkong/terrass	33 år	33 år
Markanläggning	25 år	25 år
Markinventarier	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år
Byggnader	-	67 år
Stomkomplettering förening	50 år	-
Stomkomplettering medlem	50 år	-
Värmesystem	50 år	-
Fastighetsel	50 år	-
Övrigt	50 år	-

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	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	35 704 763	34 638 817
	Hyror lokaler	196 410	196 128
	Hyror parkering	306 556	308 941
	Hyror garage	1 738 894	1 649 532
	Hyror förråd	447 312	385 924
	Hyror carport	285 832	261 851
		38 679 767	37 441 193

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Kabel-TV intäkter	7 200	7 200
	Elintäkter	1 649 507	1 703 431
	Gemensamhetslokal	1 360	0
	Överlåtelse/pantsättning	104 154	82 083
	Gästlägenhet	26 650	24 250
	Fakturerade kostnader	866	0
	Öresutjämning	520	240
	Övriga erhållna bidrag	67 211	48 825
	Försäkringsersättning	213 785	422 545
	Balkongtillägg	684 065	317 225
	Övriga intäkter	46 831	7 459
		2 802 149	2 613 257

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	2 025 433	2 027 551
	Fastighetsskötsel beställning	124 125	483 539
	Snöröjning/sandning	0	90 468
	Städning entreprenad	1 044 188	1 047 769
	Städning enligt beställning	56 838	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	96 750	625 000
	Hissbesiktning	5 175	5 088
	Myndighetstillsyn	0	53 499
	Bevakning	0	7 187
	Gemensamma utrymmen	1 925	0
	Garage	188	156
	Gård	28 931	19 122
	Serviceavtal	319 172	276 461
	Förbrukningsmateriel	68 958	79 520
	Störningsjour och larm	14 543	14 297
	Brandskydd	33 162	92 201
		3 819 388	4 821 858

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER, fortsättning	2014	2013
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	80 403
	Lokaler	11 034	0
	Gemensamma utrymmen	662 268	1 127 640
	Tvättstuga	217 666	258 343
	Sophantering/återvinning	19 729	22 394
	Källare	27 060	98 457
	Entré/trapphus	10 381	78 732
	Lås	52 465	28 690
	VVS	514 669	80 650
	Värmeanläggning/undercentral	50 867	27 508
	Ventilation	104 171	3 394
	Elinstallationer	52 641	82 583
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	13 460	11 563
	Hiss	4 500	7 629
	Tak	10 340	31 121
	Fasad	41 605	0
	Fönster	4 500	9 108
	Balkonger/altaner	9 681	116 588
	Mark/gård/utemiljö	23 848	21 033
	Garage/parkering	139 885	34 912
	Skador/klotter/skadegörelse	8 679	2 616
	Vattenskada	435 241	507 356
		2 414 690	2 630 719
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	64 424	0
	Lokaler	41 327	234 821
	Gemensamma utrymmen	105 972	129 294
	Tvättstuga	232 687	118 663
	Sophantering/återvinning	211 343	0
	Vind	18 750	149 999
	Källare	77 885	18 933
	Lås	2 948	55 957
	VVS	133 939	808 160
	Värmeanläggning	0	110 400
	Ventilation	462 264	0
	Elinstallationer	40 556	7 457
	Huskropp utvändigt	0	34 792
	Tak	0	40 625
	Mark/gård/utemiljö	198 768	867 458
	Garage/parkering	15 404	11 109
		1 606 267	2 587 668
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	7 840 345	10 040 245

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	3 334 754	3 380 481
	Värme	5 974 415	6 401 634
	Vatten	2 728 841	3 209 972
	Sophämtning/renhållning	1 085 898	983 318
	Grovsopor	36 380	0
		13 160 288	13 975 405
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	443 527	434 190
	Kabel-TV	811 775	824 418
	Bredband	763 511	824 418
		2 018 812	2 083 025
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	764 990	764 990
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	15 944 090	16 823 420

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	3 750	3 125
	Medlemsinformation	7 474	3 625
	Tele och datakommunikation	95 219	92 955
	Juridiska åtgärder	30 850	18 750
	Inkassering avgift/hyra	23 688	34 500
	Hysesförluster	3 578	160
	Revisionsarvode extern revisor	117 125	112 000
	Föreningskostnader	80 245	97 135
	Styrelseomkostnader	11 163	7 618
	Fritids och Trivselkostnader	405 483	12 142
	Studieverksamhet	33 362	625
	Förvaltningsarvode	470 214	459 070
	Förvaltningsarvoden övriga	2 250	16 407
	Administration	116 205	133 713
	Korttidsinventarier	59 918	46 830
	Konsultarvode	244 643	149 508
	Föreningsavgifter	13 768	10 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	30 880	14 700
		1 749 815	1 213 613

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har 2 anställda män.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	253 563	162 863
	Löner	1 013 454	903 184
	Sociala kostnader	342 505	301 000
	Övriga personalkostnader	56 539	52 044
		1 666 061	1 419 091

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	0	742 600
	Stomme och grund	311 352	0
	Fasader/balkonger	1 328 526	0
	Fönster/dörrar och portar	549 307	0
	Stomkomplettering förening	463 179	0
	Stomkomplettering medlem	147 823	0
	Stamledningar VA	637 784	0
	Värmesystem	68 984	0
	Luftbehandlingssystem	83 766	0
	Förbättringar	0	1 359 254
	Sekundärbyggnader	27 395	0
	Markanläggning	0	225 880
	Utemiljö allmänt	225 880	0
	Markinventarier	144 442	144 442
	Inventarier	80 585	80 585
		4 069 024	2 552 761
	Övriga rörelsekostnader		
	Förlust avyttring fönster	157 746	0
	Förlust avyttring toalett & duschvagn	64 587	0
		222 333	0
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	129 441 503	98 150 900
	Nyanskaffningar	76 703 129	31 290 603
	Utrangering/försäljning	-782 125	0
	Utgående anskaffningsvärde	205 362 507	129 441 503
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-40 327 814	-37 855 638
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 988 438	-2 472 176
	Utrangering/försäljning	459 792	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-43 856 460	-40 327 814
	Planenligt restvärde vid årets slut	161 506 046	89 113 689
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 424 746	16 424 746
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	189 000 000	189 000 000
	Taxeringsvärde mark	48 499 000	48 499 000
		237 499 000	237 499 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	230 000 000	230 000 000
	Lokaler	7 499 000	7 499 000
		237 499 000	237 499 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2014	2013
	Pågående om- och tillbyggnad	288 750	54 661 278
		288 750	54 661 278

Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	832 102	832 102
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	832 102	832 102
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-472 173	-391 588
	Årets avskrivningar enligt plan	-80 585	-80 585
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-552 758	-472 173
	Redovisat restvärde vid årets slut	279 344	359 929

Not 11	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013
	Insats Bostadsrätterna Sverige	10 000	10 000
		10 000	10 000

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	448 701	440 646
	Kabel-TV	109 996	138 997
	Security	0	7 542
	Sjörens Fastighetsskötsel	767 394	767 439
	Sharp Nordic	0	11 638
	Bredband	109 996	138 997
	Serviceavtal - CATV	0	10 261
	Riksbyggen	44 019	42 911
		1 480 106	1 558 431

Not 13	EGET KAPITAL		Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital			
	Inbetalda insatser	5 683 356	0	5 683 356
	Fond för yttre underhåll	7 832 641	3 070 000	4 762 641
	S:a bundet eget kapital	13 515 997	3 070 000	10 445 997
	Fritt eget kapital			
	Balanserad vinst	1 273 692	-3 070 000	936 940
	Årets resultat	5 637 562	-3 406 752	3 406 752
	S:a fritt eget kapital	6 911 254	2 567 562	4 343 692
	S:a eget kapital	20 427 251	5 637 562	14 789 689

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	4 762 641	1 703 166
	Reservering enligt stadgar	3 070 000	3 059 475
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	7 832 641	4 762 641

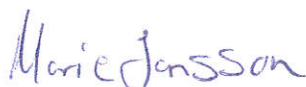
Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	3,55%	2 678 302	2 706 346	2015-06-01
	Handelsbanken	3,80%	5 460 000	5 520 000	2015-09-30
	Handelsbanken	4,03%	942 496	952 852	2015-10-30
	Handelsbanken	4,03%	209 664	211 968	2015-10-30
	Handelsbanken	2,67%	2 875 476	2 904 816	2015-12-01
	Handelsbanken	3,99%	2 274 766	2 366 370	2015-12-01
	Handelsbanken	2,30%	4 900 000	5 000 000	2015-12-01
	Handelsbanken	2,18%	4 925 000	0	2016-01-30
	Handelsbanken	2,02%	4 752 625	4 850 000	2016-03-30
	Handelsbanken	1,91%	4 950 000	0	2016-03-30
	Handelsbanken	1,86%	4 776 750	4 875 000	2016-06-01
	Handelsbanken	3,47%	9 400 000	9 600 000	2016-09-01
	Handelsbanken	1,62%	4 800 000	4 900 000	2016-09-30
	Handelsbanken	3,11%	1 144 836	1 168 200	2017-09-30
	Handelsbanken	3,11%	1 983 520	2 024 000	2017-09-30
	Handelsbanken	1,96%	4 776 000	4 875 000	2018-09-01
	Handelsbanken	1,84%	5 725 040	5 841 876	2019-12-01
	Handelsbanken	1,84%	2 255 248	2 325 000	2019-12-01
	Nordea	1,70%	4 950 000	0	2016-05-18
	Nordea	2,50%	13 582 200	13 880 600	2017-01-18
	Nordea	1,40%	4 975 000	0	2019-09-03
	Swedbank	4,60%	5 482 226	5 541 494	2017-01-25
	Swedbank	2,88%	5 000 000	5 000 000	2017-09-25
	Swedbank	1,70%	5 000 000	5 000 000	2017-09-25
	Swedbank	3,27%	5 000 000	5 000 000	2017-11-24
	Swedbank	4,74%	2 718 140	2 748 140	2018-11-26
	Swedbank	3,67%	4 868 750	4 943 750	2023-01-27
	Swedbank	3,46%	4 887 500	4 962 500	2023-02-27
	Swedbank	3,80%	4 863 638	4 954 546	2023-03-27
	Swedbank	3,80%	4 906 250	4 981 250	2023-04-27
	Swedbank	4,10%	9 812 500	9 962 500	2023-08-25
	Summa skulder till kreditinstitut		144 875 927	127 096 208	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 387 672	-2 025 660	
			142 488 255	125 070 548	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 132 937 567 kr.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	574 778	576 599
	Värme	931 543	835 733
	Vatten	0	96 425
	Extern revisor	95 000	75 000
	Sociala avgifter	89 277	75 141
	Ränta	468 077	427 234
	Löner	284 141	239 149
	Garage	0	3 000
	Fastighetsskötsel	0	3 073
	Juridiska åtgärder	0	6 625
	Inkassering avgift/hyror	0	2 400
	Avgifter och hyror	3 207 692	2 858 425
		5 650 508	5 198 804

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den 4 / 5 2015



Marie Jansson
Ledamot



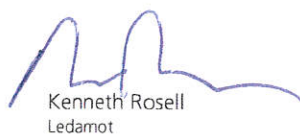
Hans Jönsson
Ledamot



Kjell Kagart
Ledamot



Gunnar Pålsson
Ledamot



Kenneth Rosell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2015



Tomas Karlsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Selångershus Nr 4 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Selångershus Nr 4 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Sundsvall den 4 maj 2015

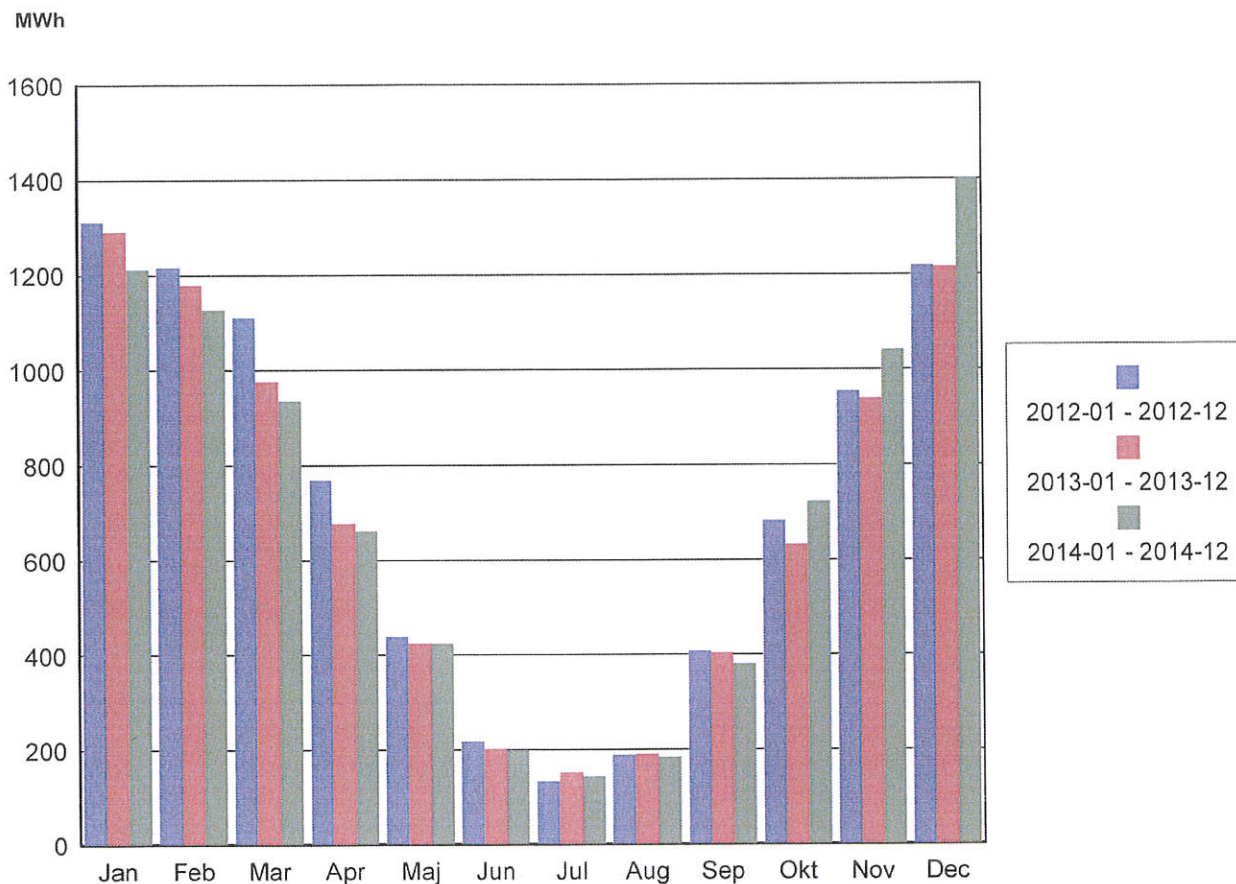


Tomas Karlsson

Auktoriserad revisor

Mät punkt: 09194-000-02-01 Selångershus 4 (Klimatkorrigerad förbrukning)
 Mät slag: Fjärrvärme
 Resurs: RIRINOR Norlin Rickard

Mätare: 1
 Abonnemangsnr:
 Anläggningsid:



BRA: 65699 m²

	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
2012-01 - 2012-12	1312	1216	1111	769	439	217	133	189	407	683	955	1218
2013-01 - 2013-12	1292	1178	976	678	425	202	151	191	404	632	939	1215
2014-01 - 2014-12	1212	1127	936	663	425	199	144	185	380	723	1041	1402
Budget 2015-01 - 2015-12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avvikelse % mot föreg. år	-6,2	-4,3	-4,1	-2,3	0,0	-1,5	-4,8	-3,4	-6,0	14,3	10,9	15,4
Nyckeltal 2014-01 - 2014-12 (kWh/m ² BRA)	18,4	17,2	14,2	10,1	6,5	3,0	2,2	2,8	5,8	11,0	15,9	21,3
Graddag verklig (3888 / år)	690	463	460	368	253	144	10	69	181	302	414	534
Graddag normal (4702 / år)	714	639	589	426	259	123	48	85	216	388	536	679

	Ack. utfall Jan-Dec			Helår		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Årsvärden						
Verklig förbrukning (MWh)	8359	7886	7260	8359	7886	7260
Klimatkorrigerad förbrukning	8649	8283	8436	8649	8283	8436
Budgeterad förbrukning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Avvikelse mot budget i %	-	-	-	-	-	-
Avvikelse % för år 2014 mot år, Verklig	-13,1	-7,9		-13,1	-7,9	
Avvikelse % för år 2014 mot år, Klimatkor.	-2,5	1,8		-2,5	1,8	
Nyckeltal verklig (kWh/m ² BRA)	127,2	120,0	110,5	127,2	120,0	110,5
Nyckeltal klimatkor. (kWh/m ² BRA)	131,6	126,1	128,4	131,6	126,1	128,4

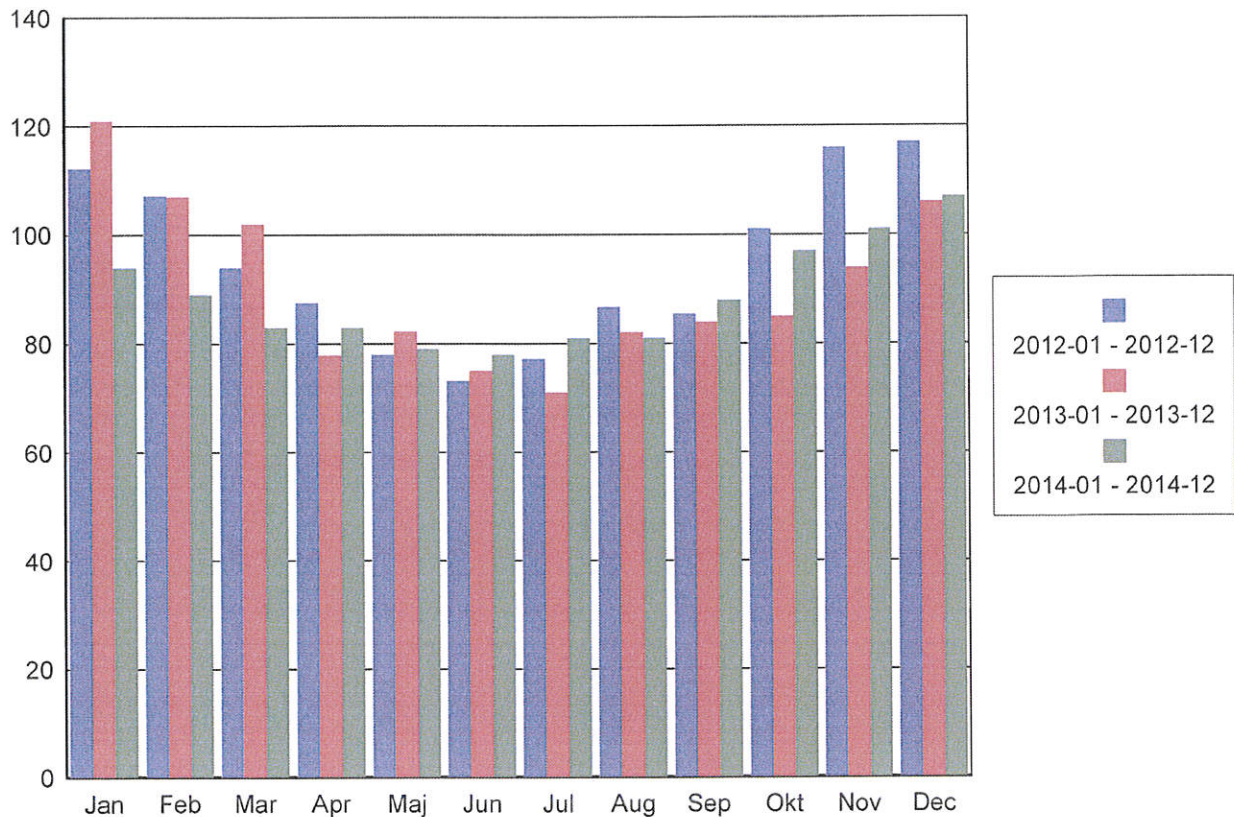
Förbrukningsrapport

RB99ANJ - 2015-02-05 07:52:06

Mätpunkt: 09194-000-03-01 Selångershus 4 Vikingavägen (Verklig förbrukning)
 Mätslag: EL
 Resurs: RIRINOR Norlin Rickard

Mätare: 1
 Abonnemangsnr:
 Anläggningsid:

MWh

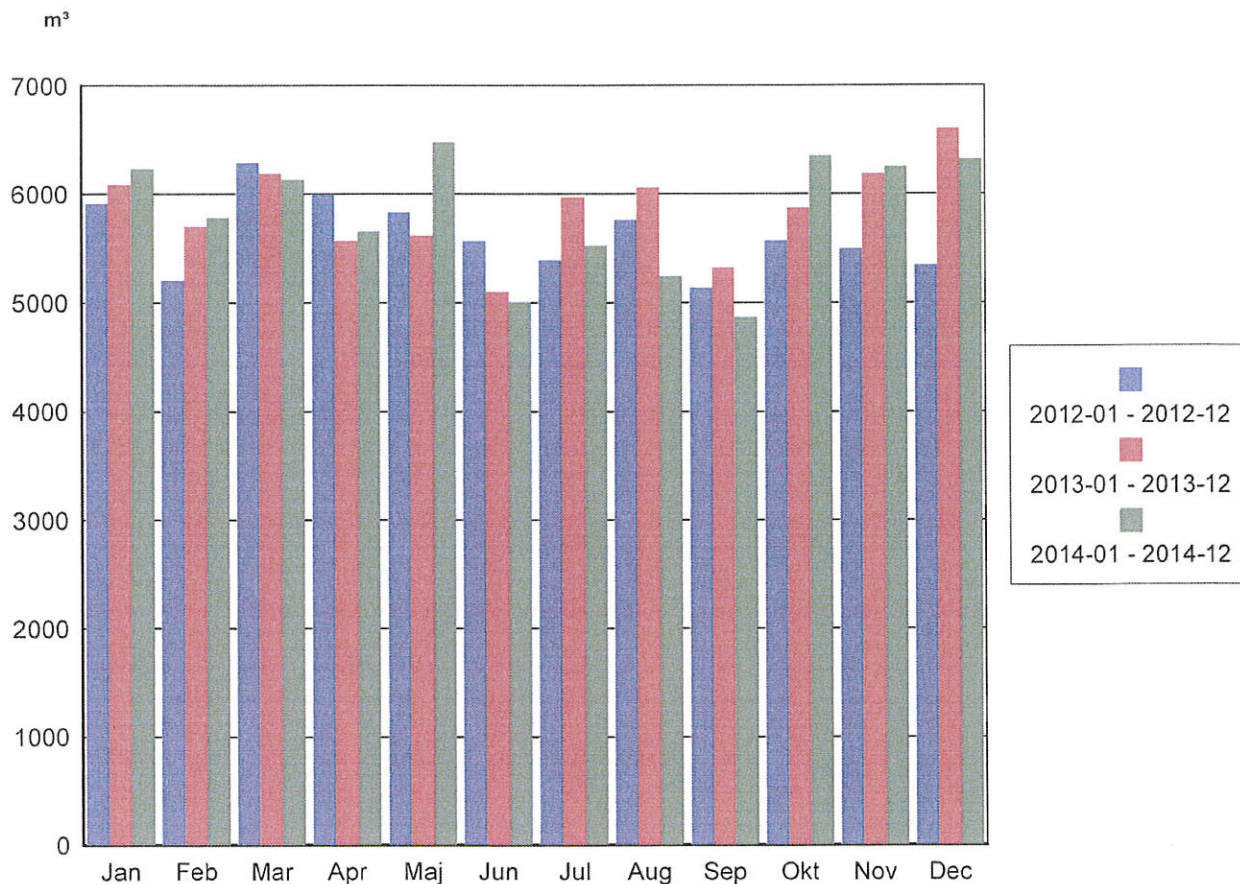
BRA: 65699 m²

	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
2012-01 - 2012-12	112	107	94	87,5	78,0	73,2	77,2	86,7	85,5	101	116	117
2013-01 - 2013-12	121	107	102	77,9	82,2	75,0	71,0	82,0	84,0	85	94	106
2014-01 - 2014-12	94	89	83	83,0	79,0	78,0	81,0	81,0	88,0	97	101	107
Budget 2015-01 - 2015-12	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Avvikelse % mot föreg. år	-22,3	-16,8	-18,6	6,5	-3,9	4,0	14,1	-1,2	4,8	14,1	7,4	0,9
Nyckeltal 2014-01 - 2014-12 (kWh/m ² BRA)	1,4	1,4	1,3	1,3	1,2	1,2	1,2	1,2	1,3	1,5	1,5	1,6

Årsvärden	Ack. utfall Jan-Dec			Helår		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Verklig förbrukning (MWh)	1136	1087	1061	1136	1087	1061
Klimatkorrigerad förbrukning (MWh)	1136	1087	1061	1136	1087	1061
Budgeterad förbrukning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Avvikelse mot budget i %	-	-	-	-	-	-
Avvikelse % för år 2014 mot år, Verklig	-6,6	-2,4		-6,6	-2,4	
Avvikelse % för år 2014 mot år, Klimatkorrr.	-6,6	-2,4		-6,6	-2,4	
Nyckeltal verklig (kWh/m ² BRA)	17,3	16,5	16,1	17,3	16,5	16,1
Nyckeltal klimatkorrr. (kWh/m ² BRA)	17,3	16,5	16,1	17,3	16,5	16,1

Mät punkt: 09194-000-04-01 Selångershus 4 Västrav & Vikingav. (Verklig förbrukning)
 Mät slag: Kallvatten
 Resurs: RIRINOR Norlin Rickard

Mätare: 1
 Abonnemangsnr:
 Anläggningsid:



BRA: 65699 m²

	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
2012-01 - 2012-12	5910	5205	6286	5999	5829	5568	5388	5759	5135	5572	5500	5347
2013-01 - 2013-12	6085	5702	6190	5572	5621	5100	5970	6059	5324	5874	6188	6601
2014-01 - 2014-12	6232	5783	6133	5656	6476	5004	5525	5244	4870	6355	6254	6322
Budget 2015-01 - 2015-12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avvikelse % mot föreg. år	2,4	1,4	-0,9	1,5	15,2	-1,9	-7,5	-13,5	-8,5	8,2	1,1	-4,2
Nyckeltal 2014-01 - 2014-12 (lit/m ² BRA)	94,9	88,0	93,3	86,1	98,6	76,2	84,1	79,8	74,1	96,7	95,2	96,2

Årsvärden	Ack. utfall Jan-Dec			Helår		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Verklig förbrukning (m ³)	67498	70286	69854	67498	70286	69854
Budgeterad förbrukning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Avvikelse mot budget i %	-	-	-	-	-	-
Avvikelse % för år 2014 mot år, Verklig	3,5	-0,6		3,5	-0,6	
Nyckeltal verklig (lit/m ² BRA)	1027,4	1069,8	1063,2	1027,4	1069,8	1063,2