

# ÅRSREDOVISNING

**2008**

BRF SELÅNGERHUS NR 4

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

<b>Gemensamhetslokal</b>	<b>ev. kommentar</b>
Bastu	Vikingavägen 49
Gemensamhetslokal	Vikingasalen
Solarium	Vikingavägen 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 2008-09-08.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

<b>Åtgärd</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Fönster byte + balkongdörr	2008	Vikingavägen 63-75 balkong sidan
Byte takbeläggning	2008	Västravägen 76-74-70
Byte takbeläggning	2008	Vikingavägen 45-59
Omläggning av tak	2007	Vikingavägen 63-75
Målning centralgarage	2007	Ommålning av hela centralgaraget
Gemensamhetsel	2007	Ombyggnad till gemensamhetsel i hela området
Fönsterbyte	2007	Västravägen låghus norrasidan
Byte Takbeläggning	2007	Omläggning tak Vikingavägen 63-75
Nyinstallation hiss	2006	Västravägen 64
Markytor	2006	Nya asfaltsytor framför låghus västravägen
Nyinstallation hiss	2004	Västravägen 68
Rörstambyte	2003	Spolning av stammar/filmning
Fönsterbyte	2003	Ettapp 1 byte mot Vikingavägen
Omputsning av fasad	2001	Västravägen höghus östragavlarna
Fönster byte	2001	Västravägen höghus östragavlarna

#### **Förvaltning**

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning

Följande har skötts i egen regi:

- Lägenhetsförteckning - Expedition
- Teknisk förvaltning - Riksbyggen

#### **Övriga avtal**

Fastighetsskötsel / lokalvård - Sjöléns Fastighetskötsel AB  
Fastighetsservice, jour/felanmälan - Riksbyggen  
Hisservice - Kone Hissar AB  
Larm - 4G Security  
Parkeringsbevakning - Qpark AB  
Crawford portar

Från och med 1/10 2009 kommer Telia att leverera bredband, bredbandstelefon samt TV.

#### **Medlemmar**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 716 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 67 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

#### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Hans Jönsson	Ledamot	ordförande
Kurt Backus	Ledamot	Vice ordförande
Gunnar Pålsson	Ledamot	
Kenneth Rosell	Ledamot	
Christer Lockne	Ledamot	
Marie Jansson	Suppleant	
Magnus Lampell	Suppleant	
Roine Nilsson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### **Revisorer**

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

#### **Valberedning**

Tage Persson	sammankallande
Björn Alm	
Helena Melker	

#### **Stämmor**

Ordinarie	2008-06-09
-----------	------------

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

Byte takbeläggning Vikingavägen 45-59.

Byte takbeläggning Västravägen 76-74-70.

Byte fönster och balkongdörr Vikingavägen 63-75 på balkongen.

Renovering av tvättstugor Vikingavägen 59 och 57.

#### **Planerade underhållsarbeten efter räkenskapsåret**

Byte av fönster (utom balkong) samt inglasning av balkonger Västravägen 56-72

Byte av fönster och balkongdörrar Västravägen 58-76 södrasidan.

Omläggning av tak Västravägen 58,62 och 66.

Dränering och ombyggnad av mark ytor Vikingavägen 45-57 garagedäck.

Byte av sophanteringssystem Västravägen.

### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna under året med 6%.

Det förmögensvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögensvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

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 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

<b>Nyckeltal</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	514	485	458	444
Lån/kvm bostadsrättsyta	732	757	792	825
Elkostnad/kvm totalyta	28	26	27	23
Värmekostnad/kvm totalyta	92	92	95	91
Vattenkostnad/kvm totalyta	41	39	38	37

### Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust  
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-236 716
ansamlad förlust efter reservering	-651 117
	<hr/>
	<b>-887 833</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så av fond för yttre underhåll ianspråkats att i ny räkning överförs	<hr/>
	<b>0</b>

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

**RESULTATRÄKNING**  
**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

		<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	29 969 921	28 292 788
Övriga rörelseintäkter		2 192 959	2 051 107
		<u><b>32 162 880</b></u>	<u><b>30 343 895</b></u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-2 808 289	-2 713 039
Reparationer		-1 689 771	-1 287 246
Periodiskt underhåll		-9 272 463	-9 087 174
Taxebundna kostnader		-12 078 746	-11 731 946
Övriga driftskostnader		-926 089	-929 708
Fastighetsskatt		-898 390	-727 632
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-1 097 685	-1 101 052
Personalkostnader		-1 163 596	-1 183 391
Avskrivningar		-948 584	-1 429 632
		<u><b>-30 883 612</b></u>	<u><b>-30 190 820</b></u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 279 268</b>	<b>153 074</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		236 566	234 251
Nedskrivning av kortfristiga placeringar		-43 803	-27 832
Räntekostnader		-1 708 747	-1 835 328
		<u><b>-1 515 984</b></u>	<u><b>-1 628 909</b></u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-236 716</b>	<b>-1 475 835</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3 47 361 846	46 158 760
Maskiner och inventarier	Not 4 15 750	21 000
	<b>47 377 596</b>	<b>46 179 760</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	10 000	10 000
	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>47 387 596</b>	<b>46 189 760</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	6 472	12 506
Skattefordringar	0	105 027
Övriga fordringar	62 316	4 648
Förutbetalda kostnader	Not 5 1 389 914	1 140 522
	<b>1 458 702</b>	<b>1 262 703</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	Not 6	
Kortfristiga placeringar	3 157 013	5 020 719
	<b>3 157 013</b>	<b>5 020 719</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	94 287	164 752
SBC klientmedel i SHB	3 706 846	7 429 963
	<b>3 801 133</b>	<b>7 594 715</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>8 416 849</b>	<b>13 878 137</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>55 804 445</b>	<b>60 067 897</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		5 683 356	5 683 356
Fond för yttre underhåll	Not 8	4 918 131	5 828 108
		<b>10 601 487</b>	<b>11 511 464</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-651 117	-85 259
Årets resultat		-236 716	-1 475 835
		<b>-887 833</b>	<b>-1 561 094</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>9 713 654</b>	<b>9 950 370</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	39 330 222	39 905 866
		<b>39 330 222</b>	<b>39 905 866</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	545 142	1 329 590
Leverantörsskulder		3 333 257	4 735 568
Skatteskulder		18 422	883
Övriga kortfristiga skulder		52 415	280 984
Upplupna kostnader	Not 10	319 120	1 782 617
Förutbetalda avgifter och hyror		2 492 213	2 082 018
		<b>6 760 569</b>	<b>10 211 661</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>55 804 445</b>	<b>60 067 897</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 9	75 936 400	75 936 400
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

**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.

	2008	2007
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1,5	1,5%
Standardförbättringar	4,3	4,3%
Fönster	3%	3%
Markanläggning	2,6%	2,6%
Markinventarier	10%	
Bostadslånepost	årets amort	årets amort
Inventarier	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.

	2008	2007
<b>Not 1</b>		
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	28 018 614	26 437 719
Hysesintäkter	1 951 307	1 855 069
	<b>29 969 921</b>	<b>28 292 788</b>
<b>Not 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetskötsel, entreprenad	1 745 398	1 414 617
Snöröjning/sandning	28 625	53 625
Städning entreprenad	848 739	751 204
Städning enligt beställning	0	20 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	404 563
Myndighetstillsyn	74 375	0
Störningsjour och larm	0	2 700
Gemensamma utrymmen	48 975	0
Serviceavtal	42 857	46 364
Förbrukningsmateriel	19 320	19 966
	<b>2 808 289</b>	<b>2 713 039</b>



### Reparationer

Fastighet förbättringar	0	2 712
Brf Lägenheter	1 802	32 518
Lokaler	0	1 789
Gemensamma utrymmen	424 063	263 730
Tvättstuga	193 917	227 164
Sophantering/återvinning	0	3 138
Fritidslokal	2 083	215
Bastu/pool	12 423	0
Entré/trapphus	36 000	0
Lås	26 697	13 787
Värmeanläggning/undercentral	132 737	0
Värmepump/kylanläggning	15 500	30 814
Ventilation	37 212	16 271
Elinstallationer	55 403	60 120
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 209	0
Hiss	38 452	13 835
Fasad	4 312	2 600
Fönster	3 150	7 911
Mark/gård/utemiljö	154 851	8 000
Gård	298 451	356 025
Garage/parkering	56 774	92 097
Skador/klotter/skadegörelse	5 469	0
Försäkringsskador	0	37 197
Vattenskada	187 266	109 899
Skadegörelse	0	7 424
	<b>1 689 771</b>	<b>1 287 246</b>

### Periodiskt underhåll

Gemensamma utrymmen	379 535	0
Tvättstuga	436 147	210 070
Sophantering/återvinning	0	17 294
Källare	171 250	0
Bastu/pool	42 737	0
Entré/trapphus	95 741	21 250
Portar	0	30 875
VVS	386 250	0
Värmeanläggning	46 125	0
Ventilation	211 574	0
Elinstallationer	0	2 083 807
Tak	2 876 177	1 394 538
Fasad	0	78 100
Fönster	4 515 482	3 785 064
Mark/gård/utemiljö	86 445	0
Garage/parkering	25 000	1 466 176
	<b>9 272 463</b>	<b>9 087 174</b>

### Taxebundna kostnader

El	1 702 874	1 350 659
Fastighetsel	1477 591	1 568 195
Värme	5 606 073	5 639 732
Vatten	2 484 448	2 404 280
Sophämtning/renhållning	786 875	729 031
Hiss	20 886	40 049
	<b>12 078 746</b>	<b>11 731 946</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	203 691	243 624
Kabel-TV	722 398	686 084
	<b>926 089</b>	<b>929 708</b>

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

**898 390**                      **727 632**

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Medlemsinformation	46 194	47 144
Tele och datakommunikation	15 049	7 685
Telefon	29 648	44 740
Datakommunikation	6 730	9 121
Inkassering avgift/hyra	0	2 625
Revisionsarvode extern revisor	38 250	45 500
Föreningskostnader	13 000	0
Styrelsemöten	3 000	1 338
Styrelseornkostnader	3 194	15 165
Stämman	0	921
Trivselkostnader (inne)	6 665	4 235
Samlingslokal	9 498	20 579
Studieverksamhet	10 964	0
Föreningsverksamhet	20 500	14 360
Förvaltningsarvode	367 966	359 144
Arvode SBC övrigt	23 258	13 670
Fastighetsförvaltning	206 192	191 624
Administration	69 158	81 769
Korttidsinventarier	22 896	9 109
Övriga förvaltningskostnader	0	8 340
Konsultarvode	192 118	197 343
Medlemsavgift SBC ek för	4 200	4 130
Ej avdragsgilla kostnader	0	4 859
Bidrag och gåvor	4 185	17 651
Övriga driftskostnader	5 020	0
	<b>1 097 685</b>	<b>1 101 052</b>

**Anställda och personalkostnader**

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

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	83 920	90 740
Löner och arvoden	754 238	761 778
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	3 600	3 600
Sociala kostnader	295 849	288 276
Övriga personalkostnader	25 989	38 997
	<b>1 163 596</b>	<b>1 183 391</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	365 000	365 000
Förbättringar	96 870	60 500
Markanläggning	212 240	212 240
Markinventarier	64 642	0
Inventarier	5 250	5 250
Bostadslånepost	204 581	786 642
	<b>948 584</b>	<b>1 429 632</b>

<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>30 883 612</b>	<b>30 190 820</b>
<b>Not 3</b>		
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	77 398 873	76 259 873
Nyanskaffningar	2 146 420	1 139 000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>79 545 293</b>	<b>77 398 873</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-31 240 113	-29 815 731
Årets avskrivningar enligt plan	-943 334	-1 424 382
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-32 183 447</b>	<b>-31 240 113</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>		
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	47 361 846	46 158 760
	16 424 746	16 424 746
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	171 693 000	171 693 000
Taxeringsvärde mark	45 346 000	45 346 000
	<b>217 039 000</b>	<b>217 039 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	212 000 000	212 000 000
Lokaler	5 039 000	5 039 000
	<b>217 039 000</b>	<b>217 039 000</b>
<b>Not 4</b>		
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	88 414	88 414
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>88 414</b>	<b>88 414</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-67 414	-62 164
Årets avskrivningar enligt plan	-5 250	-5 250
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-72 664</b>	<b>-67 414</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>15 750</b>	<b>21 000</b>

**Not 5**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	2008-12-31	2007-12-31
Multicom Security	0	5 909
ComHem	189 985	178 767
Länsförsäkringar	1 623	1 441
Security	5 607	0
Sjörens Fastighetsskötsel	703 560	541 036
Tele	2 154	0
Mitt Sverige Vatten	224 098	203 714
KPA Pensionspremie	0	2 106
NVS Installation	0	5 625
if-Fastighetsförsäkring	208 694	201 924
Riksbyggen	51 548	0
Sharp Nordic	2 645	0
	<b>1 389 914</b>	<b>1 140 522</b>

**Not 6**

**KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Nominellt värde	Bokfört värde 2008-12-31	Verkligt värde 2008-12-31	Bokfört värde 2007-12-31
Handelsbanken Räntefond	4 300 000	3 243 406	3 157 014	5 110 035
Värdereglering	0	-86 393	0	-89 316
		<b>3 157 013</b>	<b>3 157 014</b>	<b>5 020 719</b>

**Not 7**

**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 enligt not 8	4 918 131	-909 977	0	5 828 108
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>10 601 487</b>	<b>-909 977</b>	<b>0</b>	<b>11 511 464</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-651 117	-651 117	85 259	-85 259
Årets resultat	-236 716	-236 716	1 475 835	-1 475 835
<b>Summa frött eget kapital</b>	<b>-887 833</b>	<b>-887 833</b>	<b>1 561 094</b>	<b>-1 561 094</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 713 654</b>	<b>-1 797 810</b>	<b>1 561 094</b>	<b>9 950 370</b>

2008

2007

**Not 8**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

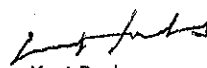
**Vid årets början**

Reservering enligt stadgar	5 828 108	5 176 991
anspråktagande enligt stämmobeslut	651 117	651 117
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 918 131</b>	<b>5 828 108</b>

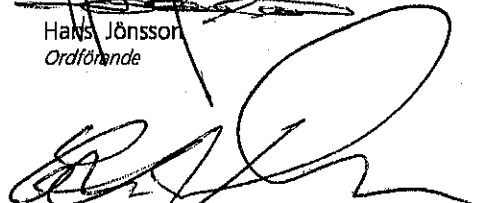
SUNDSVALL den 14 15 2009



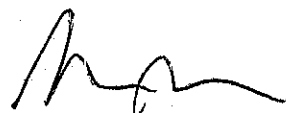
Hans Jönsson  
Ordförande




Kurt Backus  
Ledamot



Christer Lockre  
Ledamot




Kenneth Rosell  
Ledamot



Gunnar Pålsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 15 2009

**Grant Thornton Sweden AB**



Tomas Karlsson  
Auktoriserad revisor