

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Selångerhus nr 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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 2005-11-10 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

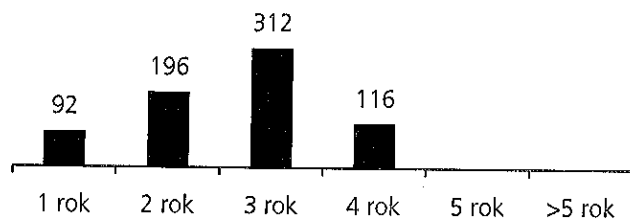
Fastigheterna bebyggdes 1966 -71 och består av 26 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1969.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 61225 kvadratmeter, varav 54482 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 6743 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 716 lägenheter med bostadsrätt och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

| Verksamhet | Yta | Löptid |
|-----------------------|---------|--------|
| Transformator station | 22 kvm | |
| Gruppboende | 180 kvm | |
| Klubblokal | 15 kvm | |
| Kansli | 45 kvm | |
| Expedition | 68 kvm | |
| Tele station | 10 kvm | |

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

| Gemensamhetsanläggning | Kommentar |
|----------------------------|------------------|
| Bastu | Vikingavägen 49 |
| Gemensamhetslokal | Vikingasalen 55 |
| Övernattningslägenhet | Vikingavägen 53 |
| Vävtuga | Västravägen 76 C |
| Biljard & bordtennis lokal | Västravägen 70 A |

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2003-06-01 och sträcker sig fram till 2018-12-31. Underhållsplanen uppdaterades 2009-10-13.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

| Genomförd åtgärd | År | Kommentar |
|---|-------------|---|
| Installation av ventilation | 2010 | Bastu Vikingavägen 49D |
| Byte källar ytterdörrar | 2010 | Västravägen 56-72 Höghus |
| Byte ventilationsaggregat | 2010 | Centralgaraget Västravägen |
| Byte fönster | 2010 | Vikingavägen 45-59 balkongsidan |
| Renovering bastu | 2010 | Vikingavägen 49 D |
| Byte kallvatten stråk | 2010 | Vikingavägen 55-53 |
| Byte avstängningar Kv & Vv | 2010 | Västravägen 70 A-C |
| Ytbehandling av golv centralgarage | 2010 | Västravägen 68 |
| ombyggnad av bastu | 2010 | Bastu vikingavägen 49 D |
| Byte Kv & Vv avstängningar | 2010 | Vikingavägen 55-53 |
| dränering av garage | 2009 | Vikingavägen |
| Spolning/filmning av avlopp | 2009 | Västra-Vikingavägen |
| Byte fönster samt inglasning av balkonger | 2009 | Västravägen 56-72 västrafasaden |
| Byte fönster+ balkongdörr | 2009 | Västravägen 58-76 södra fasaden |
| Installation av sopkasuner | 2009 | Västravägen 56-76 |
| Ny plantering träd | 2009 | Vikingavägen 59-65 |
| Takbyggnad garage | 2009 | Vikingavägen 45-57 |
| Montering entre tak | 2009 | Vikingavägen 45-59 |
| Installation av sopkasuner | 2008 | Vikingavägen 45-75 |
| Fönster byte + balkongdörr | 2008 | Vikingavägen 63-75 balkong sidan |
| ombyggnad uc | 2008 | Vikingavägen 57 |
| Byte takbeläggning | 2008 | Västravägen 76-74-70 |
| Byte radiator Ventiler | 2008 | Vikingavägen 57-59 |
| Byte takbeläggning | 2008 | Vikingavägen 45-59 |
| Injustering av värmesystem | 2008 | Vikingavägen 57-59 |
| Sanering av Pcb | 2008 - 2011 | Västravägen låghus & höghus |
| Byte avstängningar Kv Vv | 2008 | Vikingavägen 57 -59 |
| Byte av kallvatten stråk | 2008 | Vikingavägen 57-59 |
| Indragning av bredband | 2008 | Västravägen & Vikingavägen |
| Omläggning av tak | 2007 | Vikingavägen 63-75 |
| Fönsterbyte | 2007 | Västravägen låghus norrasidan |
| Målning centralgarage | 2007 | Ommålning av hela centralgaraget |
| Gemensammhetsel | 2007 | Ombyggnad till gemensammhetsel i hela området |
| Byte Takbeläggning | 2007 | Omläggning tak Vikingavägen 63-75 |
| Byte belysning trapphus/källare | 2006 | Vikingavägen 45-75 |
| Byte belysning trapphus | 2006 | Västravägen 56-76 |
| Byte Entre belysning | 2006 | Västravägen-Vikingavägen |
| Markytor | 2006 | Nya asfaltsytor framför låghus västravägen |
| Nyinstallation hiss | 2006 | Västravägen 64 |
| Ny plantering träd | 2005 | Västravägen |
| Byte balkongdörrar/fönsterrenovering | 2005 | Vikingavägen 45-59 |
| Renovering trapphus | 2005 | Vikingavägen 45-75 |
| Renovering trapphus | 2005 | Västravägen 58-76 Låghus |
| Byte av förrådsdörrar | 2005 | Vikingavägen 63-75 |
| Montering undertak | 2005 | Vikingavägen 45-51-57 |
| Nyinstallation hiss | 2004 | Västravägen 68 |
| Fönsterbyte | 2003 | Etapp 1 byte mot Vikingavägen |
| Spolning/filmning stammar | 2003 | Västravägen-Vikingavägen |
| Fönster byte | 2001 | Västravägen höghus östragavlarna |
| Omputsning av fasad | 2001 | Västravägen höghus östragavlarna |

Förvaltning

| Avtal | Leverantör |
|--------------------------------|-------------------------------|
| Internetleverantör | Telia 2009.10.01 |
| 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 |
| Maskindrivna garageportar | Crawford Door |
| Service kabel tv internt | CATV |

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 716 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 67 överlåtits under året.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

| | |
|----------------|------------|
| Hans Jönsson | Ordförande |
| Kurt Backus | Ledamot |
| Marie Jansson | Ledamot |
| Kenneth Rosell | Ledamot |
| Gunnar Pålsson | Ledamot |

| | |
|-----------------|-----------|
| Göran Blomqvist | Suppleant |
| Gunvor Vallin | Suppleant |
| Christer Lockne | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | | |
|----------------|------------------|---------------|
| Tomas Karlsson | Ordinarie Extern | Grantthornton |
|----------------|------------------|---------------|

Valberedning

| | |
|----------------|-----------------|
| Tage Persson | Sammanställande |
| Göran Landgren | |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-06-07.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Byte av ventilationsaggregat i centralgaraget.
Byte av fönster balkongsidan Vikingavägen 45-59.
Sanering av PCB Västravägen.
Byte av kall och varmvatten avstängningar samt kallvatten stråk Vikingavägen 53-55.

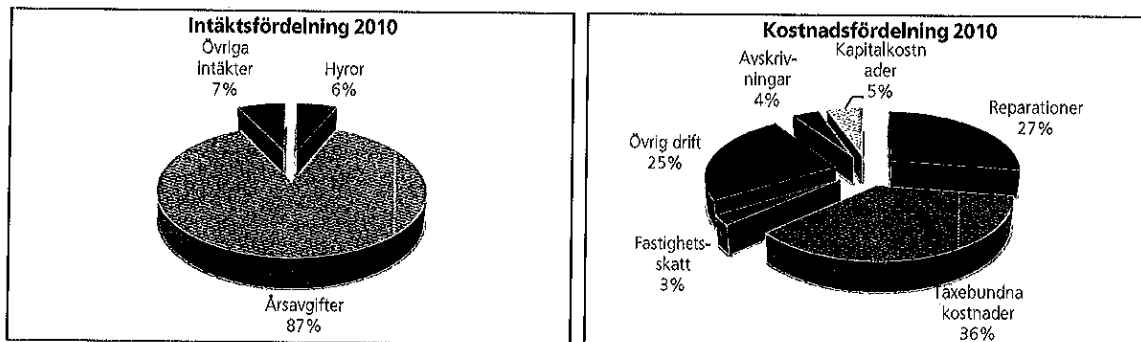
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Byte av lägenhetsdörrar Västravägen höghus.
Byte av lägenhetsdörrar Vikingavägen 45-59.
Relining av avloppsstammar Vikingavägen 67 A-C.
Renovering av fasader Vikingavägen 45-59.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2011-01-01 med 6 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

| | |
|-----------------|--------|
| Hyror | 320 kr |
| Årsavgifter | 567 kr |
| Övriga intäkter | 42 kr |

Kostnader per kvadratmeter

| | |
|----------------------|--------|
| Reparationer | 163 kr |
| Taxebundna kostnader | 215 kr |
| Fastighetsskatt | 16 kr |
| Övrig drift | 147 kr |
| Avskrivningar | 24 kr |
| Kapitalkostnader | 32 kr |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 54482 kvm bostäder och 6743 kvm lokaler

| Nyckeltal | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 |
|-------------------------------|------|------|------|------|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 567 | 545 | 514 | 485 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | 934 | 984 | 732 | 757 |
| Elkostnad/kvm totalyta | 53 | 53 | 52 | 48 |
| Värmekostnad/kvm totalyta | 106 | 95 | 92 | 92 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta | 43 | 40 | 41 | 39 |

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -860 708 |
| ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond | -657 004 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -851 583 |
| summa balanserat resultat/ansamlad förlust | -2 369 295 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas

att i ny räkning överförs

| |
|-------------------|
| 851 583 |
| -1 517 712 |

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

| RESULTATRÄKNING | | 2010 | 2009 |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | | |
| RÖRELSENS INTÄKTER | | | |
| Årsavgifter och hyror | Not 1 | 33 046 204 | 31 634 877 |
| Övriga rörelseintäkter | | 2 570 278 | 2 478 829 |
| | | 35 616 482 | 34 113 706 |
| RÖRELSENS KOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | Not 2 | -4 149 067 | -3 596 699 |
| Reparationer | | -1 625 315 | -3 299 198 |
| Periodiskt underhåll | | -8 338 981 | -10 084 547 |
| Taxebundna kostnader | | -13 154 125 | -12 251 620 |
| Övriga driftskostnader | | -2 422 240 | -830 504 |
| Fastighetsskatt | | -972 942 | -898 390 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | -1 102 305 | -1 253 392 |
| Personalkostnader | | -1 315 830 | -1 280 581 |
| Avskrivningar | | -1 460 525 | -1 208 391 |
| | | -34 541 331 | -34 703 321 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 075 151 | -589 615 |
| RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER | | | |
| Ränteintäkter | | 20 721 | 51 263 |
| Räntekostnader | | -1 956 581 | -1 667 534 |
| | | -1 935 860 | -1 616 271 |
| ÅRETS RESULTAT | | -860 708 | -2 205 887 |

| BALANSRÄKNING | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Byggnader och mark Not 3 | 56 765 428 | 57 084 074 |
| Maskiner och inventarier Not 4 | 600 200 | 679 819 |
| | 57 365 628 | 57 763 893 |
| FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Insats SBC | 10 000 | 10 000 |
| | 10 000 | 10 000 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 57 375 628 | 57 773 893 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 12 539 | 9 354 |
| Övriga fordringar | 68 811 | 62 564 |
| Förutbetalda kostnader Not 5 | 1 527 081 | 1 995 991 |
| | 1 608 431 | 2 067 909 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa, PlusGiro och bank | 322 950 | 177 125 |
| SBC klientmedel i SHB | 6 823 198 | 7 661 867 |
| | 7 146 148 | 7 838 992 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 8 754 579 | 9 906 901 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 66 130 207 | 67 680 795 |

| BALANSRÄKNING | | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | Not 6 | | |
| Inbetalda insatser | | 5 683 356 | 5 683 356 |
| Fond för yttre underhåll | Not 7 | 3 332 998 | 4 681 415 |
| | | 9 016 354 | 10 364 771 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Ansamlad förlust | | -1 508 587 | -651 117 |
| Årets resultat | | -860 708 | -2 205 887 |
| | | -2 369 295 | -2 857 004 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 6 647 059 | 7 507 768 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 8 | 49 881 005 | 52 740 276 |
| | | 49 881 005 | 52 740 276 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 8 | 1 030 175 | 844 700 |
| Leverantörsskulder | | 3 409 958 | 1 872 776 |
| Skatteskulder | | 94 007 | 18 295 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 46 238 | 118 147 |
| Upplupna kostnader | Not 9 | 2 144 511 | 1 936 651 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | | 2 877 253 | 2 642 182 |
| | | 9 602 143 | 7 432 751 |
| SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | 66 130 207 | 67 680 795 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Uttagna fastighetsinteckningar | Not 8 | 63 003 400 | 63 003 400 |
| Ansvarsförbindelser | | inga | inga |

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

| | 2010 | 2009 |
|----------------------|-----------------|-----------------|
| AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | 1,5% | 1,5% |
| Garage/parkering | 3% | 3% |
| Fönster | 3% | 3% |
| Markanläggning | 4% | 4% |
| Markinventarier | 10% | 10% |
| Bostadslånepost | fullt avskriven | fullt avskriven |
| Inventarier | 10-20% | 10-20% |

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.

| Not 1 | 2010 | 2009 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| ÅRSavgIFTER OCH HYROR | | |
| Årsavgifter | 30 891 539 | 29 701 754 |
| Hysesintäkter | 2 154 665 | 1 933 123 |
| | 33 046 204 | 31 634 877 |

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

| | | |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel, entreprenad | 2 143 598 | 2 078 752 |
| Fastighetsskötsel enl beställn | 147 139 | 39 208 |
| Fastighetsskötsel gård beställ | 133 201 | 0 |
| Snöröjning/sandning | 141 769 | 0 |
| Städning entreprenad | 1 024 752 | 974 749 |
| OVK Obl. Ventilationskontroll | 215 813 | 187 500 |
| Hissbesiktning | 4 525 | 5 753 |
| Myndighetstillsyn | 1 631 | 1 912 |
| Bevakning | 0 | 13 914 |
| Gemensamma utrymmen | 1 441 | 4 850 |
| Gård | 35 196 | 0 |
| Serviceavtal | 219 745 | 257 213 |
| Förbrukningsmateriel | 68 540 | 26 803 |
| Störningsjour och larm | 9 591 | 5 014 |
| Brandskydd | 2 126 | 1 031 |
| | 4 149 067 | 3 596 699 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Reparationer | | |
| Fastighet förbättringar | 0 | 1 559 |
| Hyreslägenheter | 53 555 | 13 395 |
| Brf Lägenheter | 0 | 44 556 |
| Lokaler | 39 675 | 44 035 |
| Gemensamma utrymmen | 603 076 | 576 861 |
| Tvättstuga | 256 928 | 163 682 |
| Bastu/pool | 86 750 | 0 |
| Entré/trapphus | 17 221 | 7 053 |
| Lås | 11 495 | 9 284 |
| VVS | 40 515 | 110 419 |
| Värmeanläggning/undercentral | 4 304 | 18 584 |
| Ventilation | 66 756 | 86 282 |
| Elinstallationer | 105 227 | 27 485 |
| Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 4 932 | 0 |
| Bredband | 0 | 24 153 |
| Hiss | 47 879 | 56 423 |
| Fasad | 62 297 | 944 655 |
| Fönster | 7 116 | 754 495 |
| Balkonger/altaner | 3 094 | 16 578 |
| Mark/gård/utemiljö | 122 083 | 222 499 |
| Garage/parkering | 42 191 | 67 170 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 6 762 | 0 |
| Vattenskada | 43 460 | 110 030 |
| | 1 625 315 | 3 299 198 |
| Periodiskt underhåll | | |
| Byggnad | 90 000 | 49 758 |
| Lokaler | 27 134 | 0 |
| Gemensamma utrymmen | 347 479 | 331 438 |
| Tvättstuga | 237 836 | 538 328 |
| Sophantering/återvinning | 0 | 3 970 |
| Källare | 454 956 | 0 |
| Bastu/pool | 384 964 | 0 |
| VVS | 207 721 | 821 250 |
| Värmeanläggning | 51 750 | 0 |
| Ventilation | 2 110 420 | 435 086 |
| Huskropp utvändigt | 37 899 | 0 |
| Tak | 0 | 833 454 |
| Fasad | 1 812 962 | 125 000 |
| Fönster | 850 256 | 6 535 836 |
| Balkonger/altaner | 760 062 | 408 000 |
| Mark/gård/utemiljö | 585 716 | 514 |
| Garage/parkering | 379 826 | 1 913 |
| | 8 338 981 | 10 084 547 |
| Taxebundna kostnader | | |
| Fastighetsel | 1 457 850 | 1 469 765 |
| Lägenhetsel | 1 796 356 | 1 784 361 |
| Värme | 6 475 785 | 5 807 155 |
| Vatten | 2 615 911 | 2 439 062 |
| Sophämtning/renhållning | 808 223 | 751 277 |
| | 13 154 125 | 12 251 620 |

Övriga driftskostnader

| | | |
|------------|------------------|----------------|
| Försäkring | 214 198 | 212 349 |
| Kabel-TV | 1 104 021 | 618 155 |
| Bredband | 1 104 021 | 0 |
| | 2 422 240 | 830 504 |

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

972 942 **898 390**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

| | | |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinformation | 32 325 | 56 487 |
| Tele och datakommunikation | 93 664 | 61 019 |
| Revisionsarvode extern revisor | 48 500 | 50 125 |
| Föreningskostnader | 64 579 | 65 701 |
| Styrelseomkostnader | 6 976 | 12 834 |
| Fritids och Trivselkostnader | 60 095 | 20 047 |
| Förvaltningsarvode | 401 467 | 424 446 |
| Förvaltningsarvoden övriga | 57 689 | 17 691 |
| Administration | 64 279 | 83 027 |
| Korttidsinventarier | 57 500 | 59 056 |
| Konsultarvode | 200 531 | 380 298 |
| Föreningsavgifter | 0 | 4 380 |
| Medlemsavgift SBC ek för | 14 700 | 13 670 |
| Ej avdragsgilla kostnader | 0 | 4 610 |
| | 1 102 305 | 1 253 392 |

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft 2 manliga heltidsanställda, vicevärd samt fastighetsförvaltare lika som föregående.

Följande ersättningar har utgått

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Styrelse och internrevisor | 88 525 | 96 300 |
| Löner och arvoden | 820 103 | 808 481 |
| Kostnadsersättningar och naturaförmåner | 7 612 | 4 200 |
| Sociala kostnader | 320 739 | 312 721 |
| Övriga personalkostnader | 78 852 | 58 878 |
| | 1 315 830 | 1 280 581 |

Avskrivningar

| | | |
|-----------------|------------------|------------------|
| Byggnad | 585 267 | 365 000 |
| Förbättringar | 438 958 | 407 090 |
| Markanläggning | 212 240 | 212 240 |
| Markinventarier | 144 442 | 144 442 |
| Inventarier | 79 619 | 79 619 |
| | 1 460 525 | 1 208 391 |

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

34 541 331 **34 703 321**

Not 3

2010-12-31 **2009-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | 90 396 293 | 79 545 293 |
| Nyanskaffningar | 1 062 260 | 10 851 000 |
| Utgående anskaffningsvärde | 91 458 553 | 90 396 293 |

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader | | |
| Vid årets början | -33 312 219 | -32 183 447 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -1 380 907 | -1 128 772 |
| Utgående avskrivning enligt plan | -34 693 125 | -33 312 219 |
| Planenligt restvärde vid årets slut | 56 765 428 | 57 084 074 |
| I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med | 16 424 746 | 16 424 746 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 225 400 000 | 171 693 000 |
| Taxeringsvärde mark | 58 461 000 | 45 346 000 |
| | 283 861 000 | 217 039 000 |
| Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande | | |
| Bostäder | 278 000 000 | 212 000 000 |
| Lokaler | 5 861 000 | 5 039 000 |
| | 283 861 000 | 217 039 000 |
| Not 4 | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
| MASKINER OCH INVENTARIER | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 832 102 | 88 414 |
| Nyanskaffningar | 0 | 743 688 |
| Utgående anskaffningsvärde | 832 102 | 832 102 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | -152 283 | -72 664 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -79 618 | -79 618 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -231 901 | -152 282 |
| Redovisat restvärde vid årets slut | 600 201 | 679 820 |
| Not 5 | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
| FÖRUTBETALDA KOSTNADER | | |
| Kabel TV | 149 867 | 354 684 |
| Security | 6 466 | 6 049 |
| Sjölens Fastighetsskötsel | 747 563 | 747 563 |
| Mitt Sverige Vatten | 223 268 | 219 157 |
| if-Fastighetsförsäkring | 223 957 | 212 065 |
| Sharp Nordic | 16 250 | 2 390 |
| Bredband | 149 867 | 354 684 |
| SBC förvalt kv 1 | 0 | 99 399 |
| Serviceavtal - CATV | 9 843 | 0 |
| | 1 527 081 | 1 995 991 |

| Not 6 EGET KAPITAL | | | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | |
|---|------------------------------------|----------------------------------|---|------------------------------------|
| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | | Belopp vid årets ingång |
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 5 683 356 | 0 | 0 | 5 683 356 |
| Fond för yttre underhåll enligt not nedan | 3 332 998 | 851 583 | -2 200 000 | 4 681 415 |
| Summa bundet eget kapital | 9 016 354 | 851 583 | -2 200 000 | 10 364 771 |
| Ansamlad förlust | | | | |
| Ansamlad förlust | -1 508 587 | 1 348 417 | -2 205 887 | -651 117 |
| Årets resultat | -860 708 | -860 708 | 2 205 887 | -2 205 887 |
| Summa ansamlad förlust | -2 369 295 | 487 709 | 0 | -2 857 004 |
| Summa eget kapital | 6 647 059 | 1 339 292 | -2 200 000 | 7 507 768 |

| Not 7 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | 4 681 415 | 4 918 131 |
| Reservering enligt stadgar | 851 583 | 651 117 |
| Anspråktagande enligt stämmobeslut | -2 200 000 | -887 833 |
| Vid årets slut | 3 332 998 | 4 681 415 |

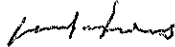
| Not 8 SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- ändringsdag |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------------------|
| | 2010-12-31 | 2010-12-31 | 2009-12-31 | |
| SBAB | 4,510 % | 188 755 | 913 435 | 2011-03-17 |
| Stadshypotek AB | 2,920 % | 2 994 652 | 3 024 900 | 2012-12-01 |
| Stadshypotek AB | 4,030 % | 983 920 | 994 276 | 2015-10-30 |
| Stadshypotek AB | 3,550 % | 2 790 478 | 2 819 260 | 2015-06-01 |
| Stadshypotek AB | 4,030 % | 218 880 | 221 184 | 2015-10-30 |
| Stadshypotek AB | 5,720 % | 0 | 1 260 064 | 2010-10-30 |
| Stadshypotek AB | 3,930 % | 1 206 300 | 1 219 000 | 2013-09-30 |
| Stadshypotek AB | 3,930 % | 2 090 000 | 2 112 000 | 2013-09-30 |
| Swedbank Hypotek AB | 3,850 % | 6 183 592 | 6 286 182 | 2013-11-12 |
| Swedbank Hypotek AB | 3,630 % | 2 838 140 | 2 868 140 | 2012-02-10 |
| Stadshypotek AB | 3,800 % | 5 700 000 | 5 760 000 | 2015-09-30 |
| Stadshypotek AB | 3,990 % | 2 641 182 | 2 732 786 | 2015-12-01 |
| Stadshypotek AB | 3,920 % | 2 595 000 | 2 685 000 | 2013-12-01 |
| Swedbank Hypotek AB | 4,600 % | 5 704 481 | 5 763 749 | 2017-01-25 |
| Nordea Hypotek AB | 3,640 % | 14 775 800 | 14 925 000 | 2014-01-22 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 50 911 180 | 53 584 976 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -1 030 175 | -844 700 | |
| | | 49 881 005 | 52 740 276 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 770 000 Kr.

| Not 9 | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| UPPLUPNA KOSTNADER | | |
| El | 645 113 | 648 653 |
| Värme | 954 361 | 782 688 |
| Extern revisor | 45 000 | 45 000 |
| Löner | 166 201 | 132 392 |
| Sociala avgifter | 52 220 | 42 365 |
| Ränta | 225 553 | 160 553 |
| Garage | 0 | 125 000 |
| Sjöléns Fastighetskötsel | 56 063 | 0 |
| | 2 144 511 | 1 936 651 |

SUNDSVALL den 14 / 4 2011


Hans Jönsson
Ordförande


Kurt Backus
Ledamot



Marie Jansson
Ledamot



Gunnar Pålsson
Ledamot



Kenneth Rosell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 4 2011

Grant Thornton Sweden AB



Tomas Karlsson
Extern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Selångerhus nr 4

Org.nr 789200-4115

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Selångerhus nr 4 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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

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

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

Sundsvall den 14 april 2011


Tomas Karlsson
Auktoriserad revisor