

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Selångerhus nr 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2029.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 2018-11-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

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

Styrelsen

Christer Lockne	Ordförande
Jakob Westrin Wedin	Vice ordförande
Mats Kårvall	Ledamot
Kenneth Rosell	Ledamot
Lars Sandin	Ledamot

Gunnar Påhlsson	Suppleant	
Sandra Dahlén	Suppleant	Avgick september 2021

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Elzes	Ordinarie Extern	Grant Thornton Sweden AB
--------------	------------------	--------------------------

Valberedning

Per Anders Andersson Sammankallande
Kjell Kagardt
Göte Svelander

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-07.

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.

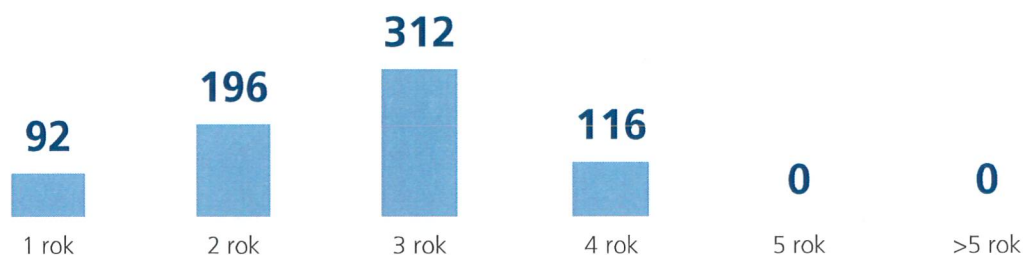
Värdeåret är 1969.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 60 329 m², varav 54 482 m² utgör boyta och 5 847 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Gruppboende	180 m ²	
Klubblokal (Kovlands If)	15 m ²	
Styrelselokal	45 m ²	
Områdeskontor	68 m ²	
Telestation	10 m ²	

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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades 2021-09-01.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stödmur parkering	2021	Vikingavägen 45
Byte Garageport Mc-garage	2021	Vikingavägen 47 E
Målning Garage trappor	2021	Västravägen 68
Byte Radiator och Stamventiler	2021	Vikingavägen 67-75
Byte Radiator och Stamventiler	2021	Vikingavägen 51-55-53
Polering trapphus	2021	Västravägen Höghus
Polering trapphus	2021	Vikingavägen 63
Last zoner	2021	Vikingavägen 45-59
Trafikhinder	2021	Västravägen Låghus
Montering flaggstänger	2021	Vikingavägen, Västravägen
Byte till sensor styrd belysning tvättstugor	2020	Västravägen
Montering vindskydd uteplatser	2020	Vikingavägen 63-45
Beräkning värmesystem	2020	Vikingavägen 69-75-55-53-51
Målning Trapphus	2020	Västravägen Höghus
Omläggning entré tak norrasidan höghus	2020	Västravägen 56-72
Anläggning av laddpark för Elbilar med 4 platser	2020	Västravägen 56
Byte Fönster & balkongdörr balkonger	2019	Västravägen höghus
Målning parkeringslinjer	2019	Vikingavägen 45-75
Besiktning av Lgh våtzone	2019	Vikinga - Västravägen
Byte värmeshuntar ventilation	2019	Västravägen höghus
Byte belysning Lgh förråd	2019	Vikingavägen 63-75
Målning av källarutrymmen	2019	Vikinga - Västravägen
Byte trappbelysning	2018	Vikingavägen 45-75
Ombyggnad lekpark	2018	Vikingavägen 57-63
Injustering värmesystem	2018	Vikingavägen 63-67
Anläggning Nya Cykelhus	2018	Vikingavägen 55-49
Byte radiator och stamventiler	2018	Vikingavägen 63-67
Besiktning av Lgh Våtzone	2018	Vikingavägen 45-75
Förstärkning tak carport	2018	Vikingavägen
Byte av belysning i Centralgaraget	2018	Västravägen
Målning parkering linjer	2018	Västravägen
Målning av källarutrymmen	2018	Vikingav-Västravägen
Byte Låssystem	2018	Vikingav-Västravägen
Byte kallvattenstråk	2017	Vikingavägen 65-75
Nytt grovsoprum/Fastighetsförråd	2017	Västravägen 68
Yttre miljön arbeten Höghus	2017	Västravägen 56-72

Byte kall- och varmvatten avstängningar	2017	Vikingavägen 65-75
Ny plåtning runt garageportar	2017	Vikingavägen 57-51-45
Målning av källarutrymmen	2017	Vikinga - Västravägen
Energi besiktning samtliga fastigheter	2017	Västra-Vikingavägen
Bytt frånluftsfläktar	2017	Vikingavägen 45-75
Ovk Besiktning och rensning av ventilations system	2016	Västra-Vikingavägen
Renovering tvättstugor	2016	Västravägen 68,72
Byte Garageportar	2016	Vikingavägen
Byte Utebelysning stolpar	2016	Västra-Vikingavägen
Plåtning fasad Höghus ovan balkonger östra sidan	2016	Västravägen
Byte källarbelysning	2016	Vikingavägen
Anläggning grillplatser	2016	Vikingavägen-Västravägen
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

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte till sensorstyrd belysning tvättstugor	2022	Vikingavägen45-75
Byte hängränna & rör Framsida	2022	Vikingavägen 47 A-E
Polering trapphus	2022	Vikingavägen 65-75
Åtgärd östra fasaden	2022	Västravägen Höghus
Byte Radiator och Stamventiler	2022	Vikingavägen 49-47-45
Byte Radiator och Stamventiler	2023	Västravägen 56-58-62-60-64-66
Polering trapphus	2023	Vikingavägen 53-55-57-59
Byte Radiator och Stamventiler	2024	Västravägen 68-70-72-74-76
Polering trapphus	2024	Vikingavägen 45-47-49-51

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Fastighetsskötsel	Sjöléns Fastighetsskötsel AB
Elleverantör	EON försäljning AB
Fastighetsservice & Jour	Riksbyggen
Upplåsning lägenheter	Securitas
Hisservice	Kone AB
Parkeringsvakt	Aimo park
Kreditupplysning	Syna
Maskindrivna garageportar	Assa Abloy
Kabel TV	Comhem/Tele 2
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Brf/ Fastighetsförsäkring	IF
Trappstädning	Rent Av
Larm Garage	SOS
Brandsyn	Hald & Tesch

Föreningens ekonomi

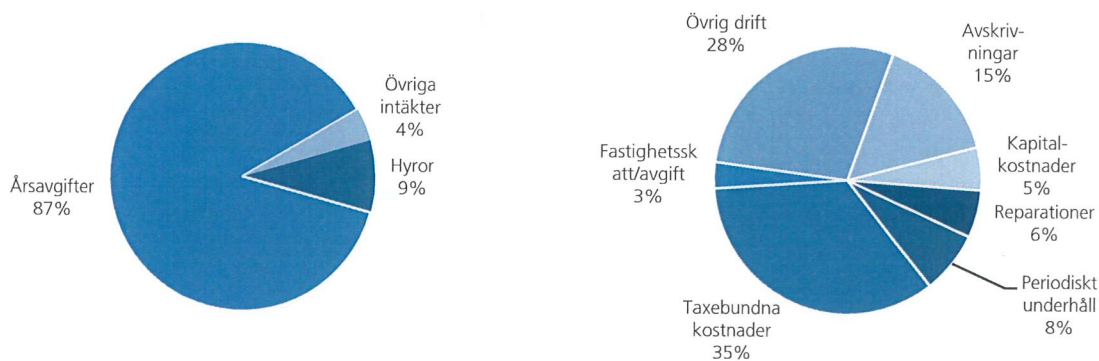
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2029.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	20 471 786	18 155 533
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	47 451 619	46 484 814
Finansiella intäkter	30 747	30 462
Minskning kortfristiga fordringar	34 590	0
	47 516 956	46 515 276
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	28 679 115	25 437 021
Finansiella kostnader	1 846 764	2 139 239
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 023 827	1 188 751
Ökning av kortfristiga fordringar	0	458 949
Minskning av långfristiga skulder	10 588 983	14 292 089
Minskning av kortfristiga skulder	384 636	682 975
	43 523 325	44 199 023
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	24 465 416	20 471 786
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 993 630	2 316 253

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Se utförda arbeten i tekniskstatus.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 716 st

Överlåtelser under året: 84 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 908

Tillkommande medlemmar: 108

Avgående medlemmar: 107

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 909

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	761	761	747	732
Hyror/m ² hyresrättsyta	118	117	116	113
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 554	1 748	2 011	2 186
Elkostnad/m ² totalyta	41	30	45	45
Värmekostnad/m ² totalyta	102	94	100	100
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	38	40	44
Kapitalkostnader/m ² totalyta	31	35	39	43
Soliditet (%)	48	42	34	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	11 421	13 444	12 556	7 236
Nettoomsättning (tkr)	47 097	46 329	46 417	45 443

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 54 482 m² bostäder och 5 847 m² lokaler.

Förändringar 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	22 251 332	1 000 000	0	21 251 332
S:a bundet eget kapital	27 934 688	1 000 000	0	26 934 688
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	46 580 892	-1 000 000	13 444 029	34 136 863
Årets resultat	11 420 850	11 420 850	-13 444 030	13 444 030
S:a fritt eget kapital	58 001 742	10 420 850	-1	47 580 893
S:a eget kapital	85 936 431	11 420 850	-1	74 515 581

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	11 420 850
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	47 580 892
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 000 000
summa balanserat resultat	58 001 742

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	58 001 742
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	47 097 031	46 329 071
Övriga rörelseintäkter	Not 3	354 587	155 742
Summa rörelseintäkter		47 451 619	46 484 814
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-25 363 979	-22 466 337
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 042 533	-1 184 043
Personalkostnader	Not 6	-2 272 603	-1 786 641
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-5 535 636	-5 494 987
Summa rörelsekostnader		-34 214 751	-30 932 007
RÖRELSERESULTAT		13 236 868	15 552 806
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 747	30 462
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 846 764	-2 139 239
Summa finansiella poster		-1 816 017	-2 108 777
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		11 420 850	13 444 030
ÅRETS RESULTAT		11 420 850	13 444 030

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	149 253 086	154 758 212
Pågående byggnation	Not 9	2 363 990	340 163
Inventarier	Not 10	272 046	302 555
Summa materiella anläggningstillgångar		151 889 122	155 400 931
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		151 899 122	155 410 931
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		16 901	14 386
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	14 950 134	10 846 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 295 226	1 472 733
Summa kortfristiga fordringar		16 262 260	12 333 393
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		10 158 276	10 128 104
Summa kassa och bank		10 158 276	10 128 104
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		26 420 537	22 461 497
SUMMA TILLGÅNGAR		178 319 659	177 872 428

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 683 356	5 683 356
Fond för yttre underhåll	Not 14	22 251 332	21 251 332
Summa bundet eget kapital		27 934 688	26 934 688
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		46 580 892	34 136 863
Årets resultat		11 420 850	13 444 030
Summa ansamlad förlust		58 001 742	47 580 893
SUMMA EGET KAPITAL		85 936 431	74 515 581
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	78 475 050	88 833 707
Summa långfristiga skulder		78 475 050	88 833 707
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	6 188 906	6 419 232
Leverantörsskulder		1 418 139	1 834 193
Skatteskulder		335 438	589 386
Övriga skulder		119 250	94 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	5 846 445	5 585 917
Summa kortfristiga skulder		13 908 178	14 523 140
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		178 319 659	177 872 428

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

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.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	100 år	100 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	15-25 år	15-25 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.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
	Årsavgifter	41 469 700	41 477 056
	Hyror lokaler	196 611	196 078
	Hyror garage/parkering	354 026	295 621
	Hyror parkering	756 218	721 706
	Hyror garage	1 904 375	1 852 953
	Hyror förråd	539 791	562 423
	Hyror carport	360 818	359 713
	Kabel-TV intäkter	7 200	7 200
	Elintäkter moms	1 274 830	614 552
	Bastu	3 260	2 000
	Gemensamhetslokal	3 000	11 700
	Överlåtelse/pantsättning	115 799	115 427
	Avgift andrahandsuthyrning	86 078	91 030
	Gästlägenhet	24 875	21 100
	Öresutjämnning	450	512
		47 097 031	46 329 071
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Extra statligt stöd	54 088	103 424
	Försäkringsersättning	93 400	0
	Övriga intäkter	207 099	52 318
		354 587	155 742

Not 4 DRIFTKOSTNADER	2021	2020
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	2 215 433	2 209 323
Fastighetsskötsel beställning	292 946	369 220
Fastighetsskötsel gård entreprenad	28 750	0
Städning entreprenad	980 284	976 949
Städning enligt beställning	76 013	47 370
Hissbesiktning	0	16 571
Myndighetstillsyn	4 182	0
Gemensamma utrymmen	1 838	0
Gård	8 438	0
Serviceavtal	543 473	495 026
Förbrukningsmateriel	95 972	45 882
Störningsjour och larm	2 260	0
Brandskydd	11 398	30 033
	4 260 987	4 190 374
Reparationer		
Gemensamma utrymmen	157 854	147 197
Tvättstuga	73 100	119 627
Sophantering/återvinning	4 000	6 500
Vind	921	0
Bastu/pool	10 064	0
Entré/trapphus	69 243	23 739
Lås	61 822	63 002
VVS	550 745	440 581
Värmeanläggning/undercentral	73 885	72 173
Ventilation	53 379	79 372
Elinstallationer	82 595	126 046
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	12 302
Hiss	13 093	13 490
Tak	18 604	3 876
Fasad	29 840	18 058
Fönster	54 072	5 895
Balkonger/altaner	0	12 913
Mark/gård/utemiljö	359 413	47 667
Garage/parkering	124 992	178 049
Skador/klotter/skadegörelse	15 444	0
Vattenskada	306 157	-50 066
	2 059 223	1 320 420
Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	70 976	233 107
Tvättstuga	23 507	120 239
Bastu/pool	0	51 954
Entré/trapphus	560 130	358 188
VVS	91 405	57 698
Värmeanläggning	300 000	0
Elinstallationer	0	17 603
Mark/gård/utemiljö	385 443	269 488
Garage/parkering	1 296 967	470 770
	2 728 428	1 579 047
Taxebundna kostnader		
El	2 479 865	1 782 417
Värme	6 178 186	5 654 638
Vatten	2 596 605	2 315 875
Sophämtning/renhållning	1 257 060	1 089 547
	12 511 716	10 842 477

Not 4, forts		2021	2020
Övriga driftkostnader			
Försäkring		607 318	598 988
Kabel-TV		109 180	107 220
Bredband		1 947 484	2 699 086
		2 663 982	3 405 294
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		1 139 642	1 128 724
TOTALT DRIFTKOSTNADER		25 363 979	22 466 337
<hr/>			
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	500	4 875
	Medlemsinformation	20 497	38 338
	Tele- och datakommunikation	77 961	75 187
	Juridiska åtgärder	93 083	57 111
	Inkassering avgift/hyra	13 159	8 550
	Revisionsarvode extern revisor	100 375	124 375
	Föreningskostnader	14 534	69 561
	Styrelseomkostnader	440	16 315
	Fritids- och trivselkostnader	8 993	8 334
	Studieverksamhet	0	2 375
	Förvaltningsarvode	492 624	478 592
	Förvaltningsarvodena övriga	0	209 484
	Administration	49 564	56 499
	Korttidsinventarier	81 839	2 333
	Konsultarvode	59 777	13 419
	Tidningar facklitteratur	189	0
	Föreningsavgifter	7 878	2 315
	Medlemsavgifter ej avdragsgill	4 570	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	16 550	16 380
		1 042 533	1 184 043
<hr/>			
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har 3 anställda män.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	276 322	312 078
	Löner	1 413 602	1 037 348
	Sociala kostnader	500 466	368 195
	Övriga personalkostnader	82 213	69 020
		2 272 603	1 786 641

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	320 994	315 370
	Fasader/balkonger K3	1 858 652	1 858 652
	Fönster/dörrar och portar K3	702 797	695 740
	Stomkomplettering förening K3	429 797	429 797
	Stamledningar VA K3	838 610	838 610
	Luftbehandlingssystem K3	253 747	253 747
	Hissar K3	82 500	82 500
	Sekundärbyggnader K3	108 450	108 450
	Utemiljö allmänt K3	855 841	855 841
	Markinventarier	53 738	53 738
	Inventarier	30 510	2 542
		5 535 636	5 494 987

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	230 498 854	229 955 364
	Nyanskaffningar	0	543 490
	Utgående anskaffningsvärde	230 498 854	230 498 854
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-75 740 641	-70 248 197
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 505 126	-5 492 444
	Utgående avskrivning enligt plan	-81 245 767	-75 740 641
	Planenligt restvärde vid årets slut	149 253 086	154 758 212
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 424 746	16 424 746
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	474 400 000	474 400 000
	Taxeringsvärde mark	56 156 000	56 156 000
		530 556 000	530 556 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	520 000 000	520 000 000
	Lokaler	10 556 000	10 556 000
		530 556 000	530 556 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	2 363 990	340 163
		2 363 990	340 163

Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 137 200	832 102
	Nyanskaffningar	0	305 098
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 137 200	1 137 200
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-834 644	-832 102
	Årets avskrivningar enligt plan	-30 510	-2 542
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-865 154	-834 644
	Redovisat restvärde vid årets slut	272 045	302 556
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	10 000	10 000
		10 000	10 000
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	413 105	320 433
	Momsavräkning	19 974	0
	Klientmedel hos SBC	13 256 928	10 343 682
	Fordringar	47 919	0
	Fordringar kreditfakturer	161 996	182 159
	Räntekonto hos SBC	1 050 211	0
		14 950 134	10 846 274
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	579 860	607 318
	Kabel-TV	146 370	311 550
	Fastighetsskötsel	568 996	553 865
		1 295 226	1 472 733
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	21 251 332	20 251 332
	Reservering enligt stadgar	1 000 000	1 000 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	22 251 332	21 251 332

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	2,740 %	5 067 350	5 111 801	2027-01-25
Swedbank	3,670 %	4 343 750	4 418 750	2023-01-27
Swedbank	3,800 %	4 227 282	4 318 190	2023-03-27
Swedbank	3,460 %	4 362 500	4 437 500	2023-04-27
Swedbank	3,800 %	4 381 250	4 437 500	2023-04-27
Swedbank	4,100 %	8 762 500	8 912 500	2023-08-25
Nordea	1,300 %	4 301 250	4 393 750	2022-05-16
Nordea	1,600 %	11 493 400	11 791 800	2022-01-12
Nordea	1,650 %	4 575 000	4 675 000	2022-09-14
Nordea	0,000 %	0	4 375 000	--
Handelsbanken	0,820 %	8 000 000	8 200 000	2026-09-01
Handelsbanken	1,130 %	4 379 560	4 479 560	2022-01-30
Handelsbanken	1,490 %	4 075 002	4 191 960	2026-03-30
Handelsbanken	0,000 %	0	4 368 000	--
Handelsbanken	0,850 %	4 128 270	4 217 050	rörligt
Handelsbanken	0,700 %	4 104 000	4 200 000	2022-09-01
Handelsbanken	0,700 %	8 462 842	8 724 578	2025-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		84 663 956	95 252 939	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 188 906	-6 419 232	
		78 475 050	88 833 707	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 66 000 000 kr.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar

2021-12-31

2020-12-31

151 822 400

151 822 400

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

El
Värme
Extern revisor
Sociala avgifter
Ränta
Avgifter och hyror
Löner

2021-12-31

2020-12-31

393 050

363 364

912 107

693 572

95 000

90 000

104 205

89 572

202 254

151 284

3 803 683

3 909 181

336 145

288 944

5 846 444

5 585 917

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Se förvaltningsberättelsen, Planerat underhåll.

Styrelsens underskrifter

Sundsvall den 30 12 2022

Christer Lockne
Ordförande



Jakob Westrin Wedin
Vice ordförande



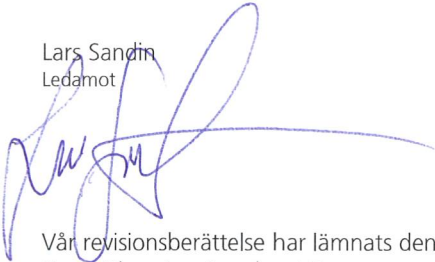
Mats Kårvall
Ledamot



Kenneth Rosell
Ledamot



Lars Sandin
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2022
Grant Thornton Sweden AB



Niklas Elzes
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Selångerhus Nr 4
Org.nr. 789200-4115

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Selångerhus Nr 4 för år 2021.

Enligt vår 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Selångerhus Nr 4 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som föranleder ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att

med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Sundsvall den 5 maj 2022

Grant Thornton Sweden AB



Niklas Elzes
Auktoriserad revisor