

2024

Årsredovisning Brf Selångerhus nr 1



Kallelse till föreningsstämma med Brf Selångerhus nr 1

Datum och tid: Tisdagen den 3 juni kl. 18:30

Lokal: K.G's Rör gamla lokal

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

Anmälan till föreningsstämma 2025

Anmälningsblankett till ordinarie föreningsstämma Brf Selångerhus nr 1

När: tisdag 2025-06-03 kl. 18:30

Plats: K.G's Rör gamla lokaler

Föreningen bjuder på fika. Jag önskar räksmörgås

☐

Jag önskar skinka/ost

☐

Jag önskar leverpastej

☐

Jag önskar rostbiff

☐

Namn _____ Lägenhetsnr: _____

Jag kommer att delta i stämman

Antal personer

Jag kan inte delta i stämman

Var vänlig fyll i anmälan och lämna den i Styrelsens brevlåda vid soprummet

Senast måndag 2025-05-26 skall anmälan vara inlämnad.

Varmt välkommen

Hälsningar Styrelsen

Brf Selångerhus nr 1

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Selångerhus nr 1

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024.

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 höjas med 5% den 1 januari och 1 juli 2025.

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. Föreningens har sitt säte i Sundsvall.

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

Styrelsen

Kjell Gissberg
Arne Häggkvist
Robin Eriksson
Ruth Broberg
Ulrika Hagljung
Renata Samardzic
Elenour Parment
Mattias Persson

Ordförande
Vice ordförande och kassör
Ledamot
Ledamot
Sekreterare from 15 juni
Ledamot tom 15 juni
Suppleant/sekreterare tom 15 juni
Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

KPMG AB Auktoriserad revisor Albin Tällberg

Valberedning

Margareta Gissberg
Ann-Kristin Lundström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-15

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

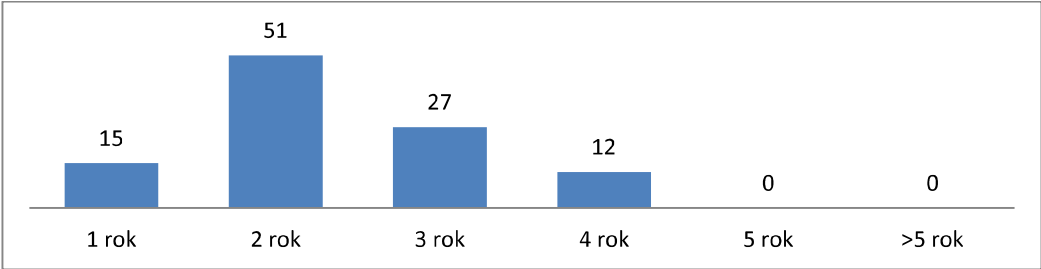
Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 1959. Tomten innehas med äganderätt.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 858 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:



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
Moloker för mat och restavfall	2024	
Relining	2023	Skyddsrum (högomsvägen 16)
Nya motorvärmare	2023	
Gemensam el, nya elmätare	2023	
Lekplatsutrustning	2022	
Byte fjärrvärmeväxlar	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	
Renovering av balkonger	2006	
Fönsterbyte	2005-2006	
Rör stambyte	2002-2003	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av tak och byte av takplåt	2025	
Entrétag	2026	
Måla golvet i källargångarna	2026	

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

Överlåtelse under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 122

Tillkommande medlemmar: 17

Avgående medlemmar: 15

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 124

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av nya digitala elmätare och införande av kollektiv el enligt årsstämman beslut, därav ser det ut som elen ökat i jämförelse med år 2022 och 2023, debitering av el from 24 maj 2023.

Installation av Moloker för sortering av mat och restavfall.

Föreningens hemsida via Bostadsrätterna

<https://selangerhusnr1.bostadsratterna.se>

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna kommer att höjas med 5% den 1 januari och 1 juli 2025.

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna

Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	727	652	652	652	628
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	94	88			
Hyror/m ² hyresrättsyta	155	173	403	403	403
Skuldsättning/ m ² bostadsrättsyta	3 221	3 385	3 542	3 692	3 237
Skuldsättning/m ² totalyta	3 048	3 203			
Elkostnad/m ² totalyta	60	41	21	20	19
Värmekostnad/m ² totalyta	114	105	94	89	85
Vattenkostnad/m ² totalyta	75	53	53	49	43
Energikostnad/m ² totalyta	249	200			
Kapitalkostnader/m ² totalyta	108	86	57	57	57
Räntekänslighet	4,43	5,19			
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg	8
Sparande/m ² totalyta	67	124			
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-452	-409	274	-2 844	-887
Nettoomsättning (tkr)	5 003	4 800	4 767	4 771	4 502

Ytutgifter enligt taxeringsbesked, 6 489 m² bostäder och 369 m² 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 med +456 151 kr.

Orsaken till det negativa resultatet är höjda kostnader för el, fjärrvärme, vatten och låneräntan.

För att öka likviditet har amorteringarna sänkts från 5 till 2% och avgifterna kommer att höjas med totalt 10% under 2025.

	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	782 476	370 500	-339 524	751 500
S:a bundet eget kapital	1 231 217	370 500	-339 524	1 200 241
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 405 849	-370 500	-69 385	-1 965 964
Årets resultat	-452 057	-452 057	408 909	-408 909
S:a fritt eget kapital	-2 857 907	-822 557	339 524	-2 374 873
S:a eget kapital	-1 626 690	-452 057	0	-1 174 632

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-452 057
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 035 349
reservering till fond för yttre underhåll enlig stadgar	-370 500
summa balanserat resultat	-2 857 907

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	0
att i ny räkning överförs	-2 857 907

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2024	2023
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 002 552	4 800 038
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 017	9 780
Summa rörelseintäkter		5 014 569	4 809 818
RÖRELSESKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 493 370	-3 376 354
Övriga externa kostnader	Not 5	-160 459	-168 987
Personalkostnader	Not 6	-161 362	-165 933
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-908 208	-918 635
Summa rörelsekostnader		-4 723 398	-4 629 909
RÖRELSERESULTAT		291 170	179 909
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		636	768
Räntekostnader		-743 863	-589 586
Summa finansiella poster		-743 227	-588 818
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-452 057	-408 909
ÅRETS RESULTAT		-452 057	-408 909

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	19 493 658	20 199 986
Maskiner och inventarier	Not 9	78 444	132 117
Pågående arbeten		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 572 102	20 332 103
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 572 102	20 332 103
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 400	0
Övriga fordringar	Not 10	37 684	125 467
Summa kortfristiga fordringar		40 084	125 467
KASSA OCH BANK			
KASSA OCH BANK		607 620	1 578 664
Summa kassa och bank		607 620	1 578 664
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		647 704	1 704 131
SUMMA TILLGÅNGAR		20 219 806	22 036 234



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Budet eget kapital			
Medlemsinsatser		448 741	448 741
Fond för yttre underhåll	Not 11	782 476	751 500
Summa bundet eget kapital		1 231 217	1 200 241
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 405 849	-1 965 964
Årets resultat		-452 057	-408 909
Summa fritt eget kapital		-2 857 907	-2 374 873
SUMMA EGET KAPITAL		-1 626 690	-1 174 632
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	20 132 504	20 953 588
Summa långfristiga skulder		20 132 504	20 953 588
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder	Not 12	767 260	1 012 916
Leverantörsskulder		410 443	755 128
Övriga skulder		45 452	16 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	490 837	472 320
Summa kortfristiga skulder		1 713 992	2 257 278
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 219 806	22 036 234

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-12-31	2023-12-31
Årets resultat	-452 057	-408 909
Justering för resultatposter som inte påverkar kassan	908 208	918 635
	456 151	509 726
 Förändring rörelsefordringar	 85 383	 -81 803
Förändring rörelseskulder	-297 630	459 295
Den löpande verksamhetens påverkan på "kassan"	243 903	887 218
 Inbetalda insatser	 0	 0
Betalda materiella anläggningstillgångar	-148 207	-272 000
Investeringsverksamhetens påverkan på "kassan"	-148 207	-272 000
 Upptagna lån	 0	 0
Amorterade Lån	-1 066 740	-1 019 924
Finansieringsverksamhetens påverkan på "kassan"	-1 066 740	-1 019 924
 ÅRETS PÅVERKAN PÅ FÖRENINGENS KASSA & BANK	 -971 044	 -404 706
 KASSA OCH BANK VID ÅRETS BÖRJAN	 1 578 664	 1 983 370
 KASSA OCH BANK VID ÅRETS SLUT	 607 620	 1 578 664

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	2024	2023
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättring	30 år	30 år
Nya digitala elmätare	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
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.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2024	2023
	Årsavgifter	4 231 368	4 231 368
	Hyror lokaler	3 799	11 999
	Hyror parkering	108 638	92 550
	Hyror garage	103 300	89 400
	Hyror husvagnsplats	46 600	45 200
	Hyror förråd	20 811	20 136
	Bredbandsintäkter	250 740	250 740
	Elintäkter	236 583	54 864
	Gästlägenhet	700	2 100
	Fakturerade kostnader	0	1 590
	Påminnelseavgift	0	90
	Öresutjämning	13	1
		5 002 552	4 800 038
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2024	2023
	Avgift andrahandsuthyrning	11 927	9 771
	Övriga rörelseintäkter	90	9
		12 017	9 780
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2024	2023
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	427 679	407 561
	Fastighetsskötsel beställning	5 713	2 000
	Snöskottning tak	98 250	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	63 750	57 500
	Städning/fönsterputs	136 130	130 035
	OVK	0	41 876
	Bevakning/störningsjour	0	8 183
	Gård	625	0
	Serviceavtal	113 282	82 306
	Förbrukningsmaterial	4 041	11 968
		849 470	741 429

Reparationer	2024	2 023
Fastighet	2 300	0
Gemensamma utrymmen	4 694	0
Tvättstuga	15 121	8 320
Lås	13 949	37 452
VVS	28 286	9 749
Elinstallation	65 645	0
Entré/trapphus	0	2 250
Tele/TV	0	1 590
Tak	0	47 319
Mark/gård	0	9 380
Garage/parkering	9 126	0
Vattenskada	4 168	32 533
	143 289	148 593
Periodiskt underhåll		
Elinstallation/motorvärmare	0	190 774
VVS	0	148 750
	0	339 524
Taxebundna kostnader		
El	412 047	283 087
Fjärrvärme	781 562	723 145
Vatten	516 706	364 156
Sophämtning	239 989	233 592
	1 950 304	1 603 980
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	96 805	86 982
Bredband/TV	337 472	339 815
	434 277	426 797
Fastighetsskatt/avgift	116 030	116 030
TOTALT DRIFTSKOSTNADER	3 493 370	3 376 354
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
Telekommunikation	22 337	18 249
Ersättningar till revisor	16 538	15 375
Förenings kostnader	2 600	1 499
Styrelseomkostnader	1 715	7 466
Fritids- och trivselkostnader	0	8 065
Ekonomisk förvaltning	92 116	95 282
Administration	10 470	12 010
Förbrukningsinventarier	6 673	3 030
Föreningsavgift Bostadsrätterna	8 010	8 010
	160 459	168 987

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2024	2023
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har två anställda män.		
	Löner till vicevärd	72 000	72 000
	Löner övrigt	12 000	12 000
	Styrelsearvoden, valberedning	54 723	60 500
	Sociala kostnader	22 639	21 433
		161 362	165 933
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2024	2023
	Byggnad	342 664	342 664
	Förbättringar	485 087	482 064
	Markanläggning	26 784	26 035
	Maskiner	34 098	35 467
	Inventarier	19 575	32 405
		908 208	918 635
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	37 184 360	36 844 360
	Nyanskaffningar	148 207	340 000
	Utgående anskaffningsvärde	37 332 567	37 184 360
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 984 374	-16 133 611
	Årets avskrivningar enligt plan	-854 535	-850 763
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 838 909	-16 984 374
	Planenligt restvärde vid årets slut	19 493 658	20 199 986
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 480 000	28 480 000
	Taxeringsvärde mark	8 043 000	8 043 000
		36 523 000	36 523 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 600 000	35 600 000
	Lokaler	923 000	923 000
		36 523 000	36 523 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	815 784	815 784
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	815 784	815 784
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-683 668	-615 796
	Årets avskrivning enligt plan	-53 673	-67 872
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. Avskrivningar enligt plan	-737 341	-683 668
	Redovisat restvärde vid årets slut	78 444	132 117
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
	Skattekonto	3 398	14 022
	Skattefordran	21 223	22 009
	Momsfordran	13 063	89 436
		37 684	125 467
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2024-12-31	2023-12-31
	Vid årets början	751 500	381 000
	Reservering enligt stadgar	370 500	370 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Anspråktagande enligt stämmobeslut	-339 524	0
		782 476	751 500

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31
Handelsbanken	2 388 216	0	2027-12-01	2,70%
Handelsbanken	0	1 230 576	-	-
Handelsbanken	1 178 000	1 216 000	2025-09-30	2,750%
Handelsbanken	0	1 286 744	-	-
Handelsbanken	718 511	800 627	2025-01-02	3,940%
Handelsbanken	1 620 000	1 640 000	2025-09-30	2,750%
Handelsbanken	1 039 484	1 094 192	2025-03-03	3,550%
Handelsbanken	613 203	633 553	2026-10-30	2,730%
Handelsbanken	1 146 475	1 188 937	2026-12-30	3,140%
Nordea	5 000 875	5 200 875	2025-03-27	3,230%
Handelsbanken	4 245 000	4 425 000	2025-01-30	1,420%
Handelsbanken	0	0	-	-
Handelsbanken	2 950 000	3 250 000	2025-06-01	4,250%
	20 899 764	21 966 504		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut/nästa års amortering	-767 260	-1 012 916		
	20 132 504	20 953 588		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 063 464 kr

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	27 797 100	27 797 100

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER & FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
	Ränta	37 109	44 636
	Övriga upplupna kostnader	0	495
	Förutbetalda avgifter & hyror	453 728	427 189
		490 837	472 320

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har förhandlat fram ett nytt avtal för trappstädning som från och med årsskiftet sköts av Städzon.

I början av året utfördes en elsäkerhetsbesiktning.

Renovering av tak och byte av takplåt.

Styrelsens underskrifter

Sundsvall det datum som framgår av den digitala signeringen.

Kjell Gissberg
Ledamot

Arne Häggkvist
Ledamot

Ruth Broberg
Ledamot

Robin Eriksson
Ledamot

Ulrika Hagljung
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av den digitala signeringen.

KPMG AB
Albin Tällberg
Auktoriserad revisor

Verifikat



Signerande parter

Kjell Gissberg

Undertecknare

kjellgissberg@hotmail.com

Undertecknad med BankID av KJELL EVERT
GISSBERG - 194710078033

Signerade 2025-05-20 17:43:52 CEST

IP 90.231.111.71

Edge, Windows

Arne Häggkvist

Undertecknare

arne.haggkvist@hotmail.com

Undertecknad med BankID av LARS ARNE
HÄGGKVIST - 195303127913

Signerade 2025-05-20 17:46:52 CEST

IP 90.231.236.172

Mobile Safari, iOS, iPhone

Ruth Broberg

Undertecknare

ruth.v.broberg@gmail.com

Undertecknad med BankID av Ruth Viola
Broberg - 195002138005

Signerade 2025-05-20 17:48:21 CEST

IP 95.193.44.118

Mobile Safari, iOS, iPhone

Ulrika Hagljung

Undertecknare

ulrika.hagljung@gmail.com

Undertecknad med BankID av Ingrid Ulrika
Hagljung - 196701067842

Signerade 2025-05-20 17:52:01 CEST

IP 90.230.82.114

Chrome, iOS, iPhone

Robin Eriksson

Undertecknare

maxochmy@gmail.com

Undertecknad med BankID av Ola Robin
Eriksson - 198609128270

Signerade 2025-05-20 17:57:02 CEST

IP 81.232.169.153

Chrome, iOS, iPhone

Albin Tällberg

Undertecknare

albin.tallberg@kpmg.se

Undertecknad med BankID av ALBIN TÄLLBERG
- 199511039696

Signerade 2025-05-21 8:12:41 CEST

IP 195.84.56.2

Edge, Windows

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Selångerhus nr 1 för år 2024.

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 2024 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 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 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 Selångerhus nr 1 för år 2024 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 fortlopande 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 revisionssed 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 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 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 det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Albin Tällberg

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ALBIN TÄLLBERG (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: bbe94add6e2475[...]e9ff3c445f235

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-05-21 06:24:17 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

ALLA VINNER NÄR DU ÅTERVINNER!

Varje gång du lämnar en förpackning eller en tidning till återvinning händer något stort.

Den gamla kapsylen kan förvandlas till plåt för bilarosser. Det tomma tvättmedelspaketet blir till exempel en ny pizzakartong. Gårdagens tidning blir morgondagens. Naturens råvaror används igen och massor med energi sparas. På så vis hjälps vi alla åt att skapa en bättre värld att leva i.

ÅTERVINNING

Matavfallet återvinns som biogas och biogödsel, och restavfallet blir el och värme. Alla förpackningar och tidningar som samlas in körs till återvinning för att bli nya förpackningar och produkter. Plastförpackningar blir råvara till exempelvis bärkassar och sorteringskärl. Glas- och pappersförpackningar blir oftast förpackningar igen. Metallförpackningar kan bli fälgar och lästa tidningar kan bli hushållspapper eller nytt tidningspapper.

MILJÖRUM OCH ÅTERVINNINGSTATIONER

Matavfall och restavfall ska lämnas i särskilda sopkärl där du bor, till exempel i miljörum. Om du inte kan lämna förpackningar eller tidningar där du bor ska de lämnas på obemannade återvinningsstationer. Här finns behållare för varje slags förpackning: plast, papper, metall och glas, ofta också tidningar. Stora förpackningar, som inte ryms i sopkärlen där du bor kan lämnas på återvinningsstationer eller på återvinningscentraler.

MER INFORMATION

På www.sopor.nu kan du hitta din närmaste återvinningsstation och se när den töms och städas. Här finns också sorteringsguider, filmer om återvinning, tips och råd om källsortering.

Om du har frågor om avfall och återvinning kan du kontakta din kommun. De kan också besvara frågor om grovavfall, kompost, el-avfall och annat avfall.

SORTERA MERA!

För att så mycket som möjligt ska kunna återvinnas behöver vi din hjälp.

- Blanda inte olika avfall.
- Matavfallet ska bara läggas i den speciella påsen som delas ut till det.
- Restavfallet ska läggas i en påse som knyts ihop ordentligt.
- Förpackningarna ska vara helt tömda och någorlunda torra. Om du har förpackningar gjorda av flera material så sorterar du efter det material som du uppskattar väger mest.



- ✓ Frukt- och grönsaksrester, tepåsar, kaffesump, äggskal, köttben och liknande. Lite hushållspapper går också bra.
- ✗ Plast, snus, cigaretter, blommor och stearin är inte är matavfall.



- ✓ Flaskor, burkar, plastpåsar, refillpaket, plasttuber, chipspåsar och frigolit. Ta av korkar och lock. Töm din påse med plastförpackningar i behållaren så att de ligger var för sig. Det underlättar senare i återvinningen.
- ✗ Plastprodukter som inte är förpackningar lämnas som grov- eller hushållsavfall, till exempel möbler och leksaker. Returflaskor lämnas mot pant i butik.



- ✓ Konservburkar, tomma sprayburkar, tuber, kapsyler, lock och tomma färgburkar. Böj in vassa lock på konservburken.
- ✗ Burkar som innehåller färg- och limrester lämnas som farligt avfall. Metallsrot, VVS- detaljer, stekpannor och andra produkter som inte är förpackningar, lämnas som grov- eller hushållsavfall. Returburkar lämnas mot pant i butik.



- ✓ Pasta-, mjölk- och juicepaket, papperspåsar, skokartonger, toarullar och wellpapplådor. Platta till och vik ihop. Lägg mindre förpackningar i större för att spara utrymme.
- ✗ Kuvert läggs i hushållsavfallet eller brännbart avfall. Tidningar, reklamblad och liknande läggs i behållaren för tidningar.



- ✓ Dags- och veckotidningar, tidskrifter, kataloger, reklamblad, broschyrer, pocketböcker och skriv/ritpapper. Ta bort plastpåsar och påklitrade reklamappar.
- ✗ Kuvert och inbundna böcker läggs i hushållsavfallet eller brännbart avfall. Papperskassar, kartonger och liknande läggs i behållaren för pappersförpackningar.



- ✓ Flaskor och burkar av färgat eller av ofärgat glas. Ta av kapsyler, lock och korkar och sortera dem efter respektive material. Sortera färgade och ofärgade glasförpackningar i rätt behållare.
- ✗ Returflaskor lämnas mot pant i butik. Porslin, keramik och övriga produkter, som inte är förpackningar, lämnas som grov- eller hushållsavfall. Glödlampor och lysrör lämnas vanligen på kommunens bemannade återvinningscentraler.



- ✓ Blöjor, kuvert, disktrasor, snus, tandborstar och hår från hårborstar.
- ✗ Ingenting som går att återvinna ska läggas i vanliga soporna! Farligt avfall och elavfall får inte heller hamna i soppåsen, det ska du lämna på återvinningscentralen.

TACK!

sopor.nu
Sveriges avfallsportal



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