

# Årsredovisning

# 2023

## Brf Selångerhus nr 1



## **Kallelse till föreningsstämma med Brf Selångerhus nr 1**

Datum och tid: Lördagen den 15 juni kl. 13:00

Lokal: Utomhus 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 upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023.

---

### 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 2024 och 2033, underhållsplanen uppdateras årligen.
- 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 2024.

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 1960-10-31 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 tom 2023-06-10
Robin Eriksson	Ledamot from 2023-06-10
Ruth Broberg	Ledamot

Elenour Parment  
Mattias Persson

Suppleant/sekreterare  
Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Niklas Antonsson                      Ordinarie Extern                      KPMG

#### Valberedning

Margareta Gissberg  
Ann-Kristin Lundström

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-10

#### 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 ytor

Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 4 flerbostadshus.

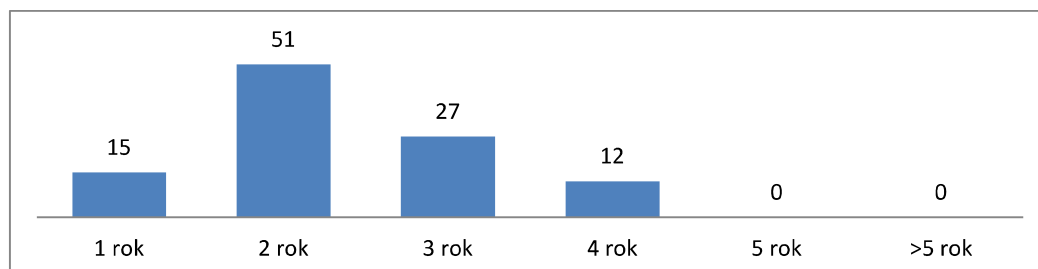
Värdeåret är 1959. Tomten innehas med äganderätt.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 858 m<sup>2</sup>, varav 6 489 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 369 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



**Gemensamhetsutrymmen**

Föreningslokal	Högomsvägen 10
Övernattningsrum	Högomsvägen 20
Gym	Högomsvägen 20
Styrelserum	Högomsvägen 24

**Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Relining	2023	Skyddsrum (högomsvägen 16)
Nya motorvärmare	2023	
Gemensam el, nya elmätare	2023	
Lekplatsutrustning	2022	
Byte fjärrvärmväxlar	2021	
Relining av källarstammar	2021	Hus 1-3 (högomsvägen 10-26)
Byte till led armatur	2020	Källargångar
Motorvärmare/laddplats för elbil	2020	6 st
Cykelparkering	2020	
Relining av källarstammar	2020	Hus 4 (högomsvägen 2-8)
Motorvärmareplatser	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	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Entrétak	2024	
Måla golvet i källargångarna	2024	

## Förvaltning

Förvaltningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 105 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 126

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 122

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av nya digitala elmätare och införande av kollektiv el enligt årsstämans beslut, därav ser det ut som elen ökat i jämförelse med år 2022.

Installation av nya motorvärmare på samtliga platser med motorvärmare.

Relining i skyddsrummet på Högomsvägen 16.

<https://selangerhusnr1.bostadsratterna.se>

## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut kommer årsavgifterna vara oförändrade 2024.

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna

Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	652	652	652	628	628
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	88				
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	173	403	403	403	403
Skuldsättning/ m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 385	3 542	3 692	3 237	3 330
Skuldsättning/m <sup>2</sup> totalyta	3 203				
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	41	21	20	19	19
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	105	94	89	85	96
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	53	53	49	43	47
Energikostnad/m <sup>2</sup> totalyta	200				
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	86	57	57	57	53
Räntekänslighet	5				
Soliditet (%)	neg	neg	neg	8	11
Sparande/m <sup>2</sup> totalyta	124				
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-409	274	-2 844	-887	352
Nettoomsättning (tkr)	4 800	4 767	4 771	4 502	4 501

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 489 m<sup>2</sup> bostäder och 369 m<sup>2</sup> lokaler.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Upplysning om negativt resultat

Det negativa resultatet understiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med +849 250 kr. Orsaken till det negativa resultatet är byte av samtliga motorvärmare, relining av skyddsrummet på 16 och den kalla vintern gör att fjärrvärmekostnaden ökat.

	Belopp vid	Förändring	Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut	Belopp vid årets ingång
	årets utgång	under året		
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	448 741	0	0	448 741
Fond för yttre underhåll	751 500	370 500	0	381 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 200 241</b>	<b>370 500</b>	<b>0</b>	<b>829 741</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 965 964	-370 500	273 879	-1 869 344
Årets resultat	-408 909	-408 909	-273 879	273 879
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-2 374 873</b>	<b>-779 409</b>	<b>0</b>	<b>-1 595 465</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-1 174 632</b>	<b>-408 909</b>	<b>0</b>	<b>-765 724</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	-408 909
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 595 464
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-370 500
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 374 873</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	339 524
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 035 349</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2023	2022
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 800 038	4 766 597
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 780	11 738
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 809 818</b>	<b>4 778 335</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 376 354	-2 807 381
Övriga externa kostnader	Not 5	-168 987	-217 850
Personalkostnader	Not 6	-165 933	-175 205
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-918 635	-917 514
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 629 909</b>	<b>-4 117 950</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>179 909</b>	<b>660 385</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		768	52
Räntekostnader		-589 586	-386 558
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-588 818</b>	<b>-386 506</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-408 909</b>	<b>273 879</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-408 909</b>	<b>273 879</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	20 199 986	20 710 749
Maskiner och inventarier	Not 9	132 117	199 989
Pågående arbeten		0	68 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 332 103</b>	<b>20 978 738</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>20 332 103</b>	<b>20 978 738</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	800
Övriga fordringar	Not 10	125 467	42 864
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>125 467</b>	<b>43 664</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
KASSA OCH BANK		1 578 664	1 983 370
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 578 664</b>	<b>1 983 370</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 704 131</b>	<b>2 027 034</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 036 234</b>	<b>23 005 772</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Budet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		448 741	448 741
Fond för yttre underhåll	Not 11	751 500	381 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 200 241</b>	<b>829 741</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 965 964	-1 869 343
Årets resultat		-408 909	273 879
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 374 873</b>	<b>-1 595 464</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-1 174 632</b>	<b>-765 723</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	20 953 588	21 999 876
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 953 588</b>	<b>21 999 876</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder	Not 12	1 012 916	986 552
Leverantörsskulder		755 128	349 710
Skatter		16 914	16 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	472 320	418 443
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 257 278</b>	<b>1 771 619</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 036 234</b>	<b>23 005 772</b>

**KASSAFLÖDESANALYS**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Årets resultat	-408 909	273 879
Justering för resultatposter som inte påverkar kassan	918 635	917 514
	<b>509 726</b>	<b>1 191 393</b>
Förändring rörelsefordringar	-81 803	-6 162
Förändring rörelseskulder	459 295	-18 193
<b>Den löpande verksamhetens påverkan på "kassan"</b>	<b>887 218</b>	<b>1 167 038</b>
Inbetalda insatser	0	0
Betalda materiella anläggningstillgångar	-272 000	-112 100
<b>Investeringsverksamhetens påverkan på "kassan"</b>	<b>-272 000</b>	<b>-112 100</b>
Upptagna lån	0	0
Amorterade Lån	-1 019 924	-974 138
<b>Finansieringsverksamhetens påverkan på "kassan"</b>	<b>-1 019 924</b>	<b>-974 138</b>
<b>ÅRETS PÅVERKAN PÅ FÖRENINGENS KASSA &amp; BANK</b>	<b>-404 706</b>	<b>80 801</b>
<b>KASSA OCH BANK VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 983 370</b>	<b>1 902 569</b>
<b>KASSA OCH BANK VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 578 664</b>	<b>1 983 370</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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	2023	2022
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättring	30 år	30 år
Nya digitala elmätare	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
Motorvärmare/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.

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Årsavgifter	4 231 368	4 231 368
	Hyror lokaler	11 999	27 799
	Hyror parkering	92 550	101 250
	Hyror garage	89 400	89 400
	Hyror husvagnsplats	45 200	43 500
	Hyror förråd	20 136	20 136
	Bredbandsintäkter	250 740	250 740
	Elintäkter	54 864	0
	Gästlägenhet	2 100	2 400
	Fakturerade kostnader	1 590	0
	Påminnelseavgift	90	0
	Öresutjämning	1	4
		<b>4 800 038</b>	<b>4 766 597</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Avgift andrahandsuthyrning	9 771	11 513
	Övriga rörelseintäkter	9	225
		<b>9 780</b>	<b>11 738</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	407 561	374 573
	Fastighetsskötsel beställning	2 000	22 240
	Fastighetsskötsel gård beställning	57 500	23 475
	Städning/fönsterputs	130 035	104 502
	OVK	41 876	0
	Bevakning/störningsjour	8 183	8 551
	Gemensamma utrymmen	0	2 339
	Serviceavtal	82 306	60 450
	Förbrukningsmaterial	11 968	14 999
		<b>741 429</b>	<b>611 129</b>
	<b>Reparationer</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Tvättstuga	8 320	9 314
	Lås	37 452	14 976
	VVS	9 749	69 113
	Entré/trapphus	2 250	0
	Tele/TV	1 590	0
	Tak	47 319	0
	Fönster	0	41 365
	Mark/gård	9 380	75 446
	Garage/parkering	0	7 062
	Vattenskada	32 533	20 131
		<b>148 593</b>	<b>237 407</b>

	2023	2022
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Elinstallation/motorvärmare	190 774	0
VVS	148 750	0
	<b>339 524</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	283 087	142 663
Fjärrvärme	723 145	645 270
Vatten	364 156	364 665
Sophämtning	233 592	272 837
	<b>1 603 980</b>	<b>1 425 435</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	86 982	82 166
Bredband	339 815	335 215
	<b>426 797</b>	<b>417 381</b>
<b>Fastighetsskatt/avgift</b>	<b>116 030</b>	<b>116 030</b>
<b>TOTALT DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>3 376 354</b>	<b>2 807 381</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Telekommunikation	18 249	18 852
Ersättningar till revisor	15 375	15 250
Förenings kostnader	1 499	3 338
Styrelseomkostnader	7 466	5 259
Fritids- och trivselkostnader	8 065	5 199
Ekonomisk förvaltning	95 282	98 799
Administration	12 010	18 332
Förbrukningsinventarier	3 030	19 811
Konsultarvoden	0	25 000
Föreningsavgift Bostadsrätterna	8 010	8 010
	<b>168 987</b>	<b>217 850</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har två anställda män.		
Löner till vicevärd	72 000	72 000
Löner övrigt	12 000	12 000
Styrelsearvoden, valberedning	60 500	67 700
Sociala kostnader	21 433	23 505
	<b>165 933</b>	<b>175 205</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Byggnad	342 664	342 664
	Förbättringar	482 064	473 753
	Markanläggning	26 035	26 035
	Maskiner	35 467	42 427
	Inventarier	32 405	32 635
		<b>918 635</b>	<b>917 514</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	36 844 360	36 844 360
	Nyanskaffningar	340 000	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>37 184 360</b>	<b>36 844 360</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-16 133 611	-15 291 158
	Årets avskrivningar enligt plan	-850 763	-842 452
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-16 984 374</b>	<b>-16 133 611</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>20 199 986</b>	<b>20 710 749</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	28 480 000	28 480 000
	Taxeringsvärde mark	8 043 000	8 043 000
		<b>36 523 000</b>	<b>36 523 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	35 600 000	35 600 000
	Lokaler	923 000	923 000
		<b>36 523 000</b>	<b>36 523 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	815 784	771 684
	Nyanskaffningar	0	44 100
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>815 784</b>	<b>815 784</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-615 796	-540 734
	Årets avskrivning enligt plan	-67 872	-75 062
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. Avskrivningar enligt plan</b>	<b>-683 668</b>	<b>-615 796</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>132 117</b>	<b>199 989</b>



<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Skattekonto	14 022	3 855
	Skattefordran	22 009	22 009
	Momsfordran	89 436	17 000
		<b>125 467</b>	<b>42 864</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Vid årets början	381 000	1 076 123
	Reservering enligt stadgar	370 500	381 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-1 076 123
		<b>751 500</b>	<b>381 000</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>	<b>Räntesats</b>
		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>	<b>2023-12-31</b>
	Handelsbanken	1 230 576	1 295 344	2024-03-01	5,000%
	Handelsbanken	1 216 000	1 254 000	2025-09-30	2,750%
	Handelsbanken	1 286 744	1 358 232	2024-03-01	4,800%
	Handelsbanken	800 627	842 766	2024-01-02	4,740%
	Handelsbanken	1 640 000	1 660 000	2025-09-30	2,750%
	Handelsbanken	1 094 192	1 154 980	2024-03-01	4,800%
	Handelsbanken	633 553	650 337	2024-07-30	1,400%
	Handelsbanken	1 188 937	1 215 069	2024-06-30	1,400%
	Nordea	5 200 875	795 700	2024-03-28	4,820%
	Handelsbanken	4 425 000	4 605 000	2025-01-30	1,420%
	Handelsbanken	0	4 605 000	2023-03-30	-
	Handelsbanken	3 250 000	3 550 000	2025-06-01	4,250%
		<b>21 966 504</b>	<b>22 986 428</b>		
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut/nästa års amortering	-1 012 916	-986 552		
		<b>20 953 588</b>	<b>21 999 876</b>		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 901 924 kr

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	27 797 100	27 797 100

**Not 13** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

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

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER & FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ränta	44 636	31 563
	Övriga upplupna kostnader	495	3 442
	Förutbetalda avgifter & hyror	427 189	383 438
		<b>472 320</b>	<b>418 443</b>

---


## Styrelsens underskrifter

---

SUNDSVALL den 4 mars 2024

Kjell Gissberg

Ledamot



Arne Häggkvist

Ledamot



Ruth Broberg

Ledamot



Robin Eriksson

Ledamot



Renata Samardzic

Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 / 4 2024



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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 Selångershushus nr 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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 fortlöpa 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Sundsvall den 2/4 2024

KPMG AB

Niklas Antonsson

Auktoriserad revisor





