

# 2017

Årsredovisning

BRF SELÅNGERHUS NR 1



Brf Selångerhus nr 1

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Selångerhus nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2017.

---

### 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 2018 och 2027.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 2016-09-05 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Kjell Gissberg	Ledamot
Arne Häggkvist	Ledamot
Christer Jonasson	Ledamot
Thomas Olsson	Ledamot
Renata Samardzic	Ledamot
Tomas Tedenborg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Niklas Antonsson	Ordinarie Extern	KPMG
Håkan Boström	Ordinarie Intern	
Jenny Friberg	Suppleant Intern	

#### Valberedning

Stefan Olofsson

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-11

#### 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.

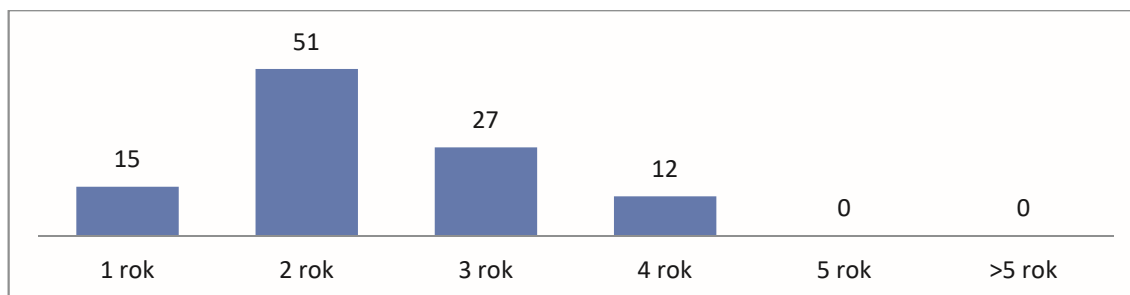
Värdeåret är 1959.

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:



<b>Verksamhet i lokalerna</b>	<b>Yta</b>	<b>Löptid</b>
KGs rör AB	45 m <sup>2</sup>	Tillsvidare

### **Gemensamhetsutrymmen**

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

### **Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Gym	2017	Renovering ytskikt och inköp gymutrustning
Ledbelysning	2017	Ute belysning
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
Målning garage 717	2014	
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>
Källarstammar	2018	Relining
Byte kulvert	2018	

### **Förvaltning**

Förvaltningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	Telia
Fastighetsskötsel	Sjöléns Fastighetsskötsel
Ekonomisk förvaltning	Altorpet Consulting

### **Föreningens ekonomi**

Enligt styrelsens beslut är årsavgifterna oförändrade 2018.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 531 661</b>	<b>1 754 447</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 541 266	4 424 359
Finansiella intäkter	25 836	1 851
Minskning kortfristiga fordringar	0	7 430
Ökning av långfristiga skulder	0	0
Ökning av kortfristiga skulder	293 649	0
	<b>4 860 751</b>	<b>4 433 640</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	2 928 211	2 845 168
Finansiella kostnader	459 698	490 553
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	458 203
Ökning av kortfristiga fordringar	73 604	0
Minskning av långfristiga skulder	1 277 656	615 728
Minskning av kortfristiga skulder	0	246 775
	<b>4 739 169</b>	<b>4 656 427</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 653 243</b>	<b>1 531 661</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>121 582</b>	<b>-222 786</b>

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1315 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

Gymmet har under hösten helrenoverats, klinkergolv och målning samt inköp av nya maskiner.

#### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 105 st

Överlåtelse under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 122

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 126

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	626	628	621	596	586
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	403	403	403	403	403
Lån/ m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 516	3 687	3 782	2 014	2 053
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	19	17	15	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	89	89	84	70	89
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	46	45	44	41	43
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	67	72	98	63	69
Soliditet (%)	10	8	7	17	26
Resultat efter finansiella poster (tkr)	343	291	-957	-2 132	568
Nettoomsättning (tkr)	4 481	4 424	4 369	4 201	4 127

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

## Förändring eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	448 741	0	0	448 741
Fond för yttre underhåll	1 287 084	385 000	-340 468	1 242 552
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 735 825</b>	<b>385 000</b>	<b>-340 468</b>	<b>1 691 294</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	413 591	-385 000	631 123	167 467
Årets resultat	342 949	342 949	-290 655	290 655
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>756 540</b>	<b>342 949</b>	<b>340 468</b>	<b>458 123</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>2 492 365</b>	<b>342 949</b>	<b>0</b>	<b>2 149 417</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	342 949
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	798 591
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-385 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>756 540</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>279 552</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>1 036 092</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2017

2016

### RÖRELSENS INTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 481 312	4 424 359
Övriga rörelseintäkter	Not 3	59 954	0

<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 541 266</b>	<b>2 018 874</b>
------------------------------	--	------------------	------------------

### RÖRELSENSKOSTNADER

Driftskostnader	Not 4	-2 558 980	-2 433 589
Övriga externa kostnader	Not 5	-229 069	-226 457
Personalkostnader	Not 6	-140 162	-185 122
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-836 244	-799 834

<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 764 455</b>	<b>-3 645 002</b>
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

### RÖRELSERESULTAT

776 811

779 357

### FINANSIELLA POSTER

Vinst försäljning aktier		25 834	0
Ränteintäkter skattekontot		2	1 851
Räntekostnader		-459 698	-490 553

<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-433 862</b>	<b>-488 702</b>
---------------------------------	--	-----------------	-----------------

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

342 949

290 655

### ÅRETS RESULTAT

342 949

290 655



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	23 983 837	24 779 680
Maskiner och inventarier	Not 9	250 744	291 144
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 234 580</b>	<b>25 070 824</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>24 234 580</b>	<b>25 070 824</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		22 076	0
Övriga fordringar	Not 10	125 502	1 295 182
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>147 578</b>	<b>1 295 182</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 11	0	9 602
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>9 602</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
KASSA OCH BANK		1 653 243	300 851
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 653 243</b>	<b>300 851</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 800 821</b>	<b>1 605 635</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 035 401</b>	<b>26 676 459</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Budet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		448 741	448 741
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 287 084	1 242 553
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 735 825</b>	<b>1 691 294</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		413 591	167 467
Årets resultat		342 949	290 655
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>756 540</b>	<b>458 123</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 492 365</b>	<b>2 149 417</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	22 212 255	23 489 911
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 212 255</b>	<b>23 489 911</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder	Not 13	603 680	435 728
Leverantörsskulder		218 744	206 455
Övriga skulder		0	56 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	508 357	338 413
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 330 781</b>	<b>1 037 131</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 035 401</b>	<b>26 676 459</b>

---

## 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	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
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>2017</b>	<b>2016</b>
	Årsavgifter	4 064 031	4 075 839
	Hyror lokaler	27 799	27 799
	Hyror parkering	102 059	64 208
	Hyror garage	89 400	72 225
	Hyror husvagnsplats	44 900	35 100
	Hyror MC plats	1 800	0
	Hyror förråd	19 160	14 987
	Bredbandsintäkter	124 344	124 740
	Gästlägenhet	6 800	9 400
	Påminnelseavgift	990	0
	Öresutjämning	29	61
		<b>4 481 312</b>	<b>4 424 359</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Avgift andrahandsuthyrning	24 123	0
	Vidarefakturering vattenskada	35 831	0
		<b>59 954</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	411 000	411 000
	Fastighetsskötsel beställning	15 957	1 550
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	29 632
	OVK	27 510	0
	Myndighetstillsyn	0	13 942
	Bevakning	0	3 270
	Gemensamma utrymmen	78 618	2 535
	Gård	9 220	5 149
	Serviceavtal	13 329	8 125
	Förbrukningsmateriel	14 595	17 322
		<b>570 229</b>	<b>492 525</b>

<b>Reparationer</b>		
Fastighets förbättringar	975	8 183
Gemensamma utrymmen	62 111	0
Tvättstuga	2 741	7 879
Källare	0	1 819
Entré/trapphus	0	2 325
Lås	13 684	5 113
VVS	38 970	11 100
Elinstallationer	18 562	8 758
Tele/TV/Kabel-TV/Porttelefon	0	3 831
Tak	0	5 719
Fönster	0	3 500
Balkonger/Altaner	0	7 976
Mark/gård/utemiljö	8 075	0
Garage/parkering	0	35 052
Vattenskada	35 831	
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 988
	<b>180 949</b>	<b>103 243</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Tvättstuga	6 484	103 365
Gemensamma utrymmen	211 002	0
Elinstallationer	62 066	0
Tak	0	52 188
Fasad	0	54 176
Mark, gård och utemiljö	0	130 739
	<b>279 552</b>	<b>340 468</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	130 033	132 835
Fjärrvärme	607 217	609 042
Vatten	312 742	310 595
Sophämtning	141 670	141 883
	<b>1 191 662</b>	<b>1 194 355</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	62 580	59 571
Bredband	184 548	153 967
	<b>247 128</b>	<b>213 538</b>
<b>Fastighetsskatt/avgift</b>	<b>89 460</b>	<b>89 460</b>
<b>TOTALT DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2 558 980</b>	<b>2 433 589</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	0	1 000
	Telekommunikation	18 027	49 849
	Juridiska kostnader	0	7 813
	Inkassering avgift/hyra	0	0
	Ersättningar till revisor	14 375	14 125
	Föreningskostnader	6 944	13 938
	Styrelseomkostnader	20 241	10 230
	Fritids och trivselkostnader	0	2 400
	Ekonomisk förvaltning	113 112	93 644
	Förvaltningsarvoden övriga	11 815	0
	Administration	8 468	11 304
	Korttidsinventarier	16 302	1 670
	Konsultarvoden	0	13 125
	Bostadsrätternas medlemsavgift	7 360	7 360
	Övriga externa kostnader	12 425	0
		<b>229 069</b>	<b>226 457</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har en anställd man.		
	Löner till vicevärd	48 000	48 000
	Styrelsearvoden och internrevisor	65 300	99 200
	Sociala kostnader	26 862	37 922
		<b>140 162</b>	<b>185 122</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	342 664	342 664
	Förbättringar	435 679	393 748
	Markanläggning	17 500	17 500
	Maskiner	34 687	34 687
	Inventarier	5 714	11 236
		<b>836 244</b>	<b>799 834</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	35 997 533	23 418 009
	Nyanskaffningar	0	12 579 524
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>35 997 533</b>	<b>35 997 533</b>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-11 217 853	-10 463 941
Årets avskrivningar enligt plan	-795 843	-753 912
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-12 013 696</b>	<b>-11 217 853</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>23 983 837</b>	<b>24 779 680</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	21 512 000	21 512 000
Taxeringsvärde mark	6 754 000	6 754 000
	<b>28 266 000</b>	<b>28 266 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	27 600 000	27 600 000
Lokaler	666 000	666 000
	<b>28 266 000</b>	<b>28 266 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	544 904	544 904
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>544 904</b>	<b>544 904</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-253 759	-207 837
Årets avskrivning enligt plan	-40 401	-45 922
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ack. Avskrivningar enligt plan</b>	<b>-294 160</b>	<b>-253 759</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>250 744</b>	<b>291 145</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Skattekonto	76 923	3 738
Skattefordran	48 579	48 085
Klientmedel hos SBC	0	1 230 744
Placeringskonto SBC	0	66
Avräkning övrigt	0	12 549
	<b>125 502</b>	<b>1 295 182</b>

<b>Not 11</b>	<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
---------------	---------------------------------	-------------------	-------------------

	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
Aktier i Swedbank	0	0	0	9 602
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9 602</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
---------------	---------------------------------	-------------------	-------------------

Vid årets början		1 242 553	1 782 765
Reservering enligt stadgar		385 000	562 000
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut		-340 468	-1 102 212
		<b>1 287 084</b>	<b>1 242 553</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2017-12-31</b>
---------------	--	------------------------------	------------------------------	----------------------------------	---------------------------------

Handelsbanken	1 449 544	1 480 384	2022-12-01	1,53%
Handelsbanken	1 444 000	1 482 000	2025-09-30	2,75%
Handelsbanken	1 593 128	1 633 980	2021-12-01	1,50%
Handelsbanken	948 286	1 472 972	2019-06-30	1,20%
Handelsbanken	1 760 000	1 780 000	2025-09-30	2,75%
Handelsbanken	1 328 872	1 357 148	2021-12-01	1,34%
Handelsbanken	734 257	751 041	2019-07-30	1,31%
Handelsbanken	308 287	311 539	2018-09-01	2,11%
Handelsbanken	1 347 361	1 375 075	2019-06-30	1,20%
Nordea	892 200	911 500	2019-05-22	1,20%
Handelsbanken	5 505 000	5 685 000	2020-01-30	1,68%
Handelsbanken	5 505 000	5 685 000	2023-03-30	2,20%
	<b>22 815 935</b>	<b>23 925 639</b>		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-603 680	-435 728		
	<b>22 212 255</b>	<b>23 489 911</b>		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 797 535 kr

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
---------------	---------------------------	-------------------	-------------------

Fastighetsinteckningar		25 450 100	25 450 100
------------------------	--	------------	------------



**Not 15 VÄSÄNTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT**

Inga större underhållsarbeten planerade.

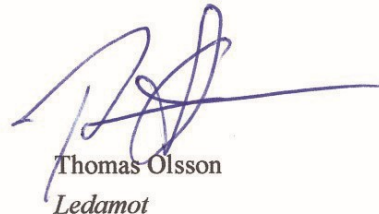
UPPLUPNA KOSTNADER & FÖRUTBETALDA		
Not 16 INTÄLTER	2017-12-31	2016-12-31
Arvode internrevisor	4 000	0
Sociala avgifter	1 257	0
Fastighetsskötsel	102 750	0
Ränta	31 479	3 676
Förutbetalda avgifter & hyror	368 871	334 737
	<b>508 357</b>	<b>338 413</b>

**Styrelsens underskrifter**

SUNDSVALL den 27 / 4 2018


Kjell Gissberg  
Ledamot

Arne Häggkvist  
Ledamot

Christer Jonasson  
Ledamot

Thomas Olsson  
Ledamot

Renata Samardzic  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

27 / 4

2018


Niklas Antonsson  
Extern revisor

Håkan Boström  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Selångershus 1, org. nr 892007-4313

## Rapport om årsredovisningen

---

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Selångershus 1 för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

---

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den interna revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

---

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

---

## Den interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

---

## 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 1 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

---

### Grund för uttalanden

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsers 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 27 april 2018

KPMG AB



Niklas Antonsson  
Auktoriserad revisor



Håkan Boström  
Förtroendevald revisor

Ulrica Lindkvist [info@altorpet.com](mailto:info@altorpet.com) 070-256 37 93

