



ÅRSREDOVISNING 2015  
Brf Selångerhus nr 4

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Selångerhus nr 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2036.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-09-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-20 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

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

Göran Blomqvist	Suppleant
Bengt-Göran Persson	Suppleant
Anders Dahlbom	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

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



### Valberedning

Kurt Backus  
Berit Lindh  
Göte Svelander Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-08.  
Extra föreningsstämma hölls 2015-10-12. Stadgeändring.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Granlo 1:80	1966	Sundsvall

Fullvärdesförsäkring finns via IF.  
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

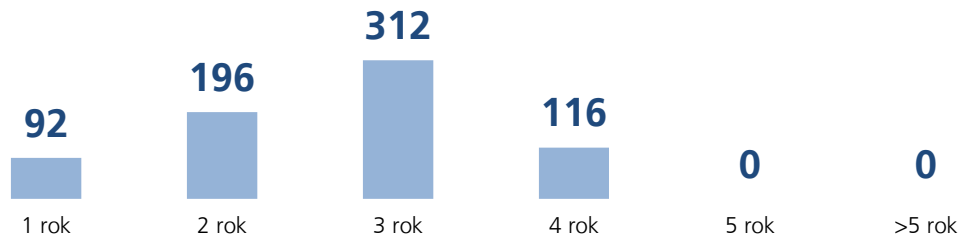
Fastigheten bebyggdes 1966 och består av 26 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1969.

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

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



### Verksamhet i lokalerna

Verksamhet i lokalerna	Yta
Gruppboende	180 m <sup>2</sup>
Klubblokal (Kovlands lf)	15 m <sup>2</sup>
Kansli (Granlo Bk)	45 m <sup>2</sup>
Områdeskontor	68 m <sup>2</sup>
Telestation	10 m <sup>2</sup>

### Gemensamhetsutrymmen

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

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdateras löpande och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av matavfallsbehållare	2015	Vikingavägen - Västravägen
Installation av passersystem	2015	Vikingavägen 45-75
Byte hissar	2015	Västravägen 56,60,72
Byte av trapphus- och källarbelysning	2015	Västravägen
Renovering Tvättstugor	2015	Vikingavägen 75,71,65,63
Renovering Tvättstugor	2015	Västravägen 56,60,64,58,66,74
Utbyggnad av balkonger	2014	Västravägen Låghus 58-76
Relining avlopp	2014	Västravägen Låghus 58-76
Installation av passersystem	2014	Västravägen 56,58,60,62,64,66.
Renovering altaner	2014	Vikingavägen 69-75
Byte av inkommande vatten	2014	Västravägen 66-68
Byte avstängningar Kv & Vv	2013	Västravägen 60,64,76
Byte lägenhetsdörrar	2013	Vikingavägen 63-75
Byte fasad	2013	Vikingavägen 63-75
Utbyggnad balkonger	2013	Vikingavägen 45,47,57,59,63,65,67
Relining avlopp	2013	Västravägen 56,60,64,68,72
Byte avstängningar Kv & Vv samt rörstråk	2013	Vikingavägen 47,49
Installation passersystem	2013	Västravägen 70,72,74,76
Utbyggnad av balkonger	2013 - 2014	Vikingavägen 69-75
Byte lägenhetsdörrar	2013	Västravägen Låghus 58-76
Renovering altaner	2013	Vikingavägen 45-59,65,67
Byte fönster	2013	Vikingavägen 63-75
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 kallvattenstråk	2010	Vikingavägen 53-55
Byte avstängningar Kv & Vv	2010	Västravägen 70 A-C
Ytbehandling av golv centralgarage	2010	Västravägen 68
Byte fönster	2010	Vikingavägen 45-59 balkongsidan
Installation av ventilation	2010	Bastu Vikingavägen 49 D
Byte ventilationsaggregat	2010	Centralgaraget Västravägen
Renovering bastu	2010	Vikingavägen 49 D
Byte källarytterdörrar	2010	Västravägen 56-72 höghus
Ombyggnad av bastu	2010	Vikingavägen 49 D
Byte Kv & Vv avstängningar	2010	Vikingavägen 53-55

<b>Utfört underhåll fortsättning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Installation av sopkasuner	2009	Västravägen 56-76
Dränering av garage	2009	Vikingavägen
Byte fönster samt inglasning av balkonger	2009	Västravägen 56-72 västra fasaden
Byte fönster & balkongdörr	2009	Västravägen 58-76 södra fasaden
Spolning/filmning av avlopp	2009	Västra-Vikingavägen
Montering entrétag	2009	Vikingavägen 45-59
Takbyggnad garage	2009	Vikingavägen 45-57
Nyplantering träd	2009	Vikingavägen 59-65
Byte radiator Ventiler	2008	Vikingavägen 57-59
Byte takbeläggning	2008	Västravägen 76-74-70
Fönster byte & balkongdörr	2008	Vikingavägen 63-75 balkongsidan
Sanering av PCB	2008 - 2011	Västravägen, låghus & höghus
Indragning av bredband	2008	Västravägen & Vikingavägen
Byte av kallvattenstråk	2008	Vikingavägen 57-59
Injustering av värmesystem	2008	Vikingavägen 57-59
Byte takbeläggning	2008	Vikingavägen 45-59
Ombyggnad uc	2008	Vikingavägen 57
Byte avstängningar Kv Vv	2008	Vikingavägen 57-59
Installation av sopkasuner	2008	Vikingavägen 45-75
Byte takbeläggning	2007	Omläggning tak Vikingavägen 63-75
Målning centralgarage	2007	Ommålning av hela centralgaraget
Gemensamhetsel	2007	Ombyggnad till gemensamhetsel i hela området
Omläggning av tak	2007	Vikingavägen 63-75
Fönsterbyte	2007	Västravägen låghus norrasidan
Byte entrébelysning	2006	Västravägen-Vikingavägen
Byte belysning trapphus	2006	Västravägen 56-76
Byte belysning trapphus/källare	2006	Vikingavägen 45-75
Markytor	2006	Nya asfaltsytor framför låghus västravägen
Nyinstallation hiss	2006	Västravägen 64
Renovering trapphus	2005	Vikingavägen 45-75
Renovering trapphus	2005	Västravägen 58-76 Låghus
Montering undertak	2005	Vikingavägen 45-51-57
Nyplantering träd	2005	Västravägen
Byte av förrådsdörrar	2005	Vikingavägen 63-75
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Renovera Tvättstugor	2016	Västravägen 68,72
Ovk Besiktning och rensning av Ventilations system	2016	Västravägen-Vikingavägen
Göra om yttre miljön Höghus	2016	Västravägen
Byte garageportar	2016	Vikingavägen 45-57
Plåta in fasader ovan balkonger östra sidan höghus	2016	Västravägen 56,60,64,68,72

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Fastighetsskötsel och städning	Sjöléns Fastighetsskötsel AB
Elleverantör	EON försäljning AB
Fastighetservice & Jour	Riksbyggen
Upplåsning lägenheter	Securitas
Hisservice	Kone AB
Parkeringsvakt	Qpark AB
Kreditupplysning	Syna
Maskindrivna garageportar	Assa Abloy
Kabel TV	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Brf/ Fastighetsförsäkring	IF

## Föreningens ekonomi

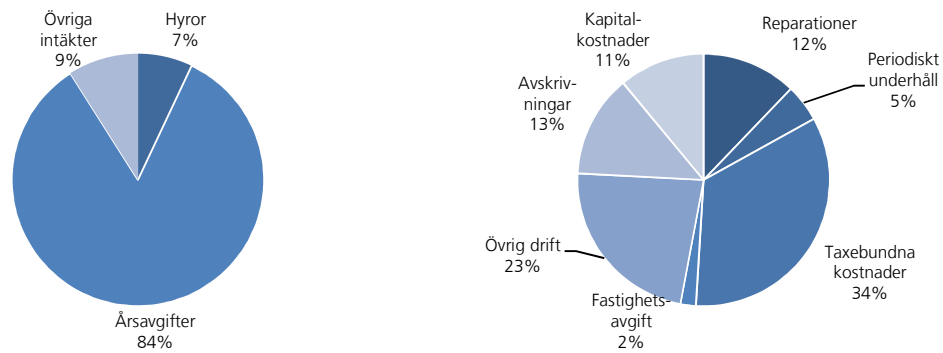
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2010 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2016-01-01 med 2,80 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>10 047 400</b>	<b>6 549 407</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	44 681 591	41 481 916
Finansiella intäkter	6 693	18 106
Minskning kortfristiga fordringar	0	126 952
Ökning av långfristiga skulder	1 422 828	17 779 719
	<b>46 111 111</b>	<b>59 406 693</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	28 319 101	27 200 310
Finansiella kostnader	4 085 571	4 370 794
Ökning av materiella anläggningstillgångar	6 937 212	21 548 475
Ökning av kortfristiga fordringar	1 874 547	0
Minskning av kortfristiga skulder	126 639	2 106 996
	<b>41 343 070</b>	<b>55 226 575</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>14 815 442</b>	<b>10 047 400</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>4 768 041</b>	<b>3 497 993</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt klientmedel hos SBC i posten Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 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

Se tabell ovan, under Teknisk status.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 716 st  
Överlåtelse under året: 61 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 883  
Tillkommande medlemmar: 84  
Avgående medlemmar: 69  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 898

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	689	655	636	618
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	117	118	117	141
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 685	2 659	2 333	1 626
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	47	54	55	55
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	94	98	105	104
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	48	45	52	43
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	67	71	75	53
Soliditet (%)	15	12	10	10
Resultat efter finansiella poster (tkr)	7 374	5 638	3 407	6 573
Nettoomsättning (tkr)	42 604	40 470	39 258	38 177

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

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	7 374 481
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 911 254
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-3 070 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>8 215 735</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
extra reservering till fond för yttre underhåll	-5 000 000
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>3 215 735</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 1	42 604 205	40 470 024
Övriga rörelseintäkter	Not 2	2 077 386	1 011 892
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>44 681 591</b>	<b>41 481 916</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-25 503 441	-23 784 434
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 185 694	-1 749 815
Personalkostnader	Not 5	-1 629 966	-1 666 061
Avskrivningar	Not 6	-4 909 130	-4 069 024
Övriga rörelsekostnader		0	-222 333
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-33 228 231</b>	<b>-31 491 667</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>11 453 360</b>	<b>9 990 249</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 693	18 106
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 085 571	-4 370 794
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 078 878</b>	<b>-4 352 687</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>7 374 481</b>	<b>5 637 562</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 7	163 903 463	161 506 046
Pågående byggnation	Not 8	0	288 750
Maskiner och inventarier	Not 9	198 759	279 344
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>164 102 222</b>	<b>162 074 140</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Fordringar hos intresseföretag	Not 11	10 000	10 000
		<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>164 112 222</b>	<b>162 084 140</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		19 277	7 781
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	14 870 160	10 142 323
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 12	3 482 028	1 480 106
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>18 371 465</b>	<b>11 630 210</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		83 016	181 683
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>83 016</b>	<b>181 683</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>18 454 482</b>	<b>11 811 893</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>182 566 704</b>	<b>173 896 034</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 13		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 683 356	5 683 356
Fond för yttre underhåll	Not 14	13 902 641	7 832 641
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 585 997</b>	<b>13 515 997</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		841 254	1 273 692
Årets resultat		7 374 481	5 637 562
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>8 215 735</b>	<b>6 911 254</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>27 801 732</b>	<b>20 427 251</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	143 816 408	142 488 255
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>143 816 408</b>	<b>142 488 255</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15	2 482 347	2 387 672
Leverantörsskulder		2 421 114	2 479 121
Övriga skulder		102 574	113 227
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 16	5 942 529	6 000 508
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 948 564</b>	<b>10 980 528</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>182 566 704</b>	<b>173 896 034</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 15	151 822 400	147 257 400
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

---

## Tilläggsupplysningar

---

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.  
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Stomme och grund	100 år	100 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
Balkong/terrass	33 år	33 år
Markanläggning	25 år	25 år
Markinventarier	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Stomkomplettering medlem	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Övrigt	50 år	50 år

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

<b>Not 1</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Årsavgifter	37 539 441	35 704 763
	Hyror lokaler	196 191	196 410
	Hyror parkering	335 451	306 556
	Hyror garage	1 809 080	1 738 894
	Hyror förråd	482 344	447 312
	Hyror carport	301 920	285 832
	Kabel-TV intäkter	7 200	7 200
	Elintäkter	1 737 119	1 649 507
	Gemensamhetslokal	21 400	1 360
	Överlåtelse/pantsättning	91 877	104 154
	Gästlägenhet	19 850	26 650
	Fakturerade kostnader	62 510	866
	Öresutjämning	-177	520
		<b>42 604 205</b>	<b>40 470 024</b>
<b>Not 2</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Övriga erhållna bidrag	62 840	67 211
	Försäkringsersättning	2 007 855	213 785
	Övriga intäkter	6 691	730 896
		<b>2 077 386</b>	<b>1 011 892</b>
<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	2 026 360	2 025 433
	Fastighetsskötsel beställning	197 007	124 125
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	4 000	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 413	0
	Städning entreprenad	1 043 216	1 044 188
	Städning enligt beställning	8 263	56 838
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	96 750
	Hissbesiktning	0	5 175
	Myndighetstillsyn	2 202	0
	Bevakning	2 989	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 925
	Garage	0	188
	Gård	47 323	28 931
	Serviceavtal	299 073	319 172
	Förbrukningsmateriel	99 498	68 958
	Störningsjour och larm	0	14 543
	Brandskydd	89 279	33 162
		<b>3 820 623</b>	<b>3 819 388</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER, fortsättning</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	80 937	0
	Lokaler	0	11 034
	Gemensamma utrymmen	1 075 043	662 268
	Tvättstuga	309 266	217 666
	Sophantering/återvinning	28 890	19 729
	Källare	136 964	27 060
	Entré/trapphus	151 030	10 381
	Lås	53 089	52 465
	VVS	145 912	514 669
	Värmeanläggning/undercentral	48 648	50 867
	Ventilation	8 174	104 171
	Elinstallationer	105 245	52 641
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	57 816	13 460
	Hiss	0	4 500
	Tak	0	10 340
	Fasad	84 938	41 605
	Fönster	5 985	4 500
	Balkonger/altaner	0	9 681
	Mark/gård/utemiljö	243 739	23 848
	Garage/parkering	144 877	139 885
	Skador/klotter/skadegörelse	0	8 679
	Vattenskada	1 852 137	435 241
		<b>4 532 689</b>	<b>2 414 690</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	64 424
	Lokaler	0	41 327
	Gemensamma utrymmen	0	105 972
	Tvättstuga	673 211	232 687
	Sophantering/återvinning	0	211 343
	Vind	0	18 750
	Källare	99 931	77 885
	Lås	0	2 948
	VVS	136 350	133 939
	Värmeanläggning	153 063	0
	Ventilation	0	462 264
	Elinstallationer	511 668	40 556
	Tak	102 500	0
	Balkonger/altaner	69 673	0
	Mark/gård/utemiljö	0	198 768
	Garage/parkering	52 141	15 404
		<b>1 798 537</b>	<b>1 606 267</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	2 875 299	3 334 754
	Värme	5 762 641	5 974 415
	Vatten	2 966 044	2 728 841
	Sophämtning/renhållning	1 092 408	1 085 898
	Grovsopor	0	36 380
		<b>12 696 392</b>	<b>13 160 288</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	450 313	443 527
	Kabel-TV	207 526	811 775
	Bredband	1 232 370	763 511
		<b>1 890 209</b>	<b>2 018 812</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>764 990</b>	<b>764 990</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>25 503 441</b>	<b>23 784 434</b>



<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Kreditupplysning	3 625	3 750
	Medlemsinformation	0	7 474
	Tele- och datakommunikation	160 630	95 219
	Juridiska Åtgärder	0	30 850
	Inkassering avgift/hyra	14 250	23 688
	Hysesförluster	0	3 578
	Revisionsarvode extern revisor	87 500	117 125
	Föreningskostnader	73 222	80 245
	Styrelseomkostnader	11 732	11 163
	Fritids- och trivselkostnader	5 961	405 483
	Studieverksamhet	2 125	33 362
	Förvaltningsarvode	482 450	470 214
	Förvaltningsarvoden övriga	6 000	2 250
	Administration	193 444	116 205
	Korttidsinventarier	69 644	59 918
	Konsultarvode	53 108	244 643
	Föreningsavgifter	6 563	13 768
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	15 440	30 880
		<b>1 185 694</b>	<b>1 749 815</b>
<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har 2 anställda män.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	210 049	253 563
	Löner	1 021 445	1 013 454
	Kostnadsersättningar	617	0
	Sociala kostnader	359 036	342 505
	Övriga personalkostnader	38 819	56 539
		<b>1 629 966</b>	<b>1 666 061</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Stomme och grund	311 352	311 352
	Fasader/balkonger	1 858 652	1 328 526
	Fönster/dörrar och portar	535 005	549 307
	Stomkomplettering förening	528 345	463 179
	Stomkomplettering medlem	147 823	147 823
	Stamledningar VA	798 807	637 784
	Värmsystem	68 984	68 984
	Luftbehandlingssystem	143 972	83 766
	Hissar	6 875	0
	Sekundärbyggnader	19 710	27 395
	Utemiljö allmänt	230 628	225 880
	Markinventarier	178 392	144 442
	Inventarier	80 585	80 585
		<b>4 909 130</b>	<b>4 069 024</b>
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring fönster/dörr	0	157 746
	Förlust avyttring mask/inventarier	0	64 587
		<b>0</b>	<b>222 333</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	205 362 507	129 441 503
	Nyanskaffningar	7 225 961	76 703 129
	Utrangering/försäljning	0	-782 125
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>212 588 468</b>	<b>205 362 507</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-43 856 460	-40 327 814
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 828 545	-3 988 438
	Utrangering/försäljning	0	459 792
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-48 685 005</b>	<b>-43 856 460</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>163 903 463</b>	<b>161 506 046</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 424 746	16 424 746
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	189 000 000	189 000 000
	Taxeringsvärde mark	48 499 000	48 499 000
		<b>237 499 000</b>	<b>237 499 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	230 000 000	230 000 000
	Lokaler	7 499 000	7 499 000
		<b>237 499 000</b>	<b>237 499 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	0	288 750
		<b>0</b>	<b>288 750</b>

<b>Not 9</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	832 102	832 102
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>832 102</b>	<b>832 102</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-552 758	-472 173
	Årets avskrivningar enligt plan	-80 585	-80 585
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-633 343</b>	<b>-552 758</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>198 759</b>	<b>279 344</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Skattekonto	110 335	45 162
	Skattefordran	21 559	226 969
	Klientmedel hos SBC	14 732 425	9 865 717
	Inkasso	4 363	4 475
	Fordringar	1 478	0
		<b>14 870 160</b>	<b>10 142 323</b>
<b>Not 11</b>	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	10 000	10 000
		<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Not 12</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Försäkring	461 343	448 701
	Kabel-TV	228 963	109 996
	Sjörens Fastighetsskötsel	767 394	767 394
	Bredband	0	109 996
	Serviceavtal - Multicom Security	7 895	0
	Riksbyggen	47 790	44 019
	Försäkringsersättning	1 968 643	0
		<b>3 482 028</b>	<b>1 480 106</b>

**Not 13** 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	13 902 641	3 070 000	3 000 000	7 832 641
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>19 585 997</b>	<b>3 070 000</b>	<b>3 000 000</b>	<b>13 515 997</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	841 254	-3 070 000	2 637 562	1 273 692
Årets resultat	7 374 481	7 374 481	-5 637 562	5 637 562
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>8 215 735</b>	<b>4 304 481</b>	<b>-3 000 000</b>	<b>6 911 254</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>27 801 732</b>	<b>7 374 481</b>	<b>0</b>	<b>20 427 251</b>

**Not 14** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	7 832 641	4 762 641
Reservering enligt stadgar	3 070 000	3 070 000
Reservering enligt stämmobeslut	3 000 000	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>13 902 641</b>	<b>7 832 641</b>

**Not 15** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2015-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Swedbank	4,600 %	5 422 958	5 482 226	2017-01-25
Swedbank	4,740 %	2 688 140	2 718 140	2018-11-26
Swedbank	2,880 %	5 000 000	5 000 000	2017-09-25
Swedbank	1,700 %	5 000 000	5 000 000	2017-09-25
Swedbank	3,670 %	4 793 750	4 868 750	2023-01-27
Swedbank	3,270 %	5 000 000	5 000 000	2017-11-24
Swedbank	3,800 %	4 772 730	4 863 638	2023-03-27
Swedbank	3,800 %	4 831 250	4 906 250	2023-04-27
Swedbank	3,460 %	4 812 500	4 887 500	2023-02-13
Swedbank	4,100 %	9 662 500	9 812 500	2023-08-11
Nordea	1,700 %	4 850 000	4 950 000	2019-06-12
Nordea	2,500 %	13 283 800	13 582 200	2017-01-18
Nordea	1,650 %	4 950 000	0	2020-04-15
Nordea	1,400 %	4 875 000	4 975 000	2019-09-03
Handelsbanken	3,110 %	1 943 040	1 983 520	2017-09-30
Handelsbanken		0	2 274 766	
Handelsbanken		0	2 875 476	
Handelsbanken		0	942 496	
Handelsbanken		0	2 678 302	
Handelsbanken		0	209 664	
Handelsbanken	3,110 %	1 121 472	1 144 836	2017-09-30
Handelsbanken		0	5 460 000	
Handelsbanken	3,470 %	9 200 000	9 400 000	2016-09-01
Handelsbanken		0	4 900 000	
Handelsbanken	2,180 %	4 825 000	4 925 000	2016-01-30
Handelsbanken	2,020 %	4 656 125	4 752 625	2016-03-30
Handelsbanken	1,910 %	4 850 000	4 950 000	2016-03-30
Handelsbanken	1,860 %	4 680 250	4 776 750	2016-06-01
Handelsbanken	1,960 %	4 680 000	4 776 000	2018-09-01
Handelsbanken	1,620 %	4 700 000	4 800 000	2016-09-30
Handelsbanken	1,840 %	2 210 144	2 255 248	2019-12-01
Handelsbanken	1,840 %	5 610 540	5 725 040	2019-12-01
Handelsbanken	1,590 %	2 650 258	0	2020-06-01
Handelsbanken	1,390 %	5 400 000	0	2020-09-30
Handelsbanken	1,550 %	9 829 298	0	2020-12-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>146 298 755</b>	<b>144 875 927</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 482 347	-2 387 672	
		<b>143 816 408</b>	<b>142 488 255</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 133 887 020 kr.

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	El	484 382	574 778
	Värme	1 291 505	931 543
	Extern revisor	95 000	95 000
	Sociala avgifter	70 830	89 277
	Ränta	441 244	468 077
	Löner	225 430	284 141
	Reparation kallvattenledning	0	350 000
	Avgifter och hyror	3 334 138	3 207 692
		<b>5 942 529</b>	<b>6 000 508</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

SUNDSVALL den 23 april 2016



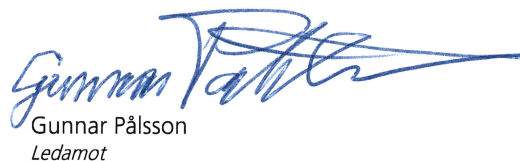
Marie Jansson  
Ledamot



Hans Jönsson  
Ledamot



Kjell Kagart  
Ledamot



Gunnar Pålsson  
Ledamot



Kenneth Rosell  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2016



Tomas Karlsson  
Extern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman 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 2015.

### 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 revisionsssed 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 bolaget 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 bolagets 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 Brf Selångershus Nr 4s finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Selångershus Nr 4 för år 2015.

### Styrelsens ansvar

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

### Revisorns ansvar

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

### Uttalanden

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

Sundsvall den 23 april 2016



Tomas Karlsson

Auktoriserad revisor