

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Selångerhus nr 4



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Selångerhus nr 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 till 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 2015-12-18 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Göran Blomqvist	Ledamot
Marie Jansson	Ledamot
Hans Jönsson	Ledamot
Kjell Kagart	Ledamot
Kenneth Rosell	Ledamot

Bengt-Göran Persson	Suppleant
Gunnar Pålsson	Suppleant
Annette Wigren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Elzes	Ordinarie Extern	Grant Thornton
--------------	------------------	----------------

Valberedning

Kurt Backus
Berit Lindh
Göte Svelander Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-30.

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

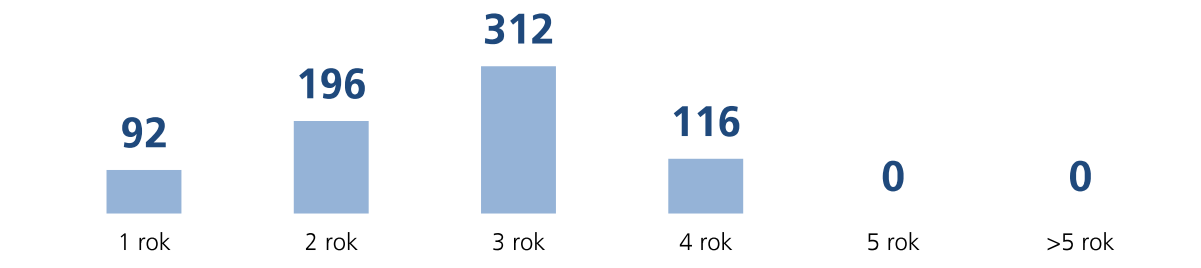
Fastigheten bebyggdes 1966 och består av 26 flerbostadshus.
Värdeåret är 1969.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 61 225 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 (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
Övernattningslägenhet	Vikingavägen 53
Vävtuga	Västravägen 76 C
Biljard- & bordtennislokal	Västravägen 70 A
Entreprenörs lokal	Västravägen 58 A

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdateras löpande och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2016-09-01.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Plåtning fasad höghus ovan balkonger östra sidan	2016	Västravägen
Byte garageportar	2016	Vikingavägen
Byte utebelysningstolpar	2016	Västra-Vikingavägen
Anläggning grillplatser	2016	Vikingavägen-Västravägen
Ovk Besiktning och rensning av ventilations system	2016	Västra-Vikingavägen
Renovering tvättstugor	2016	Västravägen 68,72
Byte källarbelysning	2016	Vikingavägen
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
Byte fasad	2011	Vikingavägen 53-55
Byte lägenhetsdörrar	2011	Vikingavägen 45-51-55,57,59
Byte fönster	2011	Vikingavägen 51,53,55
Relining avlopp	2011	Vikingavägen 63-75
Nytt tätskikt	2011	Västravägen centralgarage
Byte lägenhetsdörrar	2011	Västravägen höghus
Byte källarytterdörrar	2010	Västravägen 56-72 höghus
Byte fönster	2010	Vikingavägen 45-59 balkongsidan
Installation av ventilation	2010	Bastu Vikingavägen 49 D
Renovering bastu	2010	Vikingavägen 49 D
Byte ventilationsaggregat	2010	Centralgaraget Västravägen

Ombyggnad av bastu	2010	Vikingavägen 49 D
Byte avstängningar Kv & Vv	2010	Västravägen 70 A-C
Ytbehandling av golv centralgarage	2010	Västravägen 68
Byte Kv & Vv avstängningar	2010	Vikingavägen 53-55
Byte kallvattenstråk	2010	Vikingavägen 53-55
Byte fönster & balkongdörr	2009	Västravägen 58-76 södra fasaden
Byte fönster samt inglasning av balkonger	2009	Västravägen 56-72 västra fasaden
Dränering av garage	2009	Vikingavägen
Spolning/filmning av avlopp	2009	Västra-Vikingavägen
Montering entrétak	2009	Vikingavägen 45-59
Takbyggnad garage	2009	Vikingavägen 45-57
Nyplantering träd	2009	Vikingavägen 59-65
Installation av sopkasuner	2009	Västravägen 56-76
Byte radiator Ventiler	2008	Vikingavägen 57-59
Byte avstängningar Kv Vv	2008	Vikingavägen 57-59
Fönster byte & balkongdörr	2008	Vikingavägen 63-75 balkongsidan
Byte takbeläggning	2008	Vikingavägen 45-59
Byte takbeläggning	2008	Västravägen 76-74-70
Sanering av PCB	2008 - 2011	Västravägen, låghus & höghus
Injustering av värmesystem	2008	Vikingavägen 57-59
Installation av sopkasuner	2008	Vikingavägen 45-75
Byte av kallvattenstråk	2008	Vikingavägen 57-59
Indragning av bredband	2008	Västravägen & Vikingavägen
Ombyggnad uc	2008	Vikingavägen 57
Målning centralgarage	2007	Ommålning av hela centralgaraget
Gemensamhetsel	2007	Ombyggnad till gemensamhetsel i hela området
Fönsterbyte	2007	Västravägen låghus norrasidan
Byte takbeläggning	2007	Omläggning tak Vikingavägen 63-75
Omläggning av tak	2007	Vikingavägen 63-75
Byte belysning trapphus/källare	2006	Vikingavägen 45-75
Markytor	2006	Nya asfaltskytor framför låghus västravägen
Byte belysning trapphus	2006	Västravägen 56-76
Nyinstallation hiss	2006	Västravägen 64
Byte entrébelysning	2006	Västravägen-Vikingavägen

Planerat underhåll	År	Kommentar
Göra om yttre miljön höghus	2017	Västravägen
Byte trappbelysning	2017	Vikingavägen 45-75
Bygga cykelhus	2017-2018	Vikingavägen 47-49-53-55

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Fastighetskötsel och städning	Sjöléns Fastighetskötsel 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.

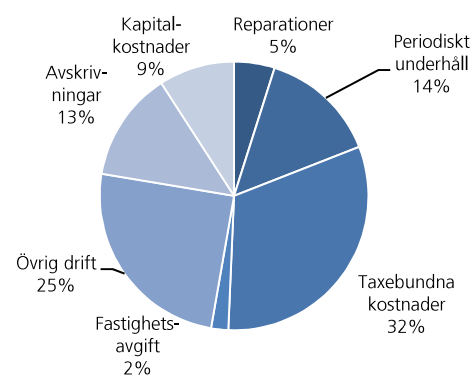
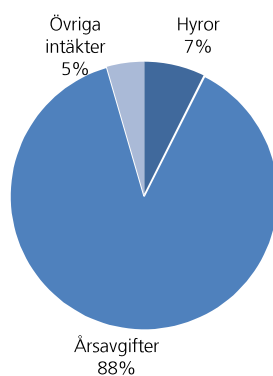
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2017-01-01 med 2 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	14 815 442	10 047 400
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	43 751 033	44 681 591
Finansiella intäkter	1 830	6 693
Minskning kortfristiga fordringar	1 922 243	0
Ökning av långfristiga skulder	0	1 422 828
Ökning av kortfristiga skulder	698 643	0
	46 373 748	46 111 111
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	30 137 360	28 319 101
Finansiella kostnader	3 556 533	4 085 571
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 464 917	6 937 212
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 874 547
Minskning av långfristiga skulder	7 031 477	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	126 639
	43 190 287	41 343 070
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	17 998 902	14 815 442
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 183 461	4 768 041

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Klientmedel hos SBC.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 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 räkenskapsåret

Se tabell ovan, under Teknisk status

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 716 st
Överlåtelser under året: 66 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 898
Tillkommande medlemmar: 87
Avgående medlemmar: 84
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 901

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	707	689	655	636
Hyror/m ² hyresrättsyta	114	117	118	117
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 556	2 685	2 659	2 333
Elkostnad/m ² totalyta	47	47	54	55
Värmekostnad/m ² totalyta	100	94	98	105
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	48	45	52
Kapitalkostnader/m ² totalyta	58	67	71	75
Soliditet (%)	18	15	12	10
Resultat efter finansiella poster (tkr)	4 938	7 374	5 638	3 407
Nettoomsättning (tkr)	43 651	42 604	40 470	39 258

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 54 482 m² bostäder och 6 743 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	21 972 641	3 070 000	5 000 000	13 902 641
S:a bundet eget kapital	27 655 997	3 070 000	5 000 000	19 585 997
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	145 735	-3 070 000	2 374 481	841 254
Årets resultat	4 937 613	4 937 613	-7 374 481	7 374 481
S:a fritt eget kapital	5 083 349	1 867 613	-5 000 000	8 215 735
S:a eget kapital	32 739 346	4 937 613	0	27 801 732

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	4 937 613
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 215 735
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-3 070 000</u>
summa balanserat resultat	5 083 348

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>1 087 062</u>
att i ny räkning överförs	6 170 410

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	43 650 820	42 604 205
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100 213	2 077 386
Summa rörelseintäkter		43 751 033	44 681 591
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-27 404 947	-25 503 441
Övriga externa kostnader	Not 5	-947 442	-1 185 694
Personalkostnader	Not 6	-1 784 972	-1 629 966
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-5 121 356	-4 909 130
Summa rörelsekostnader		-35 258 716	-33 228 231
RÖRELSERESULTAT		8 492 316	11 453 360
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 830	6 693
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 556 533	-4 085 571
Summa finansiella poster		-3 554 703	-4 078 878
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		4 937 613	7 374 481
ÅRETS RESULTAT		4 937 613	7 374 481

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	161 327 609	163 903 463
Maskiner och inventarier	Not 9	118 174	198 759
Summa materiella anläggningstillgångar		161 445 783	164 102 222
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		161 455 783	164 112 222
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		29 233	19 277
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	18 033 989	14 870 160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 572 226	3 482 028
Summa kortfristiga fordringar		19 635 448	18 371 465
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		80 251	83 016
Summa kassa och bank		80 251	83 016
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		19 715 699	18 454 482
SUMMA TILLGÅNGAR		181 171 483	182 566 704

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 683 356	5 683 356
Fond för yttre underhåll	Not 13	21 972 641	13 902 641
Summa bundet eget kapital		27 655 997	19 585 997
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		145 735	841 254
Årets resultat		4 937 613	7 374 481
Summa fritt eget kapital		5 083 349	8 215 735
SUMMA EGET KAPITAL		32 739 346	27 801 732
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14, 15	136 817 278	143 816 408
Summa långfristiga skulder		136 817 278	143 816 408
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	2 450 000	2 482 347
Leverantörsskulder		3 269 002	2 421 114
Skatteskulder		40 772	0
Övriga skulder		123 106	102 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	5 731 979	5 942 529
Summa kortfristiga skulder		11 614 859	10 948 564
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		181 171 483	182 566 704

Tilläggsupplysningar

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.

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.

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.

Avskrivningar	2016	2015
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.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2016	2015
	Årsavgifter	38 544 150	37 539 441
	Hyror lokaler	190 277	196 191
	Hyror parkering	359 430	335 451
	Hyror garage	1 870 255	1 809 080
	Hyror förråd	509 663	482 344
	Hyror carport	312 188	301 920
	Kabel-TV intäkter	7 200	7 200
	Elintäkter	1 729 664	1 737 119
	Gemensamhetslokal	18 000	21 400
	Överlåtelse/pantsättning	83 579	91 877
	Avgift andrahandsuthyrning	6 153	0
	Gästlägenhet	20 425	19 850
	Fakturerade kostnader	0	62 510
	Öresutjämning	-165	-177
		43 650 820	42 604 205
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	Övriga erhållna bidrag	3 959	62 840
	Försäkringsersättning	27 940	2 007 855
	Övriga intäkter	68 314	6 691
		100 213	2 077 386

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	2 026 360	2 026 360
	Fastighetsskötsel beställning	382 099	197 007
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	4 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	39 951	1 413
	Städning entreprenad	1 043 216	1 043 216
	Städning enligt beställning	35 575	8 263
	Sotning	375 000	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	437 500	0
	Hissbesiktning	10 070	0
	Myndighetstillsyn	1 762	2 202
	Bevakning	0	2 989
	Gård	0	47 323
	Serviceavtal	409 844	299 073
	Förbrukningsmateriel	199 198	99 498
	Brandskydd	20 857	89 279
		4 981 431	3 820 623
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	18 165	0
	Brf Lägenheter	0	80 937
	Gemensamma utrymmen	619 146	1 075 043
	Tvättstuga	35 573	309 266
	Sophantering/återvinning	0	28 890
	Källare	12 675	136 964
	Bastu/pool	1 873	0
	Entré/trapphus	5 733	151 030
	Lås	58 242	53 089
	Installationer	43 691	0
	VVS	190 052	145 912
	Värmeanläggning/undercentral	188 264	48 648
	Ventilation	107 039	8 174
	Elinstallationer	75 134	105 245
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 493	57 816
	Hiss	8 334	0
	Tak	28 138	0
	Fasad	0	84 938
	Fönster	34 802	5 985
	Mark/gård/utemiljö	10 000	243 739
	Garage/parkering	237 492	144 877
	Skador/klotter/skadegörelse	6 420	0
	Vattenskada	199 026	1 852 137
		1 886 292	4 532 689
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	215 410	0
	Gemensamma utrymmen	132 956	0
	Tvättstuga	1 508 135	673 211
	Vind	132 127	0
	Källare	216 478	99 931
	Entré/trapphus	231 250	0
	VVS	766 874	136 350
	Värmeanläggning	347 876	153 063
	Elinstallationer	265 709	511 668
	Tak	0	102 500
	Fasad	583 692	0
	Balkonger/altaner	0	69 673
	Garage/parkering	1 087 062	52 141
		5 487 569	1 798 537

Driftkostnader, fortsättning		2016	2015
Taxebundna kostnader			
El		2 868 964	2 875 299
Värme		6 126 893	5 762 641
Vatten		2 572 142	2 966 044
Sophämtning/renhållning		743 905	1 092 408
		12 311 904	12 696 392
Övriga driftkostnader			
Försäkring		461 343	450 313
Kabel-TV		99 445	207 526
Bredband		1 372 563	1 232 370
		1 933 351	1 890 209
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		804 400	764 990
TOTALT DRIFTKOSTNADER		27 404 947	25 503 441
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	3 625	3 625
	Tele- och datakommunikation	121 559	160 630
	Juridiska Åtgärder	12 500	0
	Inkassering avgift/hyra	31 100	14 250
	Revisionsarvode extern revisor	76 250	87 500
	Föreningskostnader	17 289	73 222
	Styrelseomkostnader	22 953	11 732
	Fritids- och trivselkostnader	6 394	5 961
	Studieverksamhet	0	2 125
	Förvaltningsarvode	447 397	482 450
	Förvaltningsarvodena övriga	0	6 000
	Administration	36 823	193 444
	Korttidsinventarier	35 842	69 644
	Konsultarvode	106 280	53 108
	Föreningsavgifter	13 990	6 563
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	15 440	15 440
		947 442	1 185 694
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader Föreningen har 2 anställda män.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	329 737	210 049
	Löner	980 922	1 021 445
	Kostnadsersättningar	0	617
	Sociala kostnader	368 248	359 036
	Övriga personalkostnader	106 065	38 819
		1 784 972	1 629 966

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Stomme och grund K3	311 352	311 352
	Fasader/balkonger K3	1 858 652	1 858 652
	Fönster/dörrar och portar K3	542 094	535 005
	Stomkomplettering förening K3	528 345	528 345
	Stomkomplettering medlem K3	147 823	147 823
	Stamledningar VA K3	798 807	798 807
	Värmesystem K3	68 984	68 984
	Luftbehandlingssystem K3	244 199	143 972
	Hissar K3	82 500	6 875
	Sekundärbyggnader K3	19 710	19 710
	Utemiljö allmänt K3	240 124	230 628
	Markinventarier	198 179	178 392
	Inventarier	80 585	80 585
		5 121 356	4 909 130
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	212 588 468	205 362 507
	Nyanskaffningar	2 464 917	7 225 961
	Utgående anskaffningsvärde	215 053 385	212 588 468
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-48 685 006	-43 856 460
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 040 771	-4 828 545
	Utgående avskrivning enligt plan	-53 725 777	-48 685 005
	Planenligt restvärde vid årets slut	161 327 608	163 903 463
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 424 746	16 424 746
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	198 400 000	189 000 000
	Taxeringsvärde mark	52 840 000	48 499 000
		251 240 000	237 499 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	244 000 000	230 000 000
	Lokaler	7 240 000	7 499 000
		251 240 000	237 499 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	832 102	832 102
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	832 102	832 102
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-633 343	-552 758
	Årets avskrivningar enligt plan	-80 585	-80 585
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-713 928	-633 343
	Redovisat restvärde vid årets slut	118 174	198 759
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	115 338	110 335
	Skattefordran	0	21 559
	Klientmedel hos SBC	17 918 651	14 732 425
	Inkasso	0	4 363
	Fordringar	0	1 478
		18 033 989	14 870 160
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	10 000	10 000
		10 000	10 000
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	530 275	461 343
	Kabel-TV	0	228 963
	Fastighetsskötsel och städning	767 394	767 394
	Bredband	226 767	0
	Serviceavtal - Multicom Security	0	7 895
	Riksbyggen	47 790	47 790
	Försäkringsersättning	0	1 968 643
		1 572 226	3 482 028

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	13 902 641	7 832 641
	Reservering enligt stadgar	3 070 000	3 070 000
	Reservering enligt stämmobeslut	5 000 000	3 000 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	21 972 641	13 902 641

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	2,740 %	5 363 690	5 422 958	2017-01-25
	Swedbank	4,740 %	2 658 140	2 688 140	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 %	4 718 750	4 793 750	2023-01-27
	Swedbank	3,270 %	5 000 000	5 000 000	2017-11-24
	Swedbank	3,800 %	4 681 822	4 772 730	2023-03-27
	Swedbank	3,800 %	4 756 250	4 831 250	2023-04-27
	Swedbank	3,460 %	4 737 500	4 812 500	2023-02-27
	Swedbank	4,100 %	9 512 500	9 662 500	2023-08-11
	Nordea	0,700 %	4 750 000	4 850 000	2019-06-12
	Nordea	2,500 %	12 985 400	13 283 800	2017-01-18
	Nordea	1,650 %	4 850 000	4 950 000	2020-04-15
	Nordea	1,200 %	4 775 000	4 875 000	2019-09-03
	Handelsbanken	3,110 %	1 902 560	1 943 040	2017-09-30
	Handelsbanken	3,110 %	1 098 108	1 121 472	2017-09-30
	Handelsbanken	1,080 %	9 000 000	9 200 000	2021-09-01
	Handelsbanken	1,010 %	4 763 640	4 825 000	2019-01-30
	Handelsbanken	1,490 %	4 562 520	4 656 125	2021-03-30
	Handelsbanken	1,490 %	4 752 000	4 850 000	2021-03-30
	Handelsbanken	1,050 %	4 583 750	4 680 250	2018-06-01
	Handelsbanken	1,960 %	4 584 000	4 680 000	2018-09-01
	Handelsbanken		0	4 700 000	
	Handelsbanken	1,840 %	2 165 040	2 210 144	2019-12-01
	Handelsbanken	1,840 %	5 496 040	5 610 540	2019-12-01
	Handelsbanken	1,590 %	2 622 214	2 650 258	2020-06-01
	Handelsbanken	1,390 %	5 340 000	5 400 000	2020-09-30
	Handelsbanken	1,550 %	9 608 354	9 829 298	2020-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		139 267 278	146 298 755	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 450 000	-2 482 347	
			136 817 278	143 816 408	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 127 017 278 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar Ställda som säkerhet till kreditinstitut	151 822 400	151 822 400

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	EI	500 833	484 382
	Värme	844 703	1 291 505
	Sophämtning	17 438	0
	Extern revisor	90 000	95 000
	Sociala avgifter	76 184	70 830
	Ränta	394 001	441 244
	Löner	242 473	225 430
	Avgifter och hyror	3 556 610	3 334 138
	Elinstallation	9 738	0
		5 731 979	5 942 529

Styrelsens underskrifter

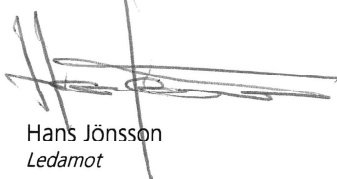
SUNDSVALL den 25/3 2017



Göran Blomqvist
Ledamot



Marie Jansson
Ledamot



Hans Jönsson
Ledamot

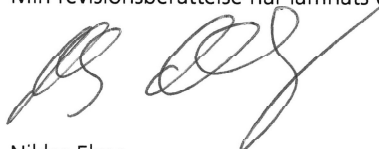


Kjell Kagart
Ledamot



Kenneth Rosell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2017



Niklas Elzes
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Selångershus Nr 4 för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Selångershus Nr 4 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgar.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

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

Sundsvall den 25 april 2017



Niklas Elzes

Auktoriserad revisor