

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Selångerhus nr 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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 2012-06-08 hos Bolagsverket.

Fakta om våran fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Granlo 1:80	1966	Sundsvall

Fastighetsombildning 2013

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade via IF.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1966-1971 och består av 26 flerbostadshus.

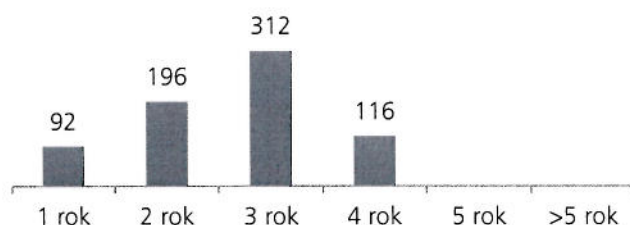
Fastighetens värdeår är 1969.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Gruppboende	180 m ²	
Klubblokal	15 m ²	
Kansli Granlo BK	45 m ²	
Områdeskontor	68 m ²	
Tele station	10 m ²	

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Vikingavägen 49
Gemensamhetslokal	Vikingasalen 55
Övernattningslägenhet	Vikingavägen 53
Vävsstuga	Västravägen 76 C
Biljard & bordtennislokal	Västravägen 70 A
Entreprenörslokal	Västravägen 58 A

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2043. Underhållsplanen uppdaterades 2013-09-30.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte fasad	2013	Vikingavägen 63-75
Byte lägenhetsdörrar	2013	Vikingavägen 63-75
Renovering altaner	2013	Vikingavägen 45-59, 65, 67
Byte fönster	2013	Vikingavägen 63-75
Relining avlopp	2013	Västravägen 56,60,64,68,72
Utbyggnad balkonger	2013	Vikingavägen 47,45,57,59,63,65,67
Byte avstängningar Kv & Vv	2013	Västravägen 64,60,76
Byte avstängningar Kv & Vv samt rörstråk	2013	Vikingavägen 49,47
Installation passersystem	2013	Västravägen 76,74,72,70.
Byte lägenhetsdörrar	2013	Västravägen låghus 58-76
Byte avstängningar Kv&Vv	2012	Vikingavägen 63
Byte takbeläggning	2012	Västravägen 56-72 höghus
Byte fasad	2012	Vikingavägen 45,47,49,51,57,59
Byte avstängningar Kv & Vv	2012	Västravägen 56,66
Installation passersystem	2012	Västravägen 68 & centralgarage
Utbyggnad balkonger	2012	Vikingavägen 55,53,51,49
Relining avlopp	2012	Vikingavägen 45,59
Byte fönster	2012	Vikingavägen 45,47,49,57,59
Byte lägenhetsdörrar	2012	Vikingavägen 47,49,53
Byte lägenhetsdörrar	2011	Västravägen höghus
Byte fasad	2011	Vikingavägen 55-53
Byte lägenhetsdörrar	2011	Vikingavägen 45-51-55,57,59
Byte fönster	2011	Vikingavägen 55,53,51
Nytt tätskikt	2011	Västravägen centralgarage
Relining avlopp	2011	Vikingavägen 63-75
Byte kallvatten stråk	2010	Vikingavägen 55-53
Installation av ventilation i bastu	2010	Vikingavägen 49D
Byte Kv & Vv avstängningar	2010	Vikingavägen 55-53
Byte avstängningar Kv & Vv	2010	Västravägen 70 A-C
Ombyggnad av bastu	2010	Vikingavägen 49 D
Ytbehandling av golv centralgarage	2010	Västravägen 68

Utfört underhåll fortsättning	År	Kommentar
Byte källarytterdörrar	2010	Västravägen 56-72 höghus
Byte ventilationsaggregat	2010	Centralgaraget Västravägen
Byte fönster	2010	Vikingavägen 45-59 balkongsidan
Renovering bastu	2010	Vikingavägen 49 D
Dränering av garage	2009	Vikingavägen
Ny plantering träd	2009	Vikingavägen 59-65
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
Installation av sopkasuner	2009	Västravägen 56-76
Montering entré tak	2009	Vikingavägen 45-59
Takbyggnad garage	2009	Vikingavägen 45-57
Fönster byte + balkongdörr	2008	Vikingavägen 63-75 balkongsidan
Ombyggnad uc	2008	Vikingavägen 57
Byte avstängningar Kv Vv	2008	Vikingavägen 57 -59
Byte radiator Ventiler	2008	Vikingavägen 57-59
Byte takbeläggning	2008	Västravägen 76-74-70
Byte takbeläggning	2008	Vikingavägen 45-59
Byte av kallvatten stråk	2008	Vikingavägen 57-59
Installation av sopkasuner	2008	Vikingavägen 45-75
Injustering av värmesystem	2008	Vikingavägen 57-59
Indragning av bredband	2008	Västravägen & Vikingavägen
Sanering av PCB	2008 - 2011	Västravägen låghus & höghus
Omläggning av tak	2007	Vikingavägen 63-75
Målning centralgarage	2007	Ommålning av hela centralgaraget
Byte Takbeläggning	2007	Vikingavägen 63-75
Fönsterbyte	2007	Västravägen låghus norra sidan
Gemensamhetsel	2007	Ombyggnad till gemensamhetsel i hela området
Planerat underhåll	År	Kommentar
Utbyggnad av balkonger	2014	Vikingavägen 71-75
Utbyggnad av balkonger	2014	Västravägen Låghus 58-76
Relining avlopp	2014	Västravägen Låghus 58-76
Installation passersystem	2014	Västravägen 56,58,60,62,64,66.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Fastighetsskötsel och städning	Sjöle`ns Fastighetsskötsel AB
Elleverantör	EON försäljning AB
Fastighetsservice & 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
Com Hem	Kabel TV

Medlemmar

Medlemslägenheter: 716 st.
Överlåtelse under året: 55 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st.

Styrelsen

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

Anders Dahlbom	Suppleant
Bengt-Göran Persson	Suppleant
Göran Blomqvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Berit Lindh	Sammanställande
Kurt Backus	

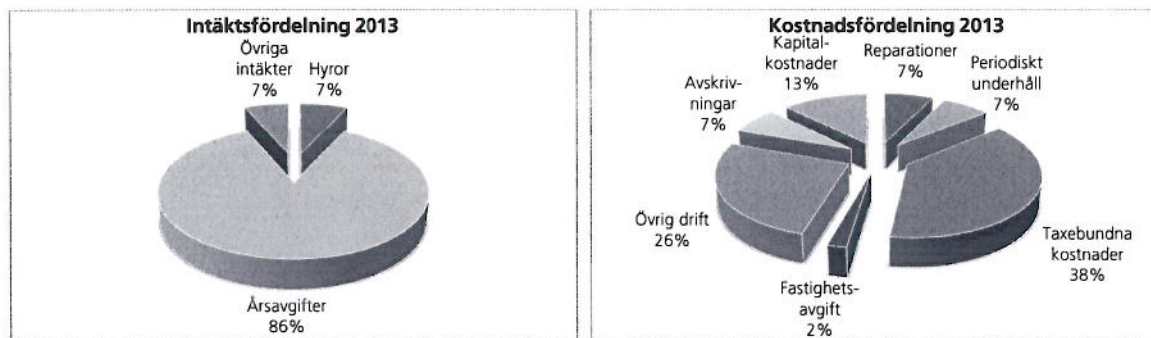
Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-27.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2013-01-01 med 2,90 %.
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-01-01 med 3,10 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



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

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	636	618	601	567
Hyror/m ² hyresrättsyta	117	141	136	114
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 333	1 626	1 098	934
Elkostnad/m ² totalyta	55	55	52	53
Värmekostnad/m ² totalyta	105	104	96	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	52	43	46	43
Kapitalkostnader/m ² totalyta	75	53	33	32

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	3 406 752
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	3 996 415
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-3 059 475
summa balanserat resultat	4 343 692

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **4 343 692**

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	37 441 193	36 325 233
Balkongtillägg		317 225	0
Övriga rörelseintäkter		2 296 032	2 376 390
		40 054 450	38 701 623
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-4 821 858	-3 694 767
Reparationer		-2 630 719	-2 786 898
Periodiskt underhåll		-2 587 668	-1 988 323
Taxebundna kostnader		-13 975 405	-13 263 904
Övriga driftskostnader		-2 083 025	-2 010 654
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-764 990	-1 035 950
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-1 213 613	-1 147 130
Personalkostnader		-1 419 091	-1 306 783
Avskrivningar		-2 552 761	-1 726 407
		-32 049 130	-28 960 816
RÖRELSERESULTAT		8 005 320	9 740 807
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		20 427	67 082
Räntekostnader		-4 618 995	-3 235 109
		-4 598 568	-3 168 027
ÅRETS RESULTAT		3 406 752	6 572 779

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	89 113 689
Pågående byggnation	Not 4	54 661 278
Maskiner och inventarier	Not 5	359 929
		<u>144 134 897</u>
		<u>101 414 376</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna		10 000
		<u>10 000</u>
		<u>10 000</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	144 144 897	101 424 376
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar		69 748
Skattefordringar		225 015
Övriga fordringar		31 994
Förutbetalda kostnader	Not 6	1 558 431
		<u>1 885 188</u>
		<u>1 848 848</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank		187 833
SBC klientmedel i SHB		6 367 831
		<u>6 555 664</u>
		<u>7 009 338</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	8 440 852	8 858 186
SUMMA TILLGÅNGAR	152 585 749	110 282 561

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
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	4 762 641	1 703 166
		10 445 997	7 386 522
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		936 940	0
Ansamlad förlust		0	-2 576 364
Årets resultat		3 406 752	6 572 779
		4 343 692	3 996 415
SUMMA EGET KAPITAL		14 789 689	11 382 937
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	125 070 548	87 148 436
		125 070 548	87 148 436
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	2 025 660	1 465 192
Leverantörsskulder		5 396 249	5 298 407
Skatteskulder		10 711	88 752
Övriga kortfristiga skulder		94 088	90 880
Upplupna kostnader	Not 10	2 340 379	2 205 465
Förutbetalda avgifter och hyror		2 858 425	2 602 492
		12 725 512	11 751 188
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		152 585 749	110 282 561
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	127 257 400	97 257 400
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS	2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER		
LÖPANDE VERKSAMHET		
Årets resultat	3 406 752	6 572 779
Avskrivningar	2 552 761	1 726 407
	5 959 512	8 299 187
FÖRÄNDRING RÖRELSEKAPITAL		
Förändringar kortfristiga fordringar	-36 340	-140 680
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	413 856	-263 930
	377 516	-404 610
KASSAFLÖDE LÖPANDE VERKSAMHET	6 337 028	7 894 576
KASSAFLÖDE INVESTERINGSVERKSAMHET		
Tvättstuga	-569 713	0
Fönster	-1 877 936	-5 104 603
Lägenhetsdörrar	-2 928 061	-2 370 344
Fasad	-14 533 130	-16 634 725
Balkonger	-16 204 841	-6 726 352
Relining	-9 159 601	-9 842 575
	-45 273 282	-40 678 599
KASSAFLÖDE FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Långfristiga skulder	38 482 580	28 789 590
Not 9		
	38 482 580	28 789 590
KASSAFLÖDE	-453 674	-3 994 433
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
Likvida medel vid årets början	7 009 338	11 003 771
Likvida medel vid årets slut	6 555 664	7 009 338
	-453 674	-3 994 433

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Föreningen har under året fortsatt anpassa redovisningen till K3 (BFNAR 2012:1). Detta arbete påbörjades under föregående år. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts, vilket innebär att underhållsåtgärder balanserats under året. I och med övergången till K3 från år 2014 kommer föreningen att tillämpa komponentavskrivning.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Värderingsprinciper m.m.

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.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,50%	1,50%
Yttre anläggningar	4,00%	4,00%
Tvättstuga	10,00%	-
Garage/parkering	3,00%	3,00%
Port/säkerhetsdörr	2,00%	2,00%
Stamreovering	3,33%	-
Fasad	2,00%	2,00%
Fönster	3,00%/2,00%	3,00%/2,00%
Balkong/terrass	3,00%	-
Markanläggning	4,00%	4,00%
Markinventarier	10,00%	10,00%
Inventarier	10,00%	10,00%

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.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningen redovisar därför inkomst till nominellt värde (aviseringsbelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans.

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	34 638 817	33 670 019
Hysesintäkter	2 802 375	2 655 213
	37 441 193	36 325 233

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	2 027 551	2 022 322
Fastighetsskötsel beställning	483 539	194 461
Fastighetsskötsel gård beställning	0	6 813
Snöröjning/sandning	90 468	0
Städning entreprenad	1 047 769	1 038 751
Städning enligt beställning	0	18 175
OVK Obl. Ventilationskontroll	625 000	0
Hissbesiktning	5 088	4 750
Myndighetstillsyn	53 499	3 750
Bevakning	7 187	27 396
Garage	156	16 525
Gård	19 122	15 431
Serviceavtal	276 461	258 847
Förbrukningsmateriel	79 520	61 354
Störningsjour och larm	14 297	20 939
Brandskydd	92 201	5 253
	4 821 858	3 694 767
Reparationer		
Brf Lägenheter	80 403	0
Gemensamma utrymmen	1 127 640	1 196 312
Tvättstuga	258 343	180 902
Sophantering/återvinning	22 394	0
Källare	98 457	0
Bastu/pool	0	1 448
Entré/trapphus	78 732	73 167
Lås	28 690	47 130
VVS	80 650	143 063
Värmeanläggning/undercentral	27 508	33 641
Ventilation	3 394	46 990
Elinstallationer	82 583	57 903
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 563	3 800
Bredband	0	37 519
Hiss	7 629	15 814
Tak	31 121	45 625
Fönster	9 108	12 782
Balkonger/altaner	116 588	0
Mark/gård/utemiljö	21 033	54 577
Garage/parkering	34 912	62 728
Skador/klotter/skadegörelse	2 616	39 238
Vattenskada	507 356	734 259
	2 630 719	2 786 898

Not 2 fortsättning	2013	2012
Periodiskt underhåll		
Lokaler	234 821	0
Gemensamma utrymmen	129 294	0
Tvättstuga	118 663	219 059
Vind	149 999	0
Källare	18 933	0
Lås	55 957	199 825
VVS	808 160	289 979
Värmeanläggning	110 400	0
Elinstallationer	7 457	24 136
Huskropp utvändigt	34 792	0
Tak	40 625	776 637
Mark/gård/utemiljö	867 458	0
Garage/parkering	11 109	478 687
	2 587 668	1 988 323
Taxebundna kostnader		
El	3 380 481	3 378 847
Värme	6 401 634	6 387 812
Vatten	3 209 972	2 611 218
Sophämtning/renhållning	983 318	886 027
	13 975 405	13 263 904
Övriga driftskostnader		
Försäkring	434 190	366 127
Kabel-TV	824 418	822 257
Bredband	824 418	822 271
	2 083 025	2 010 654
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	764 990	1 035 950
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	3 125	3 125
Medlemsinformation	3 625	36 335
Tele och datakommunikation	92 955	86 488
Juridiska åtgärder	18 750	0
Inkassering avgift/hyra	34 500	18 125
Hysesförluster	160	7 518
Revisionsarvode extern revisor	112 000	104 250
Föreningskostnader	97 135	36 743
Styrelseomkostnader	7 618	3 546
Fritids och Trivselkostnader	12 142	13 513
Studieverksamhet	625	31 609
Förvaltningsarvode	459 070	428 480
Förvaltningsarvodena övriga	16 407	25 095
Administration	133 713	156 760
Korttidsinventarier	46 830	16 218
Konsultarvode	149 508	164 625
Föreningsavgifter	10 750	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	14 700	14 700
	1 213 613	1 147 130

Not 2 fortsättning	2013	2012
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	162 863	167 739
Löner	903 184	792 377
Sociala kostnader	301 000	293 881
Övriga personalkostnader	52 044	52 787
	1 419 091	1 306 783
Avskrivningar		
Byggnad	742 600	742 600
Förbättringar	1 359 254	533 418
Markanläggning	225 880	225 880
Markinventarier	144 442	144 442
Inventarier	80 585	80 067
	2 552 761	1 726 407
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	31 804 120	28 960 816
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	98 150 900	91 650 678
Nyanskaffningar	31 290 603	6 500 222
Utgående anskaffningsvärde	129 441 503	98 150 900
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-37 855 638	-36 209 298
Årets avskrivningar enligt plan	-2 472 176	-1 646 340
Utgående avskrivning enligt plan	-40 327 814	-37 855 638
Planenligt restvärde vid årets slut	89 113 689	60 295 262
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	16 424 746	16 424 746
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	189 000 000	225 400 000
Taxeringsvärde mark	48 499 000	58 461 000
	237 499 000	283 861 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	230 000 000	278 000 000
Lokaler	7 499 000	5 861 000
	237 499 000	283 861 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	54 661 278	40 678 600
	54 661 278	40 678 600

Not 5	2013-12-31	2012-12-31
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	-391 588	-311 520
Årets avskrivningar enligt plan	-80 585	-80 067
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-472 173	-391 587
Redovisat restvärde vid årets slut	359 929	440 515

Not 6	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	440 646	429 546
Kabel-TV	138 997	137 175
Security	7 542	7 187
Sjörens Fastighetskötsel	767 439	768 830
Mitt Sverige Vatten	0	217 704
Sharp Nordic	11 638	11 311
Bredband	138 997	137 175
Serviceavtal - CATV	10 261	9 842
Riksbyggen	42 911	42 911
Låneränta	0	2 141
	1 558 431	1 763 822

Not 7	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut			
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 683 356	0	0	5 683 356
Fond för yttre underhåll	4 762 641	3 059 475	0	1 703 166
Summa bundet eget kapital	10 445 997	3 059 475	0	7 386 522
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	936 940	-3 059 475	3 996 415	0
Ansamlad förlust	0	0	2 576 364	-2 576 364
Årets resultat	3 406 752	3 406 752	-6 572 779	6 572 779
Summa fritt eget kapital	4 343 692	347 277	0	3 996 415
Summa eget kapital	14 789 689	3 406 752	0	11 382 937

Not 8	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	1 703 166	3 332 998
Reservering enligt stadgar	3 059 475	851 583
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-2 481 415
Vid årets slut	4 762 641	1 703 166

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	ändringsdag
Nordea Hypotek AB	3,64%	13 880 600	14 179 000	2014-01-22
Stadshypotek AB	3,04%	4 850 000	4 925 000	2014-03-30
Stadshypotek AB	3,05%	4 875 000	4 950 000	2014-06-01
Stadshypotek AB	2,86%	4 875 000	4 975 000	2014-09-01
Stadshypotek AB	2,61%	4 900 000	5 000 000	2014-09-30
Stadshypotek AB	2,09%	2 325 000	2 415 000	2014-12-01
Stadshypotek AB	2,12%	5 841 876	0	2014-12-01
Stadshypotek AB	3,55%	2 706 346	2 734 390	2015-06-01
Stadshypotek AB	3,80%	5 520 000	5 580 000	2015-09-30
Stadshypotek AB	4,03%	952 852	963 208	2015-10-30
Stadshypotek AB	4,03%	211 968	214 272	2015-10-30
Stadshypotek AB	2,67%	2 904 816	2 934 156	2015-12-01
Stadshypotek AB	3,99%	2 366 370	2 457 974	2015-12-01
Stadshypotek AB	2,30%	5 000 000	0	2015-12-01
Stadshypotek AB	3,47%	9 600 000	9 750 000	2016-09-01
Stadshypotek AB	3,11%	1 168 200	1 180 900	2017-09-30
Stadshypotek AB	3,11%	2 024 000	2 046 000	2017-09-30
Swedbank Hypotek AB	2,72%	5 000 000	5 000 000	2014-10-24
Swedbank Hypotek AB	4,60%	5 541 494	5 585 945	2017-01-25
Swedbank Hypotek AB	2,88%	5 000 000	5 000 000	2017-09-25
Swedbank Hypotek AB	3,27%	5 000 000	0	2017-11-24
Swedbank Hypotek AB	4,74%	2 748 140	2 778 140	2018-11-26
Swedbank Hypotek AB	3,67%	4 943 750	0	2023-01-27
Swedbank Hypotek AB	3,46%	4 962 500	0	2023-02-27
Swedbank Hypotek AB	3,80%	4 954 546	0	2023-03-27
Swedbank Hypotek AB	3,80%	4 981 250	0	2023-04-27
Swedbank Hypotek AB	4,10%	9 962 500	0	2023-08-25
Swedbank Hypotek AB		0	5 944 643	Avslutat
Summa skulder till kreditinstitut		127 096 208	88 613 628	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 025 660	-1 465 192	
		125 070 548	87 148 436	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 116 967 908 kr (81 287 668kr).

Not 10

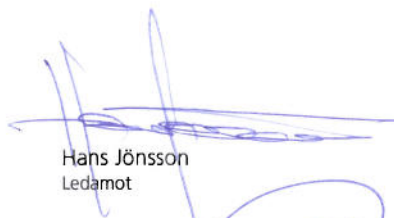
UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	576 599	572 680
Värme	835 733	1 025 981
Vatten	96 425	0
Extern revisor	75 000	70 000
Sociala avgifter	75 141	59 960
Ränta	427 234	286 012
Löner	239 149	190 832
Garage	3 000	0
Fastighetskötsel	3 073	0
Juridiska åtgärder	6 625	0
Inkassering avgift/hyror	2 400	0
	2 340 379	2 205 465

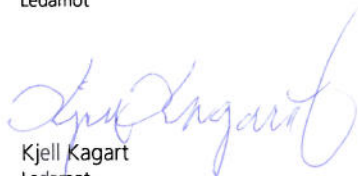
SUNDSVALL den 29 / 4 2014



Marie Jansson
Ledamot



Hans Jönsson
Ledamot



Kjell Kagart
Ledamot



Gunnar Pålsson
Ledamot



Kenneth Rosell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2014



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 2013.

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 2013 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 2013.

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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 29 april 2014



Tomas Karlsson
Auktoriserad revisor