

Kallelse till föreningsstämma

Måndagen den 28 Maj 2012 klockan 18.00

Lokal: Hörsalen Metropol Universitetsallén 32 (se karta)

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. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvoden åt styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
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 2011.

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 våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Granlo 21:1	1966	Sundsvall
Granlo 2:64	1969	Sundsvall
Granlo 2:65	1969	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 försäkrade via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

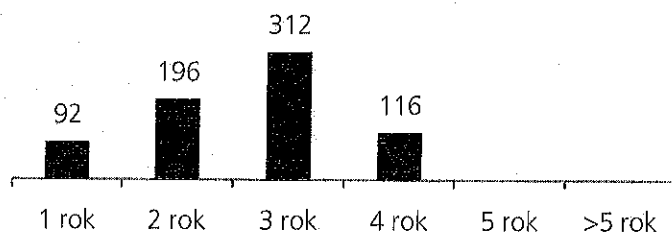
Fastigheterna bebyggdes 1966-71 och består av 26 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1969.

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 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



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
Växstuga	Västravägen 76 C
Biljard & bordtennis lokal	Västravägen 70 A

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Relining avlopp	2011	Vikingavägen 63-75
Byte lägenhetsdörrar	2011	Västravägen Höghus
Nytt tätskickt	2011	Västravägen centralgarage
Byte fönster	2011	Vikingavägen 55,53,51
Byte lägenhetsdörrar	2011	Vikingavägen 45-51-55,57,59
Byte fasad	2011	Vikingavägen 55-53
Installation av ventilation	2010	Bastu Vikingavägen 49D
Byte källar ytterdörrar	2010	Västravägen 56-72 Höghus
Byte ventilationsaggregat	2010	Centralgaraget Västravägen
Byte fönster	2010	Vikingavägen 45-59 balkongsidan
Renovering bastu	2010	Vikingavägen 49 D
ombyggnad av bastu	2010	Bastu vikingavägen 49 D
Byte kallvatten stråk	2010	Vikingavägen 55-53
Byte avstängningar Kv & Vv	2010	Västravägen 70 A-C
Byte Kv & Vv avstängningar	2010	Vikingavägen 55-53
Ytbehandling av golv centralgarage	2010	Västravägen 68
Spolning/filmning av avlopp	2009	Västra-Vikingavägen
Byte fönster+ balkongdörr	2009	Västravägen 58-76 södra fasaden
Takbyggnad garage	2009	Vikingavägen 45-57
dränering av garage	2009	Vikingavägen
Byte fönster samt inglasning av balkonger	2009	Västravägen 56-72 västrafasaden

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Ny plantering träd	2009	Vikingavägen 59-65
Installation av sopkasuner	2009	Västravägen 56-76
Montering entre tak	2009	Vikingavägen 45-59
Indragning av bredband	2008	Västravägen & Vikingavägen
Sanering av Pcb	2008 - 2011	Västravägen låghus & höghus
Installation av sopkasuner	2008	Vikingavägen 45-75
Byte takbeläggning	2008	Vikingavägen 45-59
ombyggnad uc	2008	Vikingavägen 57
Byte radiator Ventiler	2008	Vikingavägen 57-59
Byte avstängningar Kv Vv	2008	Vikingavägen 57 -59
Byte takbeläggning	2008	Västravägen 76-74-70
Byte av kallvatten stråk	2008	Vikingavägen 57-59
Fönster byte + balkongdörr	2008	Vikingavägen 63-75 balkong sidan
Injustering av värmesystem	2008	Vikingavägen 57-59
Byte Takbeläggning	2007	Omläggning tak Vikingavägen 63-75
Målning centralgarage	2007	Ommålning av hela centralgaraget
Fönsterbyte	2007	Västravägen låghus norrasidan
Omläggning av tak	2007	Vikingavägen 63-75
Gemensamhetsel	2007	Ombyggnad till gemensamhetsel i hela området
Markytor	2006	Nya asfaltsytor framför låghus västravägen
Byte belysning trapphus	2006	Västravägen 56-76
Byte belysning trapphus/källare	2006	Vikingavägen 45-75
Byte Entré belysning	2006	Västravägen-Vikingavägen
Nyinstallation hiss	2006	Västravägen 64
Renovering trapphus	2005	Västravägen 58-76 Låghus
Renovering trapphus	2005	Vikingavägen 45-75
Montering undertak	2005	Vikingavägen 45-51-57
Ny plantering träd	2005	Västravägen
Byte av förrådsdörrar	2005	Vikingavägen 63-75
Byte balkongdörrar samt fönsterrenovering	2005	Vikingavägen 45-59
Nyinstallation hiss	2004	Västravägen 68
Spolning/filmning stammar	2003	Västravägen-Vikingavägen
Fönsterbyte	2003	Etagg 1 byte mot Vikingavägen
Fönster byte	2001	Västravägen höghus östragavlarna
Ömputsning av fasad	2001	Västravägen höghus östragavlarna

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Fastighetsskötsel och städning	Sjöle's Fastighetsskötsel AB
Elleverantör	EON försäljning AB
Fastighetservice & Jour	Riksbyggen
Fastighetsförsäkring	If
Upplåsning Lägenheter	G4S Security
Hiss service	Kone AB
Parkeringsvakt	Qpark AB
Kreditupplysning	Syna
Markservice arbeten	Peab Sverige AB
Maskin drivnagarageportar	Crawford Door
Service kabel tv internt	CATV

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 716 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 68 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Kurt Backus	Ledamot
Marie Jansson	Ledamot
Hans Jönsson	Ledamot
Gunnar Pålsson	Ledamot
Kenneth Rosell	Ledamot

Magnus Norman	Suppleant
Eira Johansson	Suppleant
Göran Blomqvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Paul Viklund	Sammanställande
Gösta Svanberg	
Irene Hansson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2011-06-21. Extra stämma med anledning av balkongutbyggnad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Byte av lägenhetsdörrar Västravägen Höghus.

Byte av lägenhetsdörrar Vikingavägen 45,51,57,59.

Byte av fönster Vikingavägen 45,51,53,55.

Nytt tätskikt på centralgarage Västravägen.

Ny fasad Vikingavägen 55-53.

Relining avlopp Vikingavägen 63-75.

Slut sanering av PCB Västravägen 56-76

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Byte fasad Vikingavägen 51,49,47,45,57,59.

Byte fönster Vikingavägen 49,47,45,57,59.

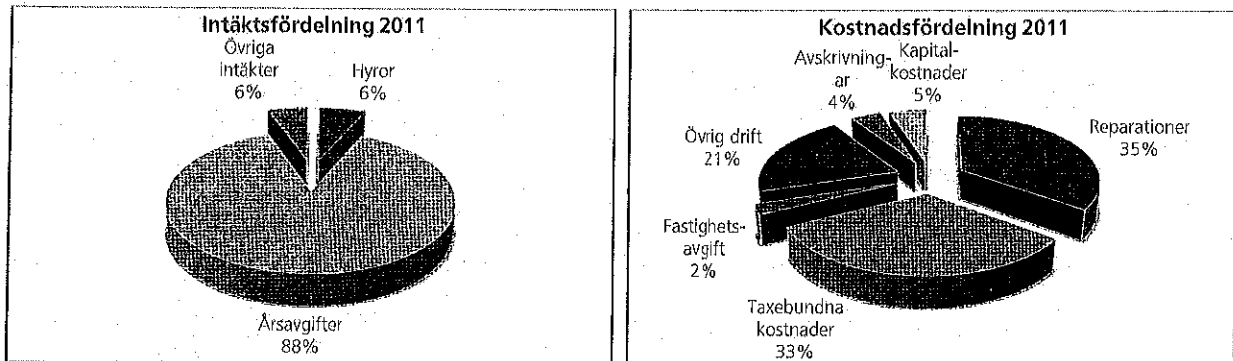
Relining avlopp Vikingavägen 59,57,55,53,51,49,47,45.

Byte lägenhetsdörrar Vikingavägen 49,47.

Utbyggnad av balkonger Vikingavägen 55-75

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



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

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	601	567	545	514
Hyror/kvm hyresrättsyta	136	114	110	108
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 098	934	984	732
Elkostnad/kvm totalyta	52	53	53	52
Värmekostnad/kvm totalyta	96	106	95	92
Vattenkostnad/kvm totalyta	46	43	40	41
Kapitalkostnader/kvm totalyta	33	32	27	28

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 836 901
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 517 711
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-851 583
summa balanserat resultat	-4 206 195

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	2 481 415
att i ny räkning överförs	-1 724 780

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2011	2010
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	35 147 444	33 046 204
Övriga rörelseintäkter		2 070 613	2 570 278
		37 218 057	35 616 482
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-3 717 449	-4 149 067
Reparationer		-1 850 262	-1 625 315
Periodiskt underhåll		-11 862 125	-8 338 981
Taxebundna kostnader		-12 713 703	-13 154 125
Övriga driftskostnader		-1 704 838	-2 422 240
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-990 842	-972 942
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-1 157 056	-1 102 305
Personalkostnader		-1 492 439	-1 315 830
Avskrivningar		-1 595 792	-1 460 525
		-37 084 505	-34 541 331
RÖRELSERESULTAT		133 552	1 075 151
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		46 821	20 721
Räntekostnader		-2 017 274	-1 956 581
		-1 970 453	-1 935 860
ÅRETS RESULTAT		-1 836 901	-860 708

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	55 441 380
Pågående byggnation	Not 4	6 500 222
Maskiner och inventarier	Not 5	520 582
		<u>62 462 183</u>
		<u>57 365 628</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC		10 000
		<u>10 000</u>
		<u>10 000</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	62 472 183	57 375 628
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar		4 956
Övriga fordringar		70 711
Förutbetalda kostnader	Not 6	1 632 501
		<u>1 708 168</u>
		<u>1 608 431</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank		170 871
SBC klientmedel i SHB		10 832 900
		<u>11 003 771</u>
		<u>7 146 148</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	12 711 939	8 754 579
SUMMA TILLGÅNGAR	75 184 122	66 130 207

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
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	3 332 998	3 332 998
		9 016 354	9 016 354
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 369 295	-1 508 587
Årets resultat		-1 836 901	-860 708
		-4 206 196	-2 369 295
SUMMA EGET KAPITAL		4 810 158	6 647 059
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	58 759 457	49 881 005
		58 759 457	49 881 005
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	1 064 581	1 030 175
Leverantörsskulder		5 461 830	3 409 958
Skatteskulder		127 936	94 007
Övriga kortfristiga skulder		214 060	46 238
Upplupna kostnader	Not 10	1 807 362	2 144 511
Förutbetalda avgifter och hyror		2 938 739	2 877 253
		11 614 508	9 602 143
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		75 184 122	66 130 207
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	63 003 400	75 936 400
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS	2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER		
LÖPANDE VERKSAMHET		
Årets resultat	-1 836 901	-860 708
Avskrivningar	1 595 792	1 460 525
	-241 109	599 817
FÖRÄNDRING RÖRELSEKAPITAL		
Förändringar kortfristiga fordringar	-99 737	459 478
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	1 977 959	1 983 917
	1 878 222	2 443 395
KASSAFLÖDE LÖPANDE VERKSAMHET	1 637 113	3 043 212
KASSAFLÖDE INVESTERINGSVERKSAMHET		
Nyanskaffning anläggningstillgångar	-192 125	-1 062 260
Pågående om- och tillbyggnad	-6 500 222	0
	-6 692 347	-876 785
KASSAFLÖDE FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Långfristiga skulder	8 912 857	-2 859 271
	8 912 857	-2 859 271
KASSAFLÖDE	3 857 623	-692 844
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
Likvida medel vid årets början	7 146 148	7 838 992
Likvida medel vid årets slut	11 003 771	7 146 148
	3 857 623	-692 844

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 alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,5%	1,5%
Yttre anläggningar	4,0%	4,0%
Garage/parkering	3,0%	3,0%
Fönster	3,0%	3,0%
Markanläggning	4,0%	4,0%
Markinventarier	10,0%	10,0%
Inventarier	10,0%/20,0%	10,0%/20,0%

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

	2011	2010
Årsavgifter	32 742 073	30 891 539
Hysesintäkter	2 405 371	2 154 665
	35 147 444	33 046 204

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	1 971 501	2 143 598
Fastighetsskötsel enligt beställning	159 320	147 139
Fastighetsskötsel gård beställning	4 537	133 201
Snöröjning/sandning	186 625	141 769
Städning entreprenad	1 018 751	1 024 752
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	215 813
Hissbesiktning	6 153	4 525
Myndighetstillsyn	0	1 631
Bevakning	25 864	0
Gemensamma utrymmen	0	1 441
Gård	31 178	35 196
Serviceavtal	202 683	219 745
Förbrukningsmateriel	58 909	68 540
Störningsjour och larm	33 263	9 591
Brandskydd	18 664	2 126
	3 717 449	4 149 067

Not 2 fortsättning	2011	2010
Reparationer		
Hyseslägenheter	0	53 555
Brf Lägenheter	112 581	0
Lokaler	0	39 675
Gemensamma utrymmen	745 165	603 076
Tvättstuga	294 218	256 928
Bastu/pool	0	86 750
Entré/trapphus	23 687	17 221
Lås	18 179	11 495
VVS	38 657	40 515
Värmeanläggning/undercentral	19 339	4 304
Ventilation	40 968	66 756
Elinstallationer	32 915	105 227
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 605	4 932
Hiss	5 734	47 879
Huskropp utvändigt	13 812	0
Tak	14 648	0
Fasad	0	62 297
Fönster	63 977	7 116
Balkonger/altaner	0	3 094
Mark/gård/utemiljö	40 707	122 083
Garage/parkering	39 605	42 191
Skador/klotter/skadegörelse	2 280	6 762
Vattenskada	342 185	43 460
	1 850 262	1 625 315
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	90 000
Lokaler	0	27 134
Gemensamma utrymmen	0	347 479
Tvättstuga	256 627	237 836
Källare	0	454 956
Bastu/pool	0	384 964
Entré/trapphus	2 316 366	0
VVS	53 633	207 721
Stambyte	4 256 437	0
Värmeanläggning	85 750	51 750
Ventilation	739 370	2 110 420
Hiss	76 875	0
Huskropp utvändigt	0	37 899
Tak	122 875	0
Fasad	0	1 812 962
Fönster	2 171 792	850 256
Balkonger/altaner	6 677	760 062
Mark/gård/utemiljö	1 738 223	585 716
Garage/parkering	37 500	379 826
	11 862 125	8 338 981
Taxebundna kostnader		
El	3 184 962	3 254 206
Värme	5 862 586	6 475 785
Vatten	2 846 818	2 615 911
Sophämtning/renhållning	819 337	808 223
	12 713 703	13 154 125

Not 2 fortsättning	2011	2010
Övriga driftskostnader		
Försäkring	225 758	214 198
Kabel-TV	748 512	1 104 021
Bredband	730 568	1 104 021
	1 704 838	2 422 240
Fastighetskatt/Kommunal avgift	990 842	972 942
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	3 125	0
Medlemsinformation	46 194	32 325
Tele och datakommunikation	73 441	93 664
Hysesförluster	800	0
Revisionsarvode extern revisor	55 375	48 500
Föreningskostnader	80 314	64 579
Styrelseomkostnader	3 053	6 976
Fritids och Trivselkostnader	6 874	60 095
Förvaltningsarvode	410 347	401 467
Förvaltningsarvoden övriga	61 940	57 689
Administration	195 821	64 279
Korttidsinventarier	31 509	57 500
Konsultarvode	173 563	200 531
Bostadsrätterna Sverige Ek För	14 700	14 700
	1 157 056	1 102 305
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	140 991	88 525
Löner	881 022	820 103
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	4 550	7 612
Sociala kostnader	323 964	320 739
Övriga personalkostnader	141 912	78 852
	1 492 439	1 315 830
Avskrivningar		
Byggnad	742 600	585 267
Förbättringar	405 524	438 958
Markanläggning	223 607	212 240
Markinventarier	144 442	144 442
Inventarier	79 619	79 619
	1 595 792	1 460 525
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	37 084 505	34 541 331

Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	91 458 553	90 396 293
Nyanskaffningar	192 125	1 062 260
Utgående anskaffningsvärde	91 650 678	91 458 553
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-34 693 125	-33 312 219
Årets avskrivningar enligt plan	-1 516 173	-1 380 907
Utgående avskrivning enligt plan	-36 209 298	-34 693 125
Planenligt restvärde vid årets slut	55 441 380	56 765 428
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	16 424 746	16 424 746
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	225 400 000	225 400 000
Taxeringsvärde mark	58 461 000	58 461 000
	283 861 000	283 861 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	278 000 000	278 000 000
Lokaler	5 861 000	5 861 000
	283 861 000	283 861 000
Not 4	2011-12-31	2010-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Fasadarbete	3 459 925	0
Fönsterarbete	723 931	0
Säkerhetsdörrar	2 316 366	0
	6 500 222	0
Not 5	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
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	-231 902	-152 283
Årets avskrivningar enligt plan	-79 619	-79 618
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-311 521	-231 901
Redovisat restvärde vid årets slut	520 581	600 201

Not 6	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel TV	136 917	149 867
Security	6 849	6 466
Sjörens Fastighetsskötsel	747 563	747 563
Mitt Sverige Vatten	217 835	223 268
If-Fastighetsförsäkring	365 408	223 957
Sharp Nordic	11 169	16 250
Bredband	136 917	149 867
Serviceavtal - CATV	9 843	9 843
	1 632 501	1 527 081

Not 7
EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets Ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 683 356	0	0	5 683 356
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	3 332 998	851 583	-851 583	3 332 998
Summa bundet eget kapital	9 016 354	851 583	-851 583	9 016 354
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 369 295	-851 583	-9 125	-1 508 587
Årets resultat	-1 836 901	-1 836 901	860 708	-860 708
Summa ansamlad förlust	-4 206 196	-2 688 484	851 583	-2 369 295
Summa eget kapital	4 810 158	-1 836 901	0	6 647 059

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	3 332 998	4 681 415
Reservering enligt stadgar	851 583	851 583
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-851 583	-2 200 000
Vid årets slut	3 332 998	3 332 998

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	ändringsdag
SBAB		0	188 755	Avslutat
Stadshypotek AB	2,920 %	2 964 404	2 994 652	2012-12-01
Stadshypotek AB	4,030 %	973 564	983 920	2015-10-30
Stadshypotek AB	3,550 %	2 762 434	2 790 478	2015-06-01
Stadshypotek AB	4,030 %	216 576	218 880	2015-10-30
Stadshypotek AB	3,930 %	1 193 600	1 206 300	2013-09-30
Stadshypotek AB	3,930 %	2 068 000	2 090 000	2013-09-30
Swedbank Hypotek AB	3,850 %	6 070 129	6 183 592	2013-11-12
Swedbank Hypotek AB	3,630 %	2 808 140	2 838 140	2012-02-10
Stadshypotek AB	3,800 %	5 640 000	5 700 000	2015-09-30
Stadshypotek AB	3,990 %	2 549 578	2 641 182	2015-12-01
Stadshypotek AB	3,920 %	2 505 000	2 595 000	2013-12-01
Swedbank Hypotek AB	4,600 %	5 645 213	5 704 481	2017-01-25
Nordea Hypotek AB	3,640 %	14 477 400	14 775 800	2014-01-22
Stadshypotek AB	3,470 %	9 950 000	0	2016-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		59 824 038	50 911 180	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 064 581	-1 030 175	
		58 759 457	49 881 005	

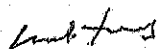
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 501 133 Kr.

Not 10

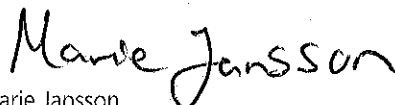
UPPLUPNA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
Ei	580 814	645 113
Värme	731 714	954 361
Extern revisor	50 000	45 000
Sociala avgifter	53 354	52 220
Ränta	221 670	225 553
Löner	169 810	166 201
Sjöléns Fastighetsskötsel	0	56 063
	1 807 362	2 144 511

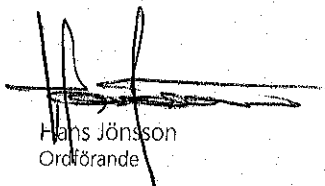
SUNDSVALL den 23 / 4 2012



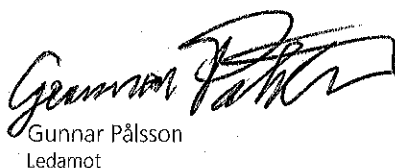
Kurt Backus
Ledamot



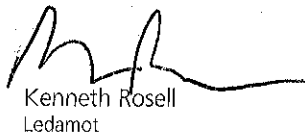
Marie Jansson
Ledamot



Hans Jönsson
Ordförande



Gunnar Pålsson
Ledamot



Kenneth Rosell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 2012



Tomas Karlsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Selångerhus nr 4, org.nr 789200-4115.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Selångerhus nr 4 för år 2011.

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 2011 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Selångerhus nr 4 för år 2011.

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.

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 ersättningsskyldig 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

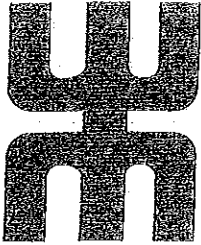
Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 27 april 2012



Tomas Karlsson

Auktoriserad revisor



SELÅNGERHUS Nr 4

FÖRSLAG SOM JAG ÖNSKAR BEHANDLAT PÅ FÖRENINGSTÄMMAN

Från Annemie WedinAdress Vikingavägen 65 A Säg. 28 Tele 060-610865

Angående genomfartsbegränsning vid Vikingavägen
65 A - 65 D.

Swafiken framför huset, som har parkeringsplatser
med mycket värme mitt emot de östra Skarvet
begränsning och ofta med hög hastighet av bilar
som skulle till husen längs med östra Vikingavägen, väster ut.

Det har blivit som en genomfartsled och så kan
det inte gå fortsätta att vara, det finns ju faktiskt
3 inpasser till området.

Något behovet görs innan en olycka är framme.

Fullmakt

För

Medlem eller person i medlems familjehushåll

Fullmakt utställd av

Medlem

2012-03-14

MOTION

Vill att styrelsen fixar till så att trätrappan mellan Vikingavägen 45 o 51 ändras så att man med barnvagn kan passera enkelt stället, och även att brevbäraren kan använda denna genomfart för sin transportvagn som han idag inte kan nyttja. Brevbäraren måste idag dra sin postvagn efter parkeringsområdet bakom de parkerade bilarna ända till uppførsbacken i området för att komma till port 45A. Märk väl att ute vid husknuten 45E finns ett fack för Postverket, som brevbäraren dessutom nyttjar.

Alternativet är att man tar bort trätrappan o gör en smal genomfart precis som det redan idag finns mellan 51E och 57A för att underlätta för alla.

Motionen inskickad av
Anders Lundström
Vikingav. 45E

Svar på inkomna motioner inför Årsstämman 2012-05-28

Svar till motion Nr 1 AnneLie Wedin, Vikingavägen 65 A

Styrelsen yrkar **bifall** på motionen med motiveringen

- Trafiksituationen utanför denna fastighet är inte acceptabel eftersom entrédörrarna öppnas direkt ut mot körytan
- Styrelsen föreslår stämman att man flyttar ut nuvarande planteringar cirka 2-3 m, beroende på hur bred körytan blir. Det måste finnas plats kvar för hyresgäster till befintliga parkeringsplatser att kunna backa ut sina fordon.
- Styrelsen föreslår att anlägga entré ytor liknande de som finns på Västra vägen, låghusen
- Styrelsen har kontaktat entreprenör för att erhålla prisförslag
- Styrelsen anser att denna ombyggnation utförs samtidigt som fasaden på denna fastighet renoveras. Detta beräknas ske under 2013

Svar till motion Nr 2 Anders Lundström, Vikingavägen 45 E

Styrelsen yrkar **bifall** på motionen med motiveringen

- Den nuvarande trappan av tryckimpregnerat trä fyller inte sin funktion
- Styrelsen föreslår stämman att nuvarande trappa byts ut
- Styrelsen föreslår att den nya trappan är utförd i betong samt försedd med barnvagnsramp och räcken
- Styrelsen har kontaktat entreprenör för att erhålla prisförslag
- Styrelsen anser att denna ombyggnation utförs under innevarande år

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

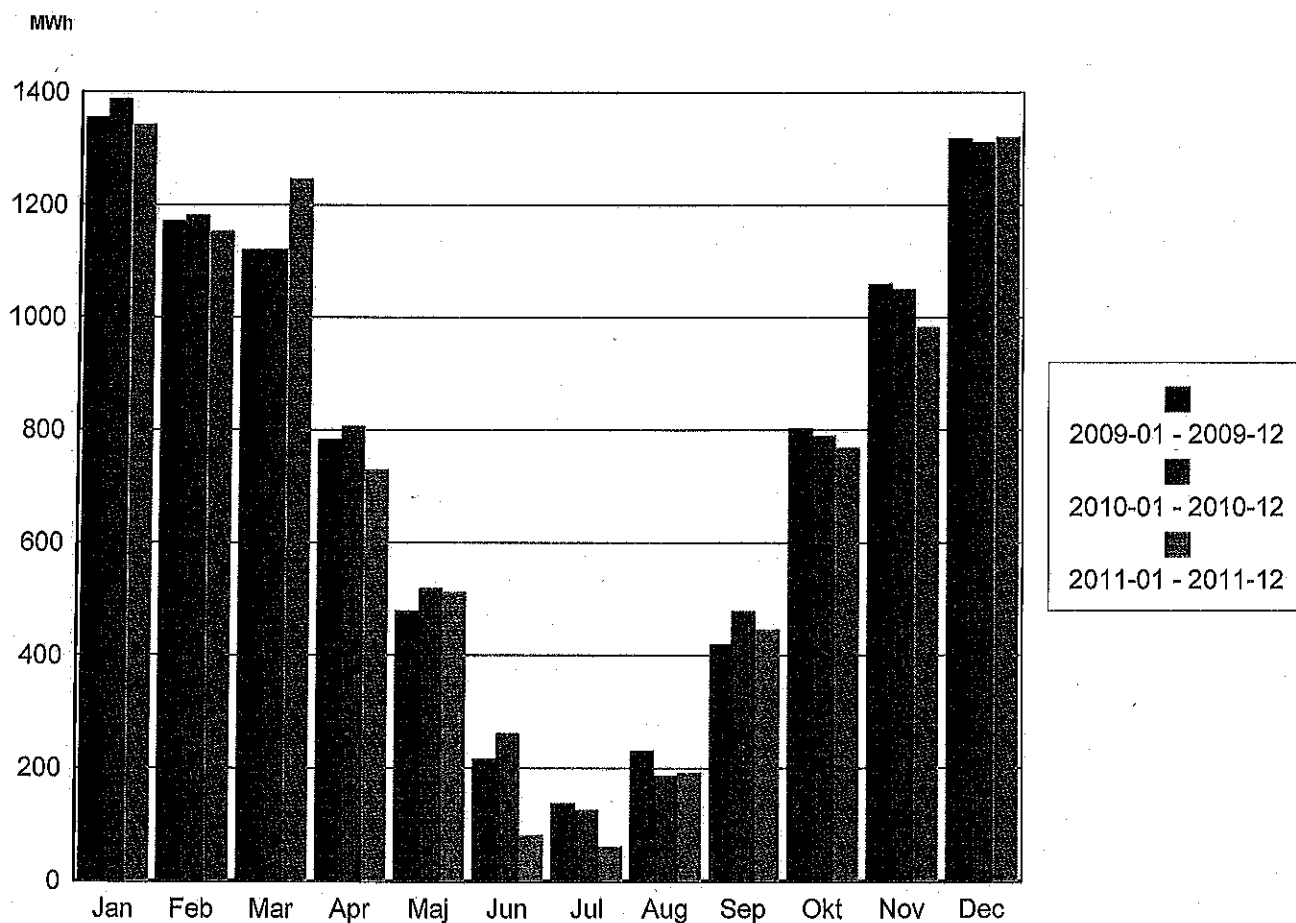
Mätslag: Fjärrvärme

Resurs: RIRINOR Norlín Rickard

Mätare: 1

Abonnemangsnr:

Anläggningsid:

BRA: 65699 m²

	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
2009-01 - 2009-12	1356	1172	1121	783	480	217	138	231	420	804	1060	1319
2010-01 - 2010-12	1389	1183	1122	808	520	262	126	187	480	790	1051	1313
2011-01 - 2011-12	1343	1153	1247	730	513	81	61	192	447	769	984	1322
Budget 2011-01 - 2011-12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avvikelse mot budget i %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avvikelse % mot föreg. år	-3,3	-2,5	11,2	-9,6	-1,3	-69,1	-52,0	2,8	-6,8	-2,7	-6,4	0,7
Nyckeltal 2011-01 - 2011-12 (kWh/m ² BRA)	20,4	17,5	19,0	11,1	7,8	1,2	0,9	2,9	6,8	11,7	15,0	20,1
Graddag verklig (4194 / år)	752	758	586	342	201	15	0	0	129	383	442	586
Graddag normal (4660 / år)	761	673	600	446	234	35	1	26	208	400	560	716

Årsvärden	Ack. utfall Jan-Dec			Helår		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Verklig förbrukning (MWh)	8816	10038	8186	8816	10038	8186
Klimatkorrigerad förbrukning	9102	9230	8841	9102	9230	8841
Budgeterad förbrukning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Avvikelse mot budget i %	-	-	-	-	-	-
Avvikelse % för år 2011 mot år	-2,9	-4,2		-2,9	-4,2	
Nyckeltal verklig (kWh/m ² BRA)	134,2	152,8	124,6	134,2	152,8	124,6
Nyckeltal klimatcorr. (kWh/m ² BRA)	138,5	140,5	134,6	138,5	140,5	134,6

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

Mät slag: EL

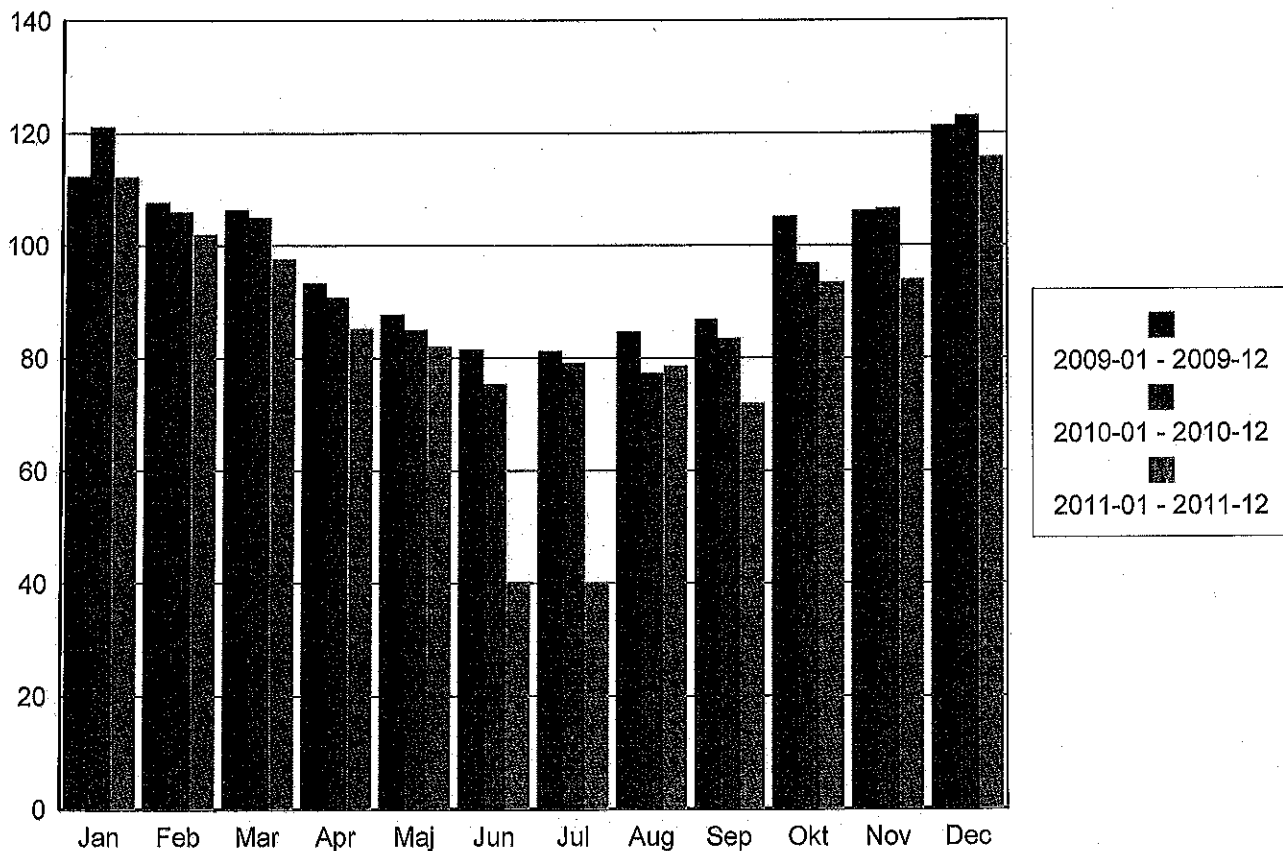
Resurs: RIRINOR NorIn Rickard

Mätare: 1

Abonnemangsnr:

Anläggningsid:

MWh

BRA: 65699 m²

	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
2009-01 - 2009-12	112	108	106	93,4	87,8	81,6	81,3	84,7	86,9	105	106	121
2010-01 - 2010-12	121	106	105	90,8	85,0	75,4	79,1	77,3	83,5	97	107	123
2011-01 - 2011-12	112	102	98	85,3	82,2	40,3	40,2	78,6	72,0	94	94	116
Budget 2011-01 - 2011-12	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0
Avvikelse mot budget I %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avvikelse % mot föreg. år	-7,3	-3,7	-7,1	-6,1	-3,4	-46,6	-49,2	1,7	-13,8	-3,5	-11,9	-6,0
Nyckeltal 2011-01 - 2011-12 (kWh/m ² BRA)	1,7	1,6	1,5	1,3	1,3	0,6	0,6	1,2	1,1	1,4	1,4	1,8

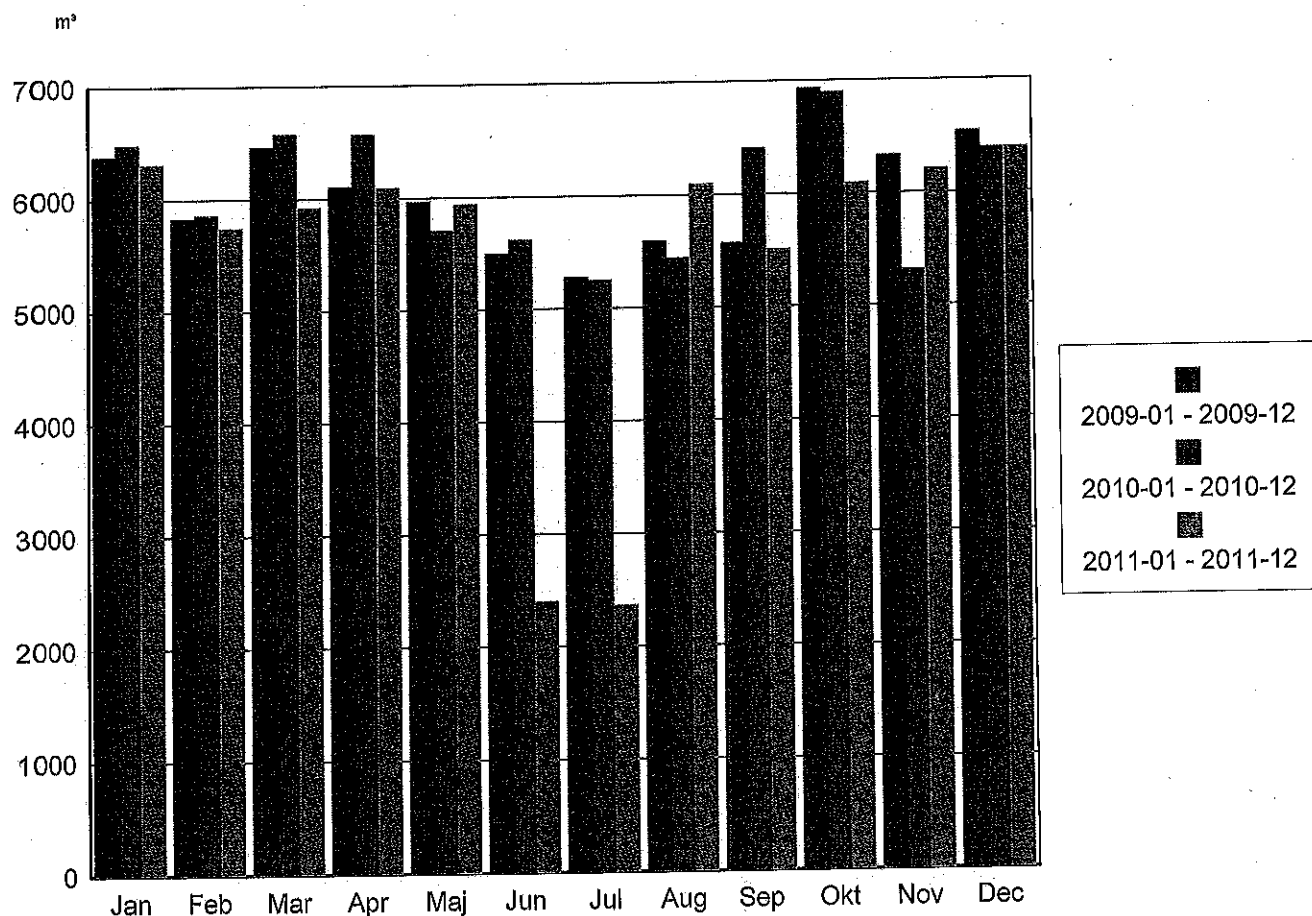
Arsvärden	Ack. utfall Jan-Dec			Helår		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Verklig förbrukning (MWh)	1175	1150	1014	1175	1150	1014
Klimatkorrigerad förbrukning (MWh)	1175	1150	1014	1175	1150	1014
Budgeterad förbrukning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Avvikelse mot budget I %	-	-	-	-	-	-
Avvikelse % för år 2011 mot år	-13,7	-11,8		-13,7	-11,8	
Nyckeltal verklig (kWh/m ² BRA)	17,9	17,5	15,4	17,9	17,5	15,4
Nyckeltal klimatcorr. (kWh/m ² BRA)	17,9	17,5	15,4	17,9	17,5	15,4

Förbrukningsrapport

RIRINOR - 2012-04-24 10:21:22

Mätpunkt: 09194-000-04-01 Selångershus 4 Västrav & Vikingav. (Verklg förbrukning)
 Mätslag: Kallvatten
 Resurs: RIRINOR Norlin Rickard

Mätare: 1
 Abonnemangsnr:
 Anläggningsld:

BRA: 65699 m³

	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
2009-01 - 2009-12	6385	5839	6467	6112	5971	5498	5282	5596	5573	6935	6335	6544
2010-01 - 2010-12	6492	5865	6582	6573	5708	5621	5256	5446	6410	6899	5320	6393
2011-01 - 2011-12	6314	5745	5927	6096	5942	2408	2369	6099	5511	6094	6212	6398
Budget 2011-01 - 2011-12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avvikelse mot budget i %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avvikelse % mot föreg. år	-2,7	-2,0	-10,0	-7,3	4,1	-57,2	-54,9	12,0	-14,0	-11,7	16,8	0,1
Nyckeltal 2011-01 - 2011-12 (lit/m ² BRA)	96,1	87,4	90,2	92,8	90,4	36,7	36,1	92,8	83,9	92,8	94,6	97,4

Årsvärden	Ack. utfall Jan-Dec			Helår		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Verklg förbrukning (m ³)	72537	72565	65116	72537	72565	65116
Budgeterad förbrukning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Avvikelse mot budget i %	-	-	-	-	-	-
Avvikelse % för år 2011 mot år	-10,2	-10,3		-10,2	-10,3	
Nyckeltal verklg (lit/m ² BRA)	1104,1	1104,5	991,1	1104,1	1104,5	991,1

ÅRSREDOGÖRELSE FRÅN AKTIVITETSGRUPPEN

ÅREN 2009, 2010 och 2011.

För närvarande är vi ett 15-tal kontaktpersoner för de olika aktiviteterna. Samtliga finns angivna på vårt presentations-blad som finns uppsatta i husentreerna. Vi har i dagens läge 8 aktiviteter men till hösten 2012 tillkommer några.

När jag tänker tillbaka känns det enormt roligt att så mycket har hänt sedan starten 2009. Min första trevande kontakt var vid årsmötet 2008 i Vikingasalen då jag satte upp en A-3 affisch om intresse för en vävstuga fanns. Till min stora förvåning hade endast 3 pers. antecknat sig. Men skam den som ger sig. Jag tog kontakt med föreningens ordförande Hans Jönsson och mer eller mindre beklagade mig över det ringa intresse som fanns, varvid jag fick till svar: -det är ju alltid en början-. Vårt samtal ledde till att han föreslog att vi skulle sammankalla till en träff i Vikingasalen. Detta skedde och ett 10-15 tal personer kom. Det ena gav det andra och både kloka tankar och ideer kom fram om vad vi skulle kunna göra. Så "föddes" aktivitetsgruppen och vi beslutade att vi skulle träffas 2 ggr per termin, alltså 4 ggr per år. Detta för att vi skulle få en bra överblick på hur de olika aktiviteterna fortskred. Det hela kändes väldigt spännande. Jag tillfrågades om att vara den sammankallande länken och tackade ja, eftersom jag pysslat en del med föreningsarbete och lovade göra mitt bästa. H. Jönsson föreslog vidare att han tyckte Curt Backus kunde bli den person, från föreningens styrelse, som skulle ingå i vår grupp och vara "vårt bollplank". Vi lovades dessutom ett startbidrag på 5.000:-, vilket blev av stor betydelse eftersom diverse inköp måste ske.

Mitt första förslag, vilket också var ett stort intresse, var att komma igång med en väv- och handarbetsstuga, där alla skulle känna sig välkommen, om så bara för en kopp kaffe och känna gemenskap. En trevlig lokal anvisades oss på V:a Väg. 76 C, källarplanet och vi var 3 damer som därför kunde börja planera vävstugan och inköpa 3 begagnade vävstolar bl.a. Eftersom kreativiteten var stor bland aktivitetsgruppen, följde det ena efter det andra. En line-dansgrupp kunde ganska snart starta eftersom jag fått JA från en erfaren ledare. Tillika kom en boule- och bowlinggrupp igång. Vi fick vår egen boule-bana förbättrad med diverse åtgärder och ansvarig för denna kunde göra inköp av ett antal bouleklot. Stavgång blev också ett populärt inslag där ledaren delade in grupperna i en med snabbare tempo och en med lugnare takt. Dataintresset har fortsatt där ABF med Senior-Net skött utbildningen. Vi har anordnat informationsträffar i Vikingasalen där Senior-Net har presenterat sitt utbud med både nybörjar- och fortsättningsdata samt släktforskning. Eftersom biljard och bordtennis funnits som önskemål lyckades grabbarna i vår grupp så småningom få tag på en lokal (uppsnyggad) på V:a Väg. 70 A, bottenplanet. Språk finns också som önskemål, fast där har ledarfrågan varit svårare att lösa. Har tagit upp det i Granlo-Nytt, där Aktivitetsgruppen fått en sida för att delge de boende om vad som sker i vår grupp och där efterlyser vi kommentarer, förslag och ideer från medlemmarna. De är ju dom vi är till för. Kan dessutom omtala att jag brinner för att starta en sånggrupp. Den har vi som mål att kunna starta i höst. En sångledare har jag engagerat eftersom jag själv har ett mångårigt deltagande i körsång och vi hoppas kunna locka såväl manliga som kvinnliga deltagare. Dansen, som legat "på vila" en termin (p.g.a. sjukdom) har jag nu glädjen kunna meddela att jag fått "napp" på en mycket duktig dansledare. Så dansen kan fortsätta till gruppens stora glädje. Både sången och dansen kommer vi att gå ut med inbjudan till närmare hösten. Startpaketet för de olika aktiviteterna har därför varit av stor betydelse och det TACKAR vi för. Ekonomisk rapport bifogas.

Sammanfattningsvis måste jag väl säga att de 3 åren (är nu inne på det 4:e) har varit mycket

stimulerande och rolig, beroende på att samarbetet varit så gott.

Som en liten belöning (vi arbetar ju alla ideellt) har C. Backus sett till att vi kunnat ha en mysig och trevlig avslutning (före juluppehållet) med lite förtäring, vilket uppskattats av oss alla.

Till sist vill jag också omtala att jag sätter stort värde på att Siv Norberg, lovat ställa upp och hjälpa mig, eftersom min hälsa inte är så god mellan varven. Min roll i aktivitetsgruppen skall jag emellertid fortsätta med året ut.

I övrigt vill jag än en gång framföra ett stort TACK för det gensvar och stöd vi känner från föreningen och dess ordförande.

Vid pennan

GUN SVANBERG

Sammanställande i aktivitetsgruppen