



## **Kallelse till föreningsstämma**

Måndagen den 9 juni 2008 klockan 18.00

### **Högom skola matsal**

#### **DAGORDNING FÖR ÅRSSTÄMMAN SELÅNGERHUS NR 4**

1. Stämmans öppnande
2. Godkännade av dag ordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
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 revisorena
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 2007.

### 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 2000-10-16 hos Bolagsverket.

#### Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar Västernorrland. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1966-1971 och består av 26 flerbostadshus i 4 till 8 våningar. Fastigheternas värdeår är 1969.

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

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 716 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
92	196	312	116		1

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar.

Gemensamhetslokal	ev. kommentar
Bastu	Vikingavägen 49
Gemensamhetslokal	Vikingasalen
Solarium	Vikingavägen 55
Övernattningsslägenhet	Vikingavägen 53

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2003-06-01 och sträcker sig fram till 2018-12-31. Underhållsplanen uppdaterades 2007-09-26

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Målning centralgarage	2007	Ommålning av hela centralgaraget
Rörstambyte	2003	Spolning av stammar/filmning
Elstambyte	-	
Nyinstallation hiss	2004	Västravägen 68
Omputsning av fasad	2001	Västravägen höghus östragavlarna
Omläggning av tak	2007	Vikingavägen 63-75
Renovering av balkonger	-	
Byte Takbeläggning	2007	Omläggning tak Vikingavägen 63-75
Markytor	2006	Nya asfaltsytor framför låghus västravägen
Gemensamhetsel	2007	Ombyggnad till gemensamhetsel i hela området
Fönsterbyte	2001	Västravägen höghus östragavlarna
Nyinstallation hiss	2006	Västravägen 64
Fönsterbyte	2007	Västravägen låghus norra sidan
Fönsterbyte	2003	Etapp 1 byte mot Vikingavägen

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:  
- Ekonomisk förvaltning

Följande har skötts i egen regi:  
Lägenhetsförteckning - Kansliet  
Teknisk förvaltning - Riksbyggen



### Övriga avtal

Fastighetsskötsel / Lokalvård - Sjöléns Fastighetsskötsel AB  
Fastighetsservice, jour/felanmälan - Riksbyggen  
Hisservice - Kone hissar AB  
Larm - Falck Security AB  
Parkeringsbevakning - Carpark AB  
Crawford portar

Föreningen har ADSL-uppkoppling via Com Hem.

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 716 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 71 överlåtit.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Hans Jönsson	Ledamot / ordförande
Kurt Backus	Ledamot / vice ordförande
Christer Lockne	Ledamot
Roine Nilsson	Ledamot
Kenneth Rosell	Ledamot
Carina Edström	Suppleant
Eva Lundeby	Suppleant
Gunnar Pålsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:  
Hans Jönsson, Roine Nilsson, Kenneth Rosell, Carina Edström, Eva Lundeby samt Gunnar Pålsson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Grant Thornton Sweden AB extern revisor.

### Valberedning

Valberedning har varit Mattias Eriksson sammankallande samt Britt Eklöv och Magnus Thorsell.

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2007-06-11.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Ombyggnad till gemensamhetsel i alla lägenheter.
- Byte av belysning i centralgaraget Västravägen.
- Byte av fönster Västravägen 58-76 norrafasaden låghus.
- Omläggning av tak Vikingavägen 63-75.
- Ommålning av centralgarage.
- Renovering av ytskikt i tvättstugor Vikingavägen 51 och 53.
- Byte motorvärmare utanför Vikingavägen 65.



### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

- Byte av fönster Vikingavägen 75-63 balkongsidan.
- Omläggning av tak Vikingavägen 45-59.
- Byte av stamventiler värme och vatten Vikingavägen 57-59.
- Byte av radiatorventiler och injustering av värmesystem Vikingavägen 57-59.

### Föreningens ekonomi

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2007-12-31 uppgick till 140 021 095 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Nyckeltal	2007	2006	2005	2004
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	486	458	445	432
Lån/kvm bostadsrättsyta	758	792	826	789
Elkostnad/kvm totalyta	26	27	23	24
Värmekostnad/kvm totalyta	92	95	91	90
Vattenkostnad/kvm totalyta	39	38	37	38

### Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-1 475 834;81
balanserad vinst före reservering	565 858;14
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	<u>- 651 117;00</u>
	<b>- 1 561 093;67</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	1 561 093;67
att i ny räkning överföres	<b>0</b>

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

ta

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

		<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	28 292 788	26 785 448
Intäkter lägenhetsel		1 350 659	
Övriga rörelseintäkter		700 448	1 107 292
		<b>30 343 895</b>	<b>27 892 740</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-2 713 039	-2 551 691
Reparationer		-1 287 246	-1 210 202
Periodiskt underhåll		-9 087 174	-4 436 846
Taxebundna kostnader		-11 731 946	-10 495 859
Övriga driftskostnader		-929 708	-884 244
Fastighetskatt		-727 632	-917 137
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-1 101 052	-878 608
Personalkostnader		-1 183 391	-996 392
Avskrivningar		-1 429 632	-2 047 860
		<b>-30 190 820</b>	<b>-24 418 838</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>153 074</b>	<b>3 473 902</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		234 251	116 144
Resultat vid försäljning av kortfristiga plac		0	-53 161
Nedskrivning av kortfristiga plac /återföring		-27 832	112 835
Räntekostnader		-1 835 328	-2 022 727
		<b>-1 628 909</b>	<b>-1 846 909</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 475 835</b>	<b>1 626 993</b>

✍

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	45 954 178	45 452 918
Särskilda fordringar	Not 4	204 581	991 223
Maskiner och inventarier	Not 5	21 000	26 250
		<u>46 179 760</u>	<u>46 470 392</u>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Insats SBC		10 000	10 000
		<u>10 000</u>	<u>10 000</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>46 189 760</b>	<b>46 480 392</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		12 506	27 715
Skattefordringar		105 027	0
Övriga fordringar		4 648	203 855
Förutbetalda kostnader	Not 6	1 140 522	980 074
Upplupna intäkter		0	153 612
		<u>1 262 703</u>	<u>1 365 256</u>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	Not 7		
Kortfristiga placeringar		5 020 719	4 892 480
		<u>5 020 719</u>	<u>4 892 480</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, PlusGiro och bank		164 752	65 607
SBC klientmedel i SHB		7 429 963	5 914 035
		<u>7 594 715</u>	<u>5 979 642</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>13 878 137</b>	<b>12 237 378</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>60 067 897</b>	<b>58 717 769</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 8		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		5 683 356	5 683 356
Fond för yttre underhåll	Not 9	5 828 108	5 176 991
		<b>11 511 464</b>	<b>10 860 347</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Ansamlad förlust		-85 259	-1 061 135
Årets resultat		-1 475 835	1 626 993
		<b>-1 561 094</b>	<b>565 858</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>9 950 370</b>	<b>11 426 205</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	39 905 866	41 283 131
		<b>39 905 866</b>	<b>41 283 131</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	1 329 590	1 840 069
Leverantörsskulder		4 735 568	543 655
Skatteskulder (2006)		883	3 641
Övriga kortfristiga skulder		280 984	33 930
Upplupna kostnader	Not 11	1 782 617	1 452 520
Förutbetalda avgifter och hyror		2 082 018	2 134 618
		<b>10 211 661</b>	<b>6 008 433</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>60 067 897</b>	<b>58 717 769</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	75 936 400	63 003 400
<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. Bortsett från ändrade avskrivningsprinciper, se vidare nedan. 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.

	2007	2006
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1,5%	årets amort
Standardförbättringar	4,3%	4,3%
Fönster	3%	3%
Markanläggning	2,6%	2,6%
Bostadslånepost	årets amort	årets amort
Inventarier	20%	20%

Från och med år 2007 skrivs föreningens byggnader av med 1,5 % årligen. Tidigare har avskrivningen varit lika med föreningens amortering av lån. Av anskaffningsvärdet på föreningens byggnader har under året ca 25% omfördelats till mark.

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.

	2007	2006
<b>Not 1</b>		
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	26 437 719	24 939 706
Hysesintäkter	1 855 069	1 845 742
	<b>28 292 788</b>	<b>26 785 448</b>

### Not 2

#### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	1 414 617	1 400 141
Snöröjning	53 625	179 368
Städning entreprenad	751 204	753 125
Städning enligt beställning	20 000	97 500
OVK	404 563	0
Störningsjour och larm	2 700	0
Serviceavtal	46 364	57 253
Hiss	0	51 603
Förbrukningsmateriel	19 966	12 701
	<b>2 713 039</b>	<b>2 551 691</b>

	2007	2006
<b>Reparatio</b>	<b>ner</b>	
Byggnad	2 71	0
Lägenhete	32 51	0
Lokaler	1 78	0
Gemensan i utrymmen	263 73	503 949
Tvättstuga	227 16	173 883
Soprum/sopis	3 13	0
Fritidslokal	21	2 930
Bastu/pool		6 938
Portar		7 999
Lås	13 78	21 213
VVS		4 375
Värmeanläggning		6 248
Värmepump	30 81	52 323
Ventilation	16 27	113 770
Elinstallationer	60 12	27 247
Hiss	13 83	54 400
Tak		23 579
Fasad	2 60	1 216
Fönster	7 91	5 108
Markytor	8 00	0
Gård	356 02	249 501
Garage/parking	92 09	51 041
Försäkring: idor	37 19	234 367
Vattenskada	109 89	154 192
Skadegörelse	7 42	0
Skattereduktion		-484 077
	<b>1 287 24</b>	<b>1 210 202</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>	<b>t ur</b>	
Gemensan i utrymmen		134 150
Tvättstuga	210 07	401 038
Soprum/sopis	17 29	0
Trapphus	21 25	1 246 610
Portar	30 87	26 500
Elinstallationer	2 083 80	373 426
Hiss		679 038
Tak	1 394 53	54 064
Fasad	78 10	0
Fönster	3 785 06	270 000
Markytor		1 087 381
Garage/parking	1 466 17	164 639
	<b>9 087 17</b>	<b>4 436 846</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>	<b>Ina</b>	
El	1 350 6	0
Fastighetsavgift	1 568 19	1 670 210
Värme	5 639 73	5 787 934
Vatten	2 404 28	2 357 006
Sophämtning	729 03	680 709
Hiss	40 04	0
	<b>11 731 94</b>	<b>10 495 859</b>

✍

### Övriga driftskostnader

Försäkring	243 624	226 656
Kabel-TV/Satellit-TV	686 084	657 588
	<b>929 708</b>	<b>884 244</b>

### Fastighetsskatt

**727 632**                      **917 137**

### Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Medlemsinformation	47 144	71 491
Telekommunikation	7 685	5 303
Telefon	44 740	24 507
Datakommunikation	9 121	5 378
Inkasso/betalningsföreläggande	2 625	6 314
Förvaltning	0	6 188
Revisionsarvode extern revisor	45 500	69 375
Föreningskostnader	0	3 800
Styrelsemöten	1 338	0
Styrelseomkostnader	15 165	6 500
Stämma	921	700
Trivselkostnader (inne)	4 235	5 453
Samlingslokal	20 579	4 546
Studieverksamhet	0	27 886
Föreningsverksamhet	14 360	3 160
Förvaltningsarvode	359 144	344 530
Arvode SBC övrigt	13 670	56 613
Fastighetsförvaltning	191 624	0
Administration	81 769	108 392
Korttidsinventarier	9 109	6 875
Övriga förvaltningskostnader	8 340	7 500
Konsultarvode	197 343	98 502
Medlemsavgift SBC ek för	4 130	2 770
Ej avdragsgilla kostnader	4 859	3 005
Bidrag och gåvor	17 651	9 820
	<b>1 101 052</b>	<b>878 608</b>

### Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft 2 manliga heltidsanställda, vicevärd samt fastighetsförvaltare lika som föregående år. Föregående år fanns dessutom en deltidsanställd kvinnlig kanslist del av året.

### Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	90 740	90 900
Löner och arvoden	761 778	653 288
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	3 600	3 600
Sociala kostnader	288 276	220 474
Övriga personalkostnader	38 997	28 130
	<b>1 183 391</b>	<b>996 392</b>

### Avskrivningar

Byggnad	365 000	1 081 292
Förbättringar	60 500	63 200
Markanläggning	212 240	176 640
Inventarier	5 250	0
Bostadslånepost / Underhållslånepost	786 642	726 728
	<b>1 429 632</b>	<b>2 047 860</b>

*6*

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER** **30 190 820** **24 418 838**

**Not 3**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början 72 167 930 69 537 930

Nyanskaffningar 1 139 000 2 630 000

**Utgående anskaffningsvärde** **73 306 930** **72 167 930**

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början -26 715 011 -25 393 879

Årets avskrivningar enligt plan -637 740 -1 321 132

**Utgående avskrivning enligt plan** **-27 352 751** **-26 715 011**

**Planenligt restvärde vid årets slut** **45 954 178** **45 452 918**

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad 171 693 000 129 633 000

Taxeringsvärde mark 45 346 000 47 093 000

**217 039 000** **176 726 000**

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder 212 000 000 170 000 000

Lokaler 5 039 000 6 726 000

**217 039 000** **176 726 000**

**Not 4**

**SÄRSKILDA FORDRINGAR**

**Bostadslånepost / Underhållslånepost**

Ackumulerat anskaffningsvärde 4 091 943 4 091 943

Årets avskrivning -786 642 -726 728

Ingående ackumulerad avskrivning -3 100 720 -2 373 992

**204 581** **991 223**

**Not 5**

**MASKINER OCH INVENTARIER**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början 88 414 62 164

Nyanskaffningar 0 26 250

Utrangering/försäljning 0 0

**Utgående anskaffningsvärde** **88 414** **88 414**

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början -62 164 -62 164

Årets avskrivningar enligt plan -5 250 0

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan** **-67 414** **-62 164**

**Redovisat restvärde vid årets slut** **21 000** **26 250**

*t*

**Not 6**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
Multicom Security	5 909	5 909
ComHem	178 767	170 830
Länsförsäkringar	1 441	243 330
Falk Security	0	2 869
Sjörens Fastighetsskötsel	541 036	542 713
Reko Sophämtning	0	14 423
Mitt Sverige Vatten	203 714	0
KPA Pensionspremie	2 106	0
NVS installation	5 625	0
If-Fastighetsförsäkring	201 924	0
	<b>1 140 522</b>	<b>980 074</b>

**Not 7**

**KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	<b>Nominellt värde</b>	<b>Bokfört värde 2007-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2007-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2006-12-31</b>
Handelsbanken Räntefond	4 300 000	5 110 035	5 020 719	4 953 965
Värdereglering	0	-89 316	0	-61 485
		<b>5 020 719</b>	<b>5 020 719</b>	<b>4 892 480</b>

**Not 8**

**EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	5 683 356	0	0	5 683 356
Fond för yttre underhåll enligt not 9	5 828 108	0	651 117	5 176 991
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>11 511 464</b>	<b>0</b>	<b>651 117</b>	<b>10 860 347</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Ansamlad förlust	-85 259	0	975 876	-1 061 135
Årets resultat	-1 475 835	0	-1 626 993	1 626 993
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 561 094</b>	<b>0</b>	<b>-651 117</b>	<b>565 858</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 950 370</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 426 205</b>

2007

2006

**Not 9**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

**Vid årets början**

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>Vid årets början</b>	<b>5 176 991</b>	<b>8 646 813</b>
Reservering enligt stadgar	651 117	530 178
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enl stämmobeslut	0	-4 000 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 828 108</b>	<b>5 176 991</b>

**Vid årets slut**



<b>Not 10</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
SBAB (Bostadslånepost)	5,13 %	204 581	991 223	2008-10-31
SBAB	5,13 %	2 201 419	2 772 805	2008-10-31
Stadshypotek AB	4,47 %	3 088 580	3 120 420	2009-12-01
Stadshypotek AB	4,03 %	1 014 988	1 025 344	2015-10-30
Stadshypotek AB	3,42 %	2 878 300	2 907 820	2010-06-01
Stadshypotek AB	4,03 %	225 792	228 096	2015-10-30
Stadshypotek AB	5,72 %	1 287 160	1 300 708	2010-10-30
Stadshypotek AB	3,93 %	1 244 400	1 257 100	2013-09-30
Stadshypotek AB	3,93 %	2 156 000	2 178 000	2013-09-30
Stadshypotek AB	6,16 %	0	4 451 346	2007-04-30
Stadshypotek AB	6,16 %	0	1 490 946	2007-04-30
Swedbank Hypotek AB	4,61 %	6 462 817	6 538 654	2009-01-05
Swedbank Hypotek AB	3,63 %	2 928 140	2 958 140	2012-02-10
Stadshypotek AB	3,80 %	5 880 000	5 940 000	2015-09-30
Stadshypotek AB	3,99 %	2 915 994	3 007 598	2015-12-01
Stadshypotek AB	3,92 %	2 865 000	2 955 000	2013-12-01
Swedbank Hypotek AB	4,60 %	5 882 285	0	2017-01-25
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>41 235 456</b>	<b>43 123 200</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-1 329 590</b>	<b>-1 840 069</b>	
		<b>39 905 866</b>	<b>41 283 131</b>	

<b>Not 11</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
Upplupna kostnader el	528 282	215 208
Upplupna kostnader värme	681 452	639 063
Upplupna kostn extern revisor	40 000	35 000
Upplupna löner	102 162	61 830
Beräknade upplupna sociala avg	33 203	19 959
Upplupna räntekostnader	150 801	213 776
Trivselkostnader	0	1 000
Föreningsverksamhet	1 027	3 160
Hiss	0	90 229
Inkasso	0	4 063
Försäkringsskador	0	159 898
FORA	0	2 845
Administration	6 844	6 489
Konsultarvode	36 000	0
Gård	5 708	0
Garage	197 138	0
	<b>1 782 617</b>	<b>1 452 520</b>



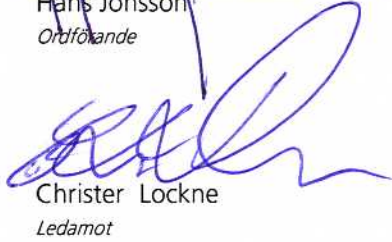
SUNDSVALL den 5 / 5 2008



Hans Jönsson  
Ordförande



Kurt Backus  
Ledamot



Christer Lockne  
Ledamot



Roine Nilsson  
Ledamot



Kenneth Rosell  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 2008

**Grant Thornton Sweden AB**



Tomas Karlsson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i

### Bostadsrättsföreningen Selångershus nr 4

Org.nr 789200-4115

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Selångershus nr 4 för år 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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

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

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

Sundsvall 2008-05-15



Tomas Karlsson

Auktoriserad revisor





#### Intäkter per kvadratmeter

Hyror	275 kr	Årsavgifter	485 kr
Ränta och utdelning	4 kr	Övriga intäkter	34 kr



#### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	21 kr	Taxebundna kostnader	192 kr
Underhåll	148 kr	Fastighetsskatt	12 kr
Kapitalkostnader	30 kr	Övrig drift	97 kr
Avskrivningar	23 kr		

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 54482 kvm bostäder och 6743 kvm lokaler

# Förbrukningsrapport

Sida: 1  
RIMAERK - 2008-04-16 14:41

Urval: Företag.Företag = 09194

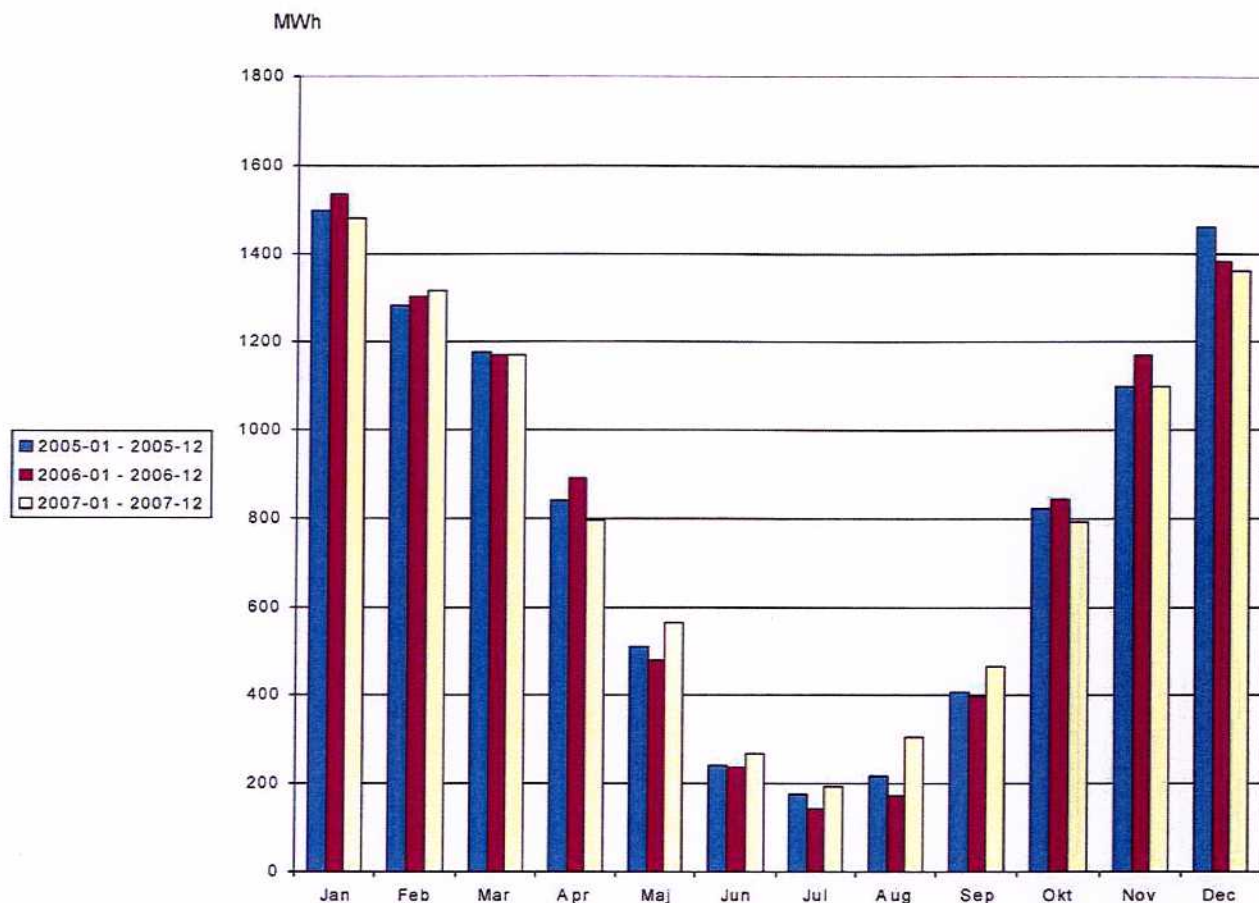
Mätpunkt: 09194-000-02-01 SELÄNGERHUS NR.4 (Klimatkorrigerad förbrukning)

Mätare: 1

Mätslag: Fjärrvärme

Abonnemangsnr:

Resurs:



BRA: 65699 m<sup>2</sup>

	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
2005-01 - 2005-12	1496	1281	1176	841	509	240	179	217	410	822	1100	1460
2006-01 - 2006-12	1536	1302	1170	890	481	237	144	175	397	845	1172	1383
2007-01 - 2007-12	1480	1315	1172	797	567	270	196	305	466	793	1100	1361
Budget 2008-01 - 2008-12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avvikelse % mot föreg. år	-3,6	1,0	0,2	-10,5	17,8	13,9	35,6	74,2	17,4	-6,1	-6,1	-1,6
Nyckeltal 2007-01 - 2007-12 (kWh/m <sup>2</sup> BRA)	22,5	20,0	17,8	12,1	8,6	4,1	3,0	4,6	7,1	12,1	16,7	20,7
Graddag verklig (4270 / år)	695	694	515	351	199	8	0	42	239	378	550	599
Graddag normal (4660 / år)	761	673	600	446	234	35	1	26	208	400	560	716

Årsvärden	Ack. utfall jan-dec			Helår		
	2005	2006	2007	2005	2006	2007
Verklig förbrukning (MWh)	9196	9011	9203	9196	9011	9203
Klimatkorrigerad förbrukning	9731	9733	9822	9731	9733	9822
Budgeterad förbrukning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Avvikelse mot budget i %	-	-	-	-	-	-
Avvikelse % för år 2007 mot år	0,9	0,9		0,9	0,9	
Nyckeltal verklig (kWh/m <sup>2</sup> BRA)	140,0	137,1	140,1	140,0	137,1	140,1
Nyckeltal klimatcorr. (kWh/m <sup>2</sup> BRA)	148,1	148,1	149,5	148,1	148,1	149,5

# Förbrukningsrapport

Sida: 2  
RIMAERK - 2008-04-16 14:41

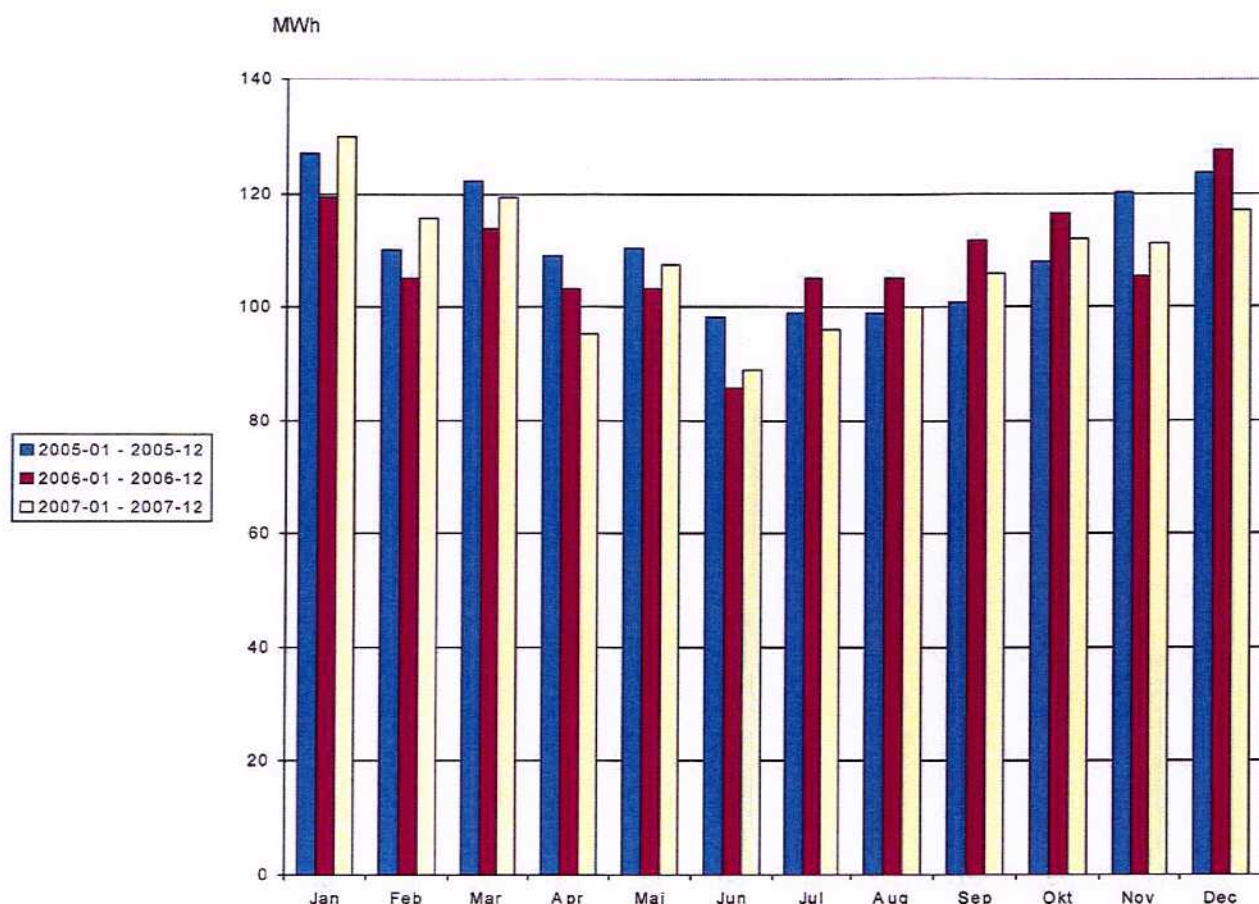
Mätpunkt: 09194-000-03-01 VIKINGAVÄGEN (Verklig förbrukning)

Mätare: 1

Mätslag: EL

Abonnemangsnr:

Resurs:



BRA: 65699 m<sup>2</sup>

	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
2005-01 - 2005-12	127	110	122	109	110	98,1	99	99	101	108	120	123
2006-01 - 2006-12	119	105	114	103	103	85,8	105	105	112	116	105	128
2007-01 - 2007-12	130	116	119	95	107	89,0	96	100	106	112	111	117
Budget 2008-01 - 2008-12	0	0	0	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0
Avvikelse % mot föreg. år	8,9	10,2	4,9	-7,7	4,2	3,7	-8,5	-4,8	-5,2	-3,9	5,5	-8,3
Nyckeltal 2007-01 - 2007-12 (kWh/m <sup>2</sup> BRA)	2,0	1,8	1,8	1,4	1,6	1,4	1,5	1,5	1,6	1,7	1,7	1,8

	Ack. utfall jan-dec			Helår		
	2005	2006	2007	2005	2006	2007
Årsvärden						
Verklig förbrukning (MWh)	1327	1302	1299	1327	1302	1299
Klimatkorrigerad förbrukning (MWh)	1327	1302	1299	1327	1302	1299
Budgeterad förbrukning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Avvikelse mot budget i %	-	-	-	-	-	-
Avvikelse % för år 2007 mot år	-2,1	-0,2		-2,1	-0,2	
Nyckeltal verklig (kWh/m <sup>2</sup> BRA)	20,2	19,8	19,8	20,2	19,8	19,8
Nyckeltal klimatkorr. (kWh/m <sup>2</sup> BRA)	20,2	19,8	19,8	20,2	19,8	19,8

# Förbrukningsrapport

Sida: 3  
RIMAERK - 2008-04-16 14:41

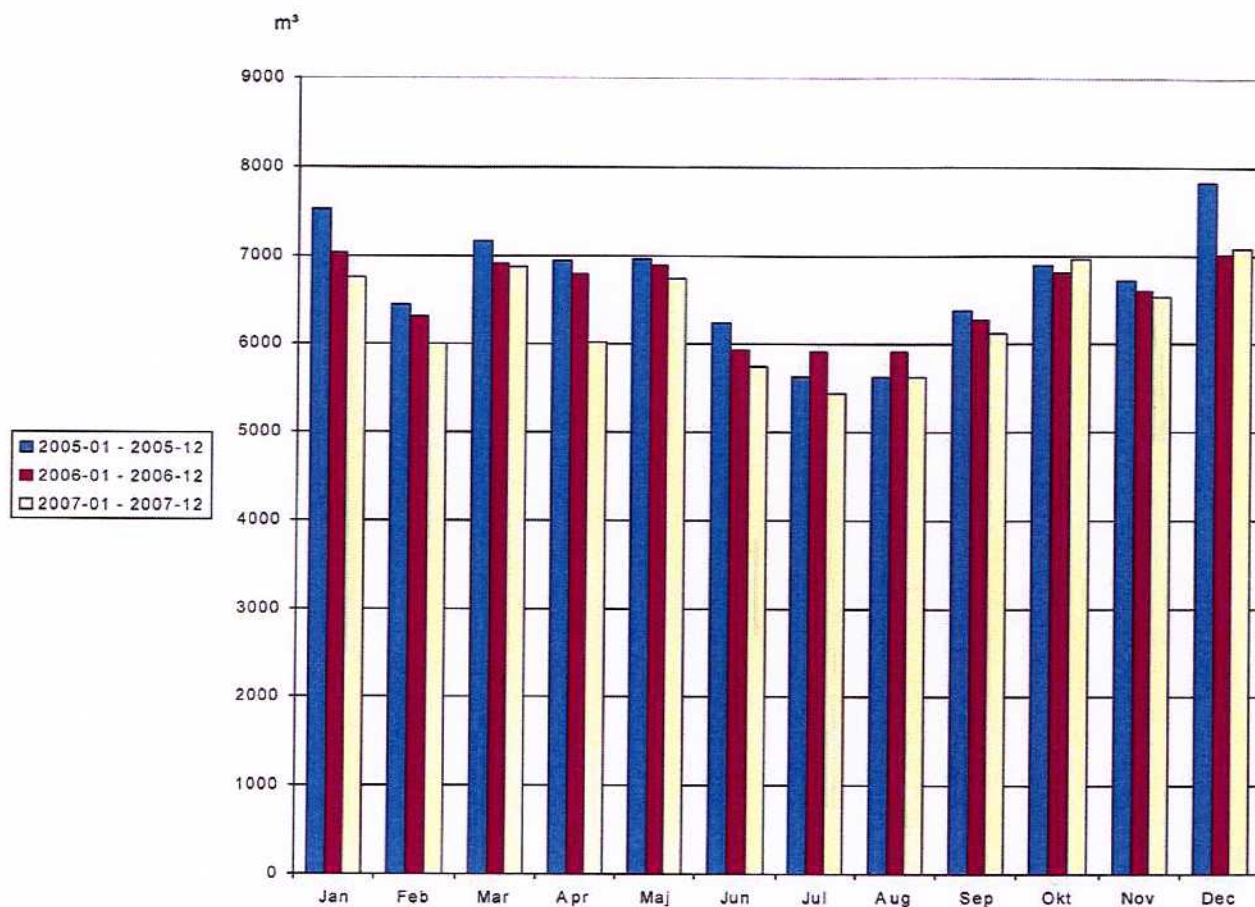
Mätpunkt: 09194-000-04-01 VÄSTRAVÄGEN-VIKINGAVÄGEN (Verklig förbrukning)

Mätare: 1

Mätslag: Kallvatten

Abonnemangsnr:

Resurs:



BRA: 65699 m<sup>2</sup>

	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
2005-01 - 2005-12	7526	6445	7162	6947	6954	6252	5628	5628	6385	6885	6720	7820
2006-01 - 2006-12	7032	6307	6908	6783	6885	5945	5918	5918	6282	6805	6594	7004
2007-01 - 2007-12	6763	6008	6866	6018	6733	5756	5446	5639	6133	6951	6539	7080
Budget 2008-01 - 2008-12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avvikelse % mot föreg. år	-3,8	-4,7	-0,6	-11,3	-2,2	-3,2	-8,0	-4,7	-2,4	2,2	-0,8	1,1
Nyckeltal 2007-01 - 2007-12 (lit/m <sup>2</sup> BRA)	102,9	91,4	104,5	91,6	102,5	87,6	82,9	85,8	93,3	105,8	99,5	107,8

Årsvärden	Ack. utfall jan-dec			Helår		
	2005	2006	2007	2005	2006	2007
Verklig förbrukning (m <sup>3</sup> )	80352	78381	75932	80352	78381	75932
Budgeterad förbrukning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Avvikelse mot budget i %	-	-	-	-	-	-
Avvikelse % för år 2007 mot år	-5,5	-3,1		-5,5	-3,1	
Nyckeltal verklig (lit/m <sup>2</sup> BRA)	1223,0	1193,0	1155,8	1223,0	1193,0	1155,8

### Om ombud, fullmakt m m

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

### Vem kan vara ombud

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

### Biträde

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



Sveriges  
BostadsrättsCentrum



#### FULLMAKT

för

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

\_\_\_\_\_

namnteckning

Förening \_\_\_\_\_ lägenhet nr \_\_\_\_\_