

Årsredovisning

2022

Brf Selångerhus nr 1



Kallelse till föreningsstämma med Brf Selångerhus nr 1

Datum och tid: Lördagen den 10 juni kl. 13:00

Lokal: Partytält vid boulebanorna

DAGORDNING

1. Mötets öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av dagordning
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden för styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Motioner och propositioner
19. Avslutande

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Selångerhus nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022.

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 resultat 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 2023 och 2032.
- 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.
- Årsavgifterna planeras att vara oförändrade 2023.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-01-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1954-01-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-06 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Kjell Gissberg	Ledamot/ordförande
Arne Häggkvist	Ledamot/kassör och vice ordförande
Renata Samardzic	Ledamot
Tomas Tedenborg	Ledamot
Ruth Broberg	Ledamot
Elenour Parment	Suppleant/sekreterare
Mattias Persson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Antonsson Ordinarie Extern KPMG

ValberedningMargareta Gissberg
Ann-Kristin Lundström**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-18

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Högom 3:128	1954	Sundsvall
Högom 3:133	1954	Sundsvall

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

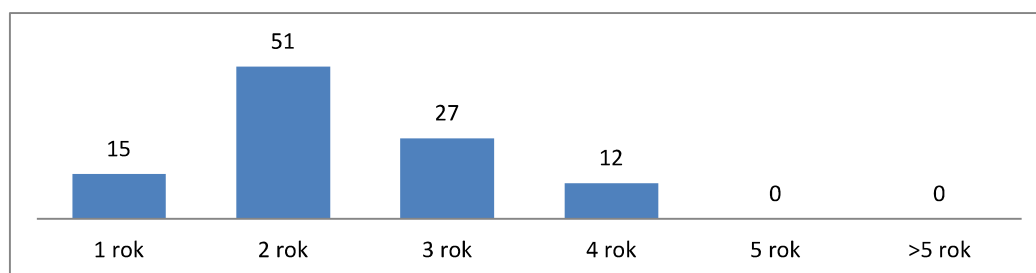
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytorFastigheten bebyggdes 1959 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 1959.Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 858 m², varav 6 489 m² utgör lägenhetsyta och 369 m² utgör lokalyta.**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 105 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
KGs rör AB	45 m ²	Tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal	Gym
Övrigt	I gamla pannrummet finns rum för entreprenörer.
Styrelserum	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Lekplatsutrustning	2022	
Byte fjärrvärmväxlar	2021	
Relining av källarstammar	2021	Hus 1-3 (högomsvägen 10-26)
Byte till led armatur	2020	Källargångar
Motorvärmor/laddplats för elbil	2020	6 st
Cykelparkering	2020	
Relining av källarstammar	2020	Hus 4 (högomsvägen 2-8)
Motorvärmorplatser	2019	10 nya platser
Uppgradering bredband/tv	2019	100/100 bredband och digital TV
Byte kulvert	2018	Mellan Högomsvägen 8-12 & 20-26
Boule planer	2018	
Grillkåta	2018	
Gym	2017	Renovering ytskikt och inköp gymutrustning
Led belysning	2017	Utomhus
Förråd	2017	
Tvättstugor	2015	Totalrenovering och utbyte maskiner
Balkonger	2015	Utbyggnad och inglasning
Asfaltering	2014	Hus 10-22
Dränering	2014	Hus 10-14 samt 18-20
Byte kulvert	2014	Hus 10, 14, 16 samt 20
Parkeringsplatser	2013	2 nya platser
Byte huvudledning inkommande	2012	
Lekpark	2012	Byte av staket och målning
Porttelefoner	2011	
Bokningssystem tvättstugor	2011	
El översyn	2007	
Renovering av balkonger	2006	
Fönsterbyte	2005-2006	
Rör stambyte	2002-2003	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Entrétak	2023	
Måla golvet i källargångarna	2023	
Kollektiv El	2023	Byta elmätare och införa IMD

Förvaltning

Förvaltningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör/TV/Telefoni	Telia
Fastighetskötsel	Sjöléns Fastighetskötsel
Ekonomisk förvaltning	Altorpet Consulting
Fågelskydd	Nomor
Lås och porttelefoner	Byggbeslag
Gemensam el	Home Solutions

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut kommer årsavgifterna vara oförändrade 2023.

Nettolåneskuld 21 034 621 kr

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 902 569	675 217
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 778 335	4 839 248
Nytt lån	0	4 000 000
Minskning kortfristiga fordringar	0	62 745
Ökning av kortfristiga skulder	0	138 353
	4 778 335	9 040 346
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	3 200 436	6 377 465
Finansiella kostnader	386 506	388 421
Anläggningstillgångar/pågående arbete	112 100	0
Ökning av kortfristiga fordringar	6 162	0
Minskning av kortfristiga skulder	18 193	0
Minskning av långfristiga skulder	974 138	1 047 107
	4 697 535	7 812 994
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 983 370	1 902 569
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	80 801	1 227 352

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 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

Köpt ny lekplatsutrustning som Sjöleås monterat, mycket uppskattat av våra medlemmar med små barn.
Förberedelser inför gemensam el, installation av nya elmätare planeras komma i gång under januari/februari 2023.

<https://selangerhusnr1.bostadsratterna.se>

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 105 st
Överlåtelser under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 125
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 126

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	652	652	628	628	630	626
Hyror/m ² hyresrättsyta	403	403	403	403	403	403
Lån/ m ² bostadsrättsyta	3 542	3 692	3 237	3 330	3 423	3 516
Elkostnad/m ² totalyta	21	20	19	19	20	19
Värmekostnad/m ² totalyta	94	89	85	96	98	89
Vattenkostnad/m ² totalyta	53	49	43	47	46	46
Kapitalkostnader/m ² totalyta	57	57	57	53	60	67
Soliditet (%)	neg	neg	8	11	9	10
Resultat efter finansiella poster (tkr)	274	-2 844	-887	352	-161	343
Nettoomsättning (tkr)	4 767	4 771	4 502	4 501	4 504	4 481

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 489 m² bostäder och 369 m² lokaler.

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	448 741	0	0	448 741
Fond för yttre underhåll	381 000	381 000	-1 076 123	1 076 123
S:a bundet eget kapital	829 741	381 000	-1 076 123	1 524 864
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 869 344	-381 000	-1 767 973	279 629
Årets resultat	273 879	273 879	2 844 096	-2 844 096
S:a fritt eget kapital	-1 595 465	-107 121	1 076 123	-2 564 467
S:a eget kapital	-765 723	273 879	0	-1 039 603

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	273 879
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 488 344
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-381 000
summa balanserat resultat	-1 595 465
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
att i ny räkning överförs	-1 595 465

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 766 597	4 770 985
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 738	68 263
Summa rörelseintäkter		4 778 335	4 839 248
RÖRELSESKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 807 381	-5 988 507
Övriga externa kostnader	Not 5	-217 850	-232 640
Personalkostnader	Not 6	-175 205	-156 318
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-917 514	-914 297
Summa rörelsekostnader		-4 117 950	-7 291 762
RÖRELSERESULTAT		660 385	-2 452 514
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		52	0
Räntekostnader		-386 558	-391 582
Summa finansiella poster		-386 506	-391 582
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		273 879	-2 844 096
ÅRETS RESULTAT		273 879	-2 844 096

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	20 710 749	21 553 202
Maskiner och inventarier	Not 9	199 989	230 950
Pågående arbeten		68 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 978 738	21 784 152
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 978 738	21 784 152
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		800	0
Övriga fordringar	Not 10	42 864	37 502
Summa kortfristiga fordringar		43 664	37 502
KASSA OCH BANK			
KASSA OCH BANK		1 983 370	1 902 569
Summa kassa och bank		1 983 370	1 902 569
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 027 034	1 940 071
SUMMA TILLGÅNGAR		23 005 772	23 724 223

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Budet eget kapital			
Medlemsinsatser		448 741	448 741
Fond för yttre underhåll	Not 11	381 000	1 076 123
Summa bundet eget kapital		829 741	1 524 864
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 869 343	279 629
Årets resultat		273 879	-2 844 096
Summa fritt eget kapital		-1 595 464	-2 564 467
SUMMA EGET KAPITAL		-765 723	-1 039 603
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	21 999 876	22 998 842
Summa långfristiga skulder		21 999 876	22 998 842
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder	Not 12	986 552	961 724
Leverantörsskulder		349 710	372 192
Skatter		16 914	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	418 443	431 068
Summa kortfristiga skulder		1 771 619	1 764 984
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 005 772	23 724 223

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättring	30 år	30 år
Port/säkerhetsdörr	33 år	33 år
Stambyte	50 år	50 år
Fönster	33 år	33 år
Markanläggning	33 år	33 år
Grillkåta	20 år	20 år
Cykelparkering	20 år	20 år
Motorvärmor/laddplats för elbilar 6 st	10 år	10 år
Maskiner	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	4 231 368	4 231 218
	Hyror lokaler	27 799	27 799
	Hyror parkering	101 250	103 950
	Hyror garage	89 400	86 700
	Hyror husvagnsplats	43 500	42 950
	Hyror förråd	20 136	21 273
	Bredbandsintäkter	250 740	250 541
	Gästlägenhet	2 400	2 000
	Fakturerade kostnader	0	4 534
	Påminnelseavgift	0	45
	Öresutjämning	4	-25
		4 766 597	4 770 985
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Avgift andrahandsuthyrning	11 513	19 850
	Bidrag laddplatser	0	46 227
	Övriga rörelseintäkter	225	2 186
		11 738	68 263
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	374 573	442 998
	Fastighetsskötsel beställning	22 240	17 590
	Fastighetsskötsel gård beställning	23 475	11 250
	Städning/fönsterputs	104 502	18 125
	Snöröjning, tak & bortforsling	0	7 956
	Bevakning/störningsjour	8 551	4 185
	Gemensamma utrymmen	2 339	0
	Gård	0	5 125
	Serviceavtal	60 450	28 535
	Förbrukningsmaterial	14 999	5 265
		611 129	541 030

Reparationer	2022	2 021
Tvättstuga	9 314	0
Lås	14 976	13 969
VVS	69 113	62 864
Elinstallation	0	12 600
Entré/trapphus	0	9 675
Ventilation	0	0
Tak	0	6 581
Fönster	41 365	0
Balkonger	0	4 406
Mark/gård	75 446	0
Garage/parkering	7 062	35 133
Vattenskada	20 131	23 160
	237 407	168 389
Periodiskt underhåll		
Fasad	0	163 288
Mark/gård	0	236 928
Elinstallation	0	0
VVS	0	3 015 294
	0	3 415 511
Taxebundna kostnader		
El	142 663	135 132
Fjärrvärme	645 270	607 127
Vatten	364 665	332 831
Sophämtning	272 837	270 860
	1 425 435	1 345 950
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	82 166	80 319
Bredband	335 215	332 967
	417 381	413 286
Fastighetsskatt/avgift	116 030	104 340
TOTALT DRIFTSKOSTNADER	2 807 381	5 988 507
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Telekommunikation	18 852	18 352
Ersättningar till revisor	15 250	14 875
Förenings kostnader	3 338	9 770
Styrelseomkostnader	5 259	1 195
Fritids- och trivselkostnader	5 199	3 743
Ekonomisk förvaltning	98 799	99 544
Administration	18 332	62 707
Förbrukningsinventarier	19 811	14 564
Konsultarvoden	25 000	0
Föreningsavgift Bostadsrätterna	8 010	7 890
	217 850	232 640

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har två anställda män.		
	Löner till vicevärd	72 000	72 000
	Löner övrigt	12 000	12 000
	Styrelsearvoden, valberedning	67 700	54 275
	Sociala kostnader	23 505	18 043
		175 205	156 318
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	342 664	342 664
	Förbättringar	473 753	473 753
	Markanläggning	26 035	26 035
	Maskiner	42 427	42 885
	Inventarier	32 635	28 960
		917 514	914 297
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 844 360	36 844 360
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	36 844 360	36 844 360
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 291 158	-14 448 706
	Årets avskrivningar enligt plan	-842 452	-842 452
	Utgående avskrivning enligt plan	-16 133 611	-15 291 158
	Planenligt restvärde vid årets slut	20 710 749	21 553 202
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 480 000	25 127 000
	Taxeringsvärde mark	8 043 000	7 287 000
		36 523 000	32 414 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 600 000	31 400 000
	Lokaler	923 000	1 014 000
		36 523 000	32 414 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	771 684	771 684
	Nyanskaffningar	44 100	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	815 784	771 684
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-540 734	-468 889
	Årets avskrivning enligt plan	-75 062	-71 845
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. Avskrivningar enligt plan	-615 796	-540 734
	Redovisat restvärde vid årets slut	199 989	230 950
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	3 855	3 803
	Skattefordran	22 009	33 699
	Momsfordran	17 000	0
		42 864	37 502
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 076 123	2 035 836
	Reservering enligt stadgar	381 000	381 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 076 123	-1 341 213
		381 000	1 076 123

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Belopp	Belopp	Villkors-	Räntesats
		2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag	2022-12-31
	Handelsbanken	1 295 344	1 326 184	2023-03-01	3,400%
	Handelsbanken	1 254 000	1 292 000	2025-09-30	2,750%
	Handelsbanken	1 358 232	1 429 720	2023-12-01	0,830%
	Handelsbanken	842 766	873 572	2023-06-30	2,590%
	Handelsbanken	1 660 000	1 680 000	2025-09-30	2,750%
	Handelsbanken	1 154 980	1 215 768	2023-12-01	0,830%
	Handelsbanken	650 337	667 121	2024-07-30	1,400%
	Handelsbanken	1 215 069	1 241 201	2024-06-30	1,400%
	Nordea	795 700	815 000	2023-01-29	4,747%
	Handelsbanken	4 605 000	4 785 000	2025-01-30	1,420%
	Handelsbanken	4 605 000	4 785 000	2023-03-30	2,200%
	Handelsbanken	3 550 000	3 850 000	2023-06-01	0,650%
		22 986 428	23 960 566		
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-986 552	-961 724		
		21 999 876	22 998 842		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 053 668 kr

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	27 797 100	27 797 100

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Slutföra installationen för gemensam el.


Uppgradering av låssystem och porttelefoner.

Målning av golv i källargångar samt snygga till och förbättra entrétaken.

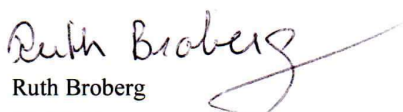
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER & FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvode valberedning	0	2 000
	Sociala avgifter	0	204
	Ränta	31 563	27 406
	Övriga upplupna kostnader	3 442	995
	Förutbetalda avgifter & hyror	383 438	400 463
		418 443	431 068


Styrelsens underskrifter

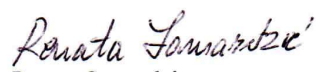
SUNDSVALL den 6/2-2023


Kjell Gissberg
Ledamot



Arne Häggkvist
Ledamot


Ruth Broberg
Ledamot


Tomas Tedenborg
Ledamot


Renata Samardzic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den **3** / **4** 2023


Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Selångershus nr 1, org. nr 789200-4313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Selångershus nr 1 för år 2022.

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 2022 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 revisorssed 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 upp-lyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Bostadsrättsföreningen Selångershus nr 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman hanterar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelser 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 bostadsrättslagen.

Sundsvall den 3 april 2023

KPMG AB

Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor

Fullmakt

ges till _____

för att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

ort _____ den ____ / ____ 20 ____

.....
namnteckning

namnförtydligande

förening _____ lägenhet nr _____



Om ombud, fullmakt m.m.

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

Vem kan vara ombud?

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

Biträde

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





Altorpet | Consulting

Ulrica Lindkvist info@altorpet.com 070-256 37 93