

2019

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 2019.

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 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
Arne Häggkvist	Ledamot
Christer Jonasson	Ledamot
Thomas Olsson	Ledamot avflyttad 2019-11-01
Renata Samardzic	Ledamot

Tomas Tedenborg	Suppleant/ledamot from 2019-11-01
Malin Lindroos	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Antonsson	Ordinarie Extern	KPMG
Håkan Boström	Ordinarie Intern	

Valberedning

Margareta Gissberg
Ann-Kristin Lundström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-10

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.

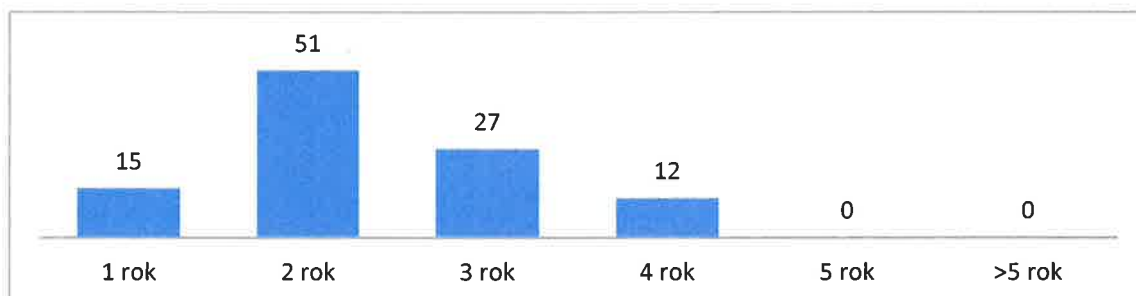
Värdeåret är 1959.

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:



Am

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

Gemensamhetsutrymmen

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

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Motorvärmplatser	2019	10 nya platser
Uppgradering bredband/tv	2019	100/100 bredband och digital TV
Byte kulvert	2018	Mellan Högomsvägen 8-12 & 20-26
Boule planer	2018	
Grillkåta	2018	
Gym	2017	Renovering ytskikt och inköp gymutrustning
Led belysning	2017	Utomhus
Förråd	2017	
Tvättstugor	2015	Totalrenovering och utbyte maskiner
Balkonger	2015	Utbyggnad och inglasning
Asfaltering	2014	Hus 10-22
Dränering	2014	Hus 10-14 samt 18-20
Byte kulvert	2014	Hus 10, 14, 16 samt 20
Parkeringsplatser	2013	2 nya platser
Byte huvudledning inkommande	2012	
Lekpark	2012	Byte av staket och målning
Porttelefoner	2011	
Bokningssystem tvättstugor	2011	
El översyn	2007	
Renovering av balkonger	2006	
Fönsterbyte	2005-2006	
Rör stambyte	2002-2003	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Led belysning	2020	Armaturer i källargångar
Cykelparkering	2020	Högomsvägen 22
Källarstammar	2020-2023	Relining
Laddstolpar för elbil	2020-2021	
Byte fjärrvärmväxlar	2023	

Förvaltning

Förvaltningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör/TV/Telefoni	Telia
Fastighetsskötsel	Sjöléns Fastighetsskötsel
Ekonomisk förvaltning	Altorpet Consulting

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut är årsavgifterna oförändrade 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 290 374	1 653 243
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 523 571	4 534 830
Finansiella intäkter	0	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	0
Ökning av långfristiga skulder	0	0
Ökning av kortfristiga skulder	19 732	0
	4 543 303	4 534 830
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	2 935 797	3 429 762
Finansiella kostnader	365 257	411 929
Anläggningstillgångar/pågående arbete	117 341	351 505
Ökning av kortfristiga fordringar	34 699	11 206
Minskning av långfristiga skulder	602 754	603 680
Minskning av kortfristiga skulder	0	89 617
	4 055 848	4 897 699
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 777 829	1 290 374
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	487 455	-362 869

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1377 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

Telia har installerat nya uttag i samtliga lägenheter samt uppgraderat bredbandet till 100/100 och digital TV.
Utbyggnad av parkeringsplatser med motorvärmare, 10 nya platser.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 105 st

Överlåtelser under året: 17 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 127

Tillkommande medlemmar: 21

Avgående medlemmar: 22

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 126

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	628	630	626	628	621
Hyror/m ² hyresrättsyta	403	403	403	403	403
Lån/ m ² bostadsrättsyta	3 330	3 423	3 516	3 687	3 782
Elkostnad/m ² totalyta	19	20	19	19	17
Värmekostnad/m ² totalyta	96	98	89	89	84
Vattenkostnad/m ² totalyta	47	46	46	45	44
Kapitalkostnader/m ² totalyta	53	60	67	72	98
Soliditet (%)	11	9	10	8	7
Resultat efter finansiella poster (tkr)	352	-161	343	291	-957
Nettoomsättning (tkr)	4 501	4 504	4 481	4 424	4 369

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

	Belopp vid	Förändring	Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut	Belopp vid
	årets utgång	under året		årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	448 741	0	0	448 741
Fond för yttre underhåll	1 567 764	705 000	-714 768	1 577 532
S:a bundet eget kapital	2 016 505	705 000	-714 768	2 026 273
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	322 596	-705 000	561 504	466 092
Årets resultat	352 353	352 353	153 264	-153 264
S:a ansamlad förlust	674 949	-352 647	714 768	312 828
S:a eget kapital	2 691 454	352 353	0	2 339 101

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	352 353
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 027 596
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-705 000
summa balanserat resultat	674 949

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	220 928
att i ny räkning överförs	895 877

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 501 126	4 504 014
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 445	30 816
Summa rörelseintäkter		4 523 571	4 534 830
RÖRELSENSKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 568 864	-3 056 715
Övriga externa kostnader	Not 5	-204 236	-225 844
Personalkostnader	Not 6	-162 697	-147 203
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-870 164	-846 403
Summa rörelsekostnader		-3 805 961	-4 276 165
RÖRELSERESULTAT		717 610	258 665
FINANSIELLA POSTER			
Resultat försäljning värdepapper		0	0
Övriga ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-365 257	-411 929
Summa finansiella poster		-365 257	-411 929
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		352 353	-153 264
ÅRETS RESULTAT		352 353	-153 264

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	22 660 020	23 470 213
Maskiner och inventarier	Not 9	326 839	269 469
Summa materiella anläggningstillgångar		22 986 859	23 739 682
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 986 859	23 739 682
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 000	0
Övriga fordringar	Not 10	192 483	158 784
Summa kortfristiga fordringar		193 483	158 784
KASSA OCH BANK			
KASSA OCH BANK		1 777 829	1 290 374
Summa kassa och bank		1 777 829	1 290 374
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 971 312	1 449 158
SUMMA TILLGÅNGAR		24 958 171	25 188 840

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		448 741	448 741
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 567 764	1 577 532
Summa bundet eget kapital		2 016 505	2 026 273
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		322 596	466 092
Årets resultat		352 353	-153 264
Summa fritt eget kapital		674 949	312 828
SUMMA EGET KAPITAL		2 691 454	2 339 101
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	21 007 673	21 608 575
Summa långfristiga skulder		21 007 673	21 608 575
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder	Not 12	601 828	603 680
Leverantörsskulder		265 596	321 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	391 620	316 096
Summa kortfristiga skulder		1 259 044	1 241 164
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 958 171	25 188 840

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättring	30 år	30 år
Port/säkerhetsdörr	33 år	33 år
Stambyte	50 år	50 år
Fönster	33 år	33 år
Markanläggning	33 år	33 år
Grillkåta	20 år	20 år
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	2019	2018
	Årsavgifter	4 075 839	4 087 647
	Hyror lokaler	27 799	27 799
	Hyror parkering	102 150	103 485
	Hyror garage	89 100	88 900
	Hyror husvagnsplats	51 000	45 100
	Hyror MC plats	0	0
	Hyror förråd	21 839	21 635
	Bredbandsintäkter	124 740	125 136
	Gästlägenhet	8 300	4 100
	Påminnelseavgift	315	180
	Öresutjämning	44	32
		4 501 126	4 504 014

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Avgift andrahandsuthyrning	20 150	29 237
	Vidarefakturerering vattenskada	2 250	1 579
	Övriga rörelseintäkter	45	0
		22 445	30 816

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	433 512	411 000
	Fastighetsskötsel beställning	0	10 598
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	18 750
	Städning/fönsterputs	3 900	0
	Snöröjning, tak & bortforsling	5 119	135 607
	Brandskydd	0	3 093
	Gemensamma utrymmen	0	3 063
	Gård	39 906	48 050
	Serviceavtal	12 930	11 770
	Förbrukningsmaterial	20 496	13 816
		515 863	655 747

Reparationer		
Gemensamma utrymmen	2 344	2 438
Tvättstuga	16 254	10 444
Lås	3 299	12 525
VVS	7 243	24 143
Elinstallation	43 359	17 848
Entré/trapphus	0	1 025
Ventilation	0	6 760
Tele/TV	0	12 728
Tak	2 686	3 531
Fönster	12 410	0
Balkonger	4 087	0
Garage/parkering	22 497	14 328
Skador/klotter	3 589	0
Vattenskada	26 690	0
	144 458	105 770
Periodiskt underhåll		
Tak	118 700	0
Mark/gård	102 228	0
VVS	0	714 768
	220 928	714 768
Taxebundna kostnader		
El	133 335	136 232
Fjärrvärme	656 143	637 058
Vatten	322 326	312 825
Sophämtning	168 471	156 952
	1 280 275	1 243 066
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	65 348	63 464
Bredband	237 652	184 440
	303 000	247 904
Fastighetsskatt/avgift	104 340	89 460
TOTALT DRIFTSKOSTNADER	2 568 864	3 056 715

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditförsäljningskostnader	0	631
	Telekommunikation	19 006	16 904
	Ersättningar till revisor	14 625	14 500
	Föreningskostnader	14 577	15 842
	Styrelseomkostnader	9 914	6 405
	Fritids- och trivselkostnader	11 777	23 236
	Ekonomisk förvaltning	99 767	96 157
	Administration	20 724	17 422
	Förbrukningsinventarier	4 035	3 199
	Konsultarvoden	2 150	24 038
	Föreningsavgift Bostadsrätterna	7 660	7 510
		204 236	225 844

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Löner till vicevärd	60 000	52 000
	Styrelsearvoden, internrevisor, valberedning	75 500	67 850
	Sociala kostnader	27 197	27 353
		162 697	147 203

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	342 664	342 664
	Förbättringar	450 029	440 462
	Markanläggning	17 500	17 500
	Maskiner	36 053	34 687
	Inventarier	23 918	11 090
		870 164	846 403

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 284 536	35 997 533
	Nyanskaffningar	0	287 003
	Utgående anskaffningsvärde	36 284 536	36 284 536
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 814 322	-12 013 696
	Årets avskrivningar enligt plan	-810 193	-800 626
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 624 515	-12 814 322
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 660 021	23 470 214

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 127 000	21 512 000
Taxeringsvärde mark	7 287 000	6 754 000
	32 414 000	28 266 000

Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	31 400 000	27 600 000
Lokaler	1 014 000	666 000
	32 414 000	28 266 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
--------------	---------------------------------	-------------------	-------------------

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	609 405	544 904
Nyanskaffningar	117 341	64 501
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	726 746	609 405

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-339 936	-294 160
Årets avskrivning enligt plan	-59 971	-45 776
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. Avskrivningar enligt plan	-399 907	-339 936

Redovisat restvärde vid årets slut	326 839	269 469
---	----------------	----------------

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
---------------	--------------------------	-------------------	-------------------

Skattekonto	158 784	102 205
Skattefordran	33 699	48 579
Övriga fordringar	0	8 000
	192 483	158 784

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
---------------	---------------------------------	-------------------	-------------------

Vid årets början	1 577 532	1 287 085
Reservering enligt stadgar	705 000	570 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-714 768	-279 552
	1 567 764	1 577 532

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Belopp	Belopp	Villkors-	Räntesats
	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag	2019-12-31
Handelsbanken	1 387 864	1 418 704	2022-12-01	1,530%
Handelsbanken	1 368 000	1 406 000	2025-09-30	2,750%
Handelsbanken	1 511 424	1 552 276	2021-12-01	1,500%
Handelsbanken	910 356	929 130	2022-06-30	1,300%
Handelsbanken	1 720 000	1 740 000	2025-09-30	2,750%
Handelsbanken	1 272 320	1 300 596	2021-12-01	1,340%
Handelsbanken	700 689	717 473	2024-07-30	1,400%
Handelsbanken	301 783	305 035	2021-09-01	1,200%
Handelsbanken	1 293 465	1 320 141	2024-06-30	1,400%
Nordea	853 600	872 900	2021-05-22	1,747%
Handelsbanken	5 145 000	5 325 000	2020-01-30	1,680%
Handelsbanken	5 145 000	5 325 000	2023-03-30	2,200%
	21 609 501	22 212 255		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-601 828	-603 680		
	21 007 673	21 608 575		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 600 361 kr

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 450 100	25 450 100

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Relining av källarstammar högomsvägen 2-8.

Cyckelparkering utanför högomsvägen 22.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER & FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvode valberedning	2 000	0
	Sociala avgifter	327	0
	Ränta	30 767	71 439
	Övriga upplupna kostnader	1 942	0
	Förutbetalda avgifter & hyror	356 584	244 657
		391 620	316 096

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den 19/2 2020



Kjell Gissberg
Ledamot



Arne Häggkvist
Ledamot



Christer Jonasson
Ledamot



Tomas Tedenborg
Ledamot



Renata Samardzic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/4 2020



Niklas Antonsson
Extern revisor



Håkan Boström
Intern 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 2019.

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 2019 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 misstag.

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 misstag. 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 besluten 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. Risker 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 nr 1 för år 2019 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 registrerat revisionsbolag 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 förlöpande 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 9/4 2020

KPMG AB



Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor



Håkan Boström
Förtroendevald revisor