



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Selångershus nr 1



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Selångershus nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2024.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-01-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1954-01-04 och nuvarande stadgar registrerades 2004-12-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Kjell Evert Gissberg	Ledamot
Lars Arne Häggkvist	Ledamot
Bo Crister Jonasson	Ledamot
Lars Thomas Olsson	Ledamot
Renata Samardzic	Ledamot
Ingrid Beathe-Kristin Nordström	Suppleant
Tomas Levi Tedenborg	Suppleant
Mats Håkan Boström	Revisor
Bo Christer Nilsson	Revisorsuppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Christina Andersson	Ordinarie Extern	KPMG AB
Håkan Boström	Ordinarie Intern	
Christer Nilsson	Suppleant Intern	

Valberedning

Sari Palosaari
Ellinor Parment

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-15.

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.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1959 och består av 4 flerbostadshus.

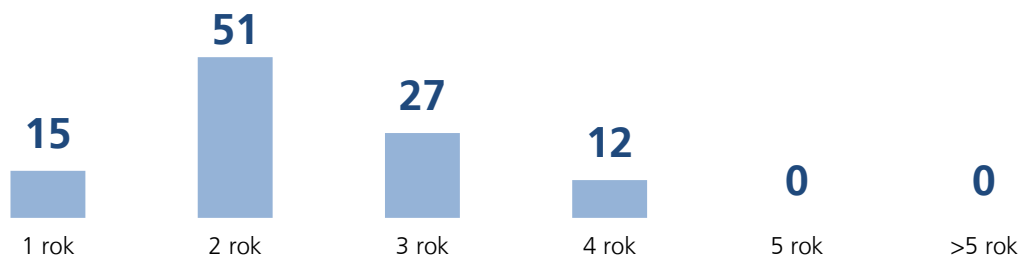
Fastigheternas värdeår är 1959.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 171 m², varav 6 547 m² utgör lägenhetsyta och 624 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

KGs rör AB

Yta

45 m²

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Övrigt

Styrelserum

Kommentar

Gym

I gamla pannrummet finns rum för
entreprenörer.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tvättstugor	2015	Totalrenovering och utbyte maskinpark.
Balkonger	2015	Utbyggnad och inglasning balkonger
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 av huvudledning inkommande	2012	
Lekpark	2012	Byte av staket och målning
Porttelefoner	2011	
Bokningssystem tvättstugor	2011	
Elöversyn	2007	
Renovering av balkonger	2006	
Fönsterbyte	2005 - 2006	
Rörstambyte	2002 - 2003	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkongprojekt	2016	Färdigställande
Byte kulvert	2018	Eller vid behov

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Sjöléns Fastighetsskötsel

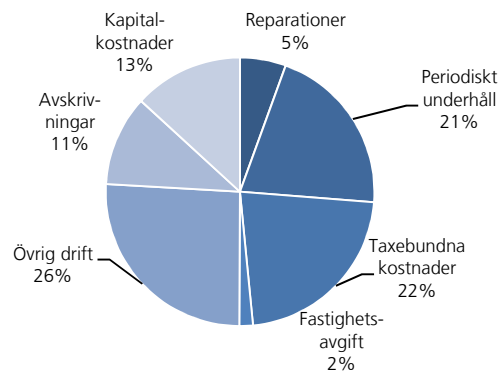
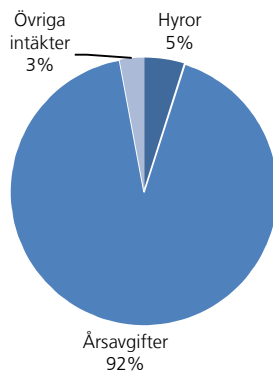
Föreningens ekonomi

Ekonomisk besparing om 100 000 per år efter borttagning av grovsoprum.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 786 117	4 683 547
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 370 912	4 201 401
Finansiella intäkter	4 405	33 587
Minskning kortfristiga fordringar	0	166 958
Ökning av långfristiga skulder	11 474 272	0
Ökning av kortfristiga skulder	263 058	0
	16 112 647	4 401 946
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 044 917	5 328 043
Finansiella kostnader	703 718	452 055
Ökning av materiella anläggningstillgångar	12 382 074	26 813
Ökning av kortfristiga fordringar	13 608	0
Minskning av långfristiga skulder	0	257 206
Minskning av kortfristiga skulder	0	235 259
	17 144 317	6 299 376
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 754 447	2 786 117
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 031 670	-1 897 429

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Utbyggnad och inglasning av samtliga balkonger.
Total renovering av samtliga tvättstugor och torkrum.
Nya armaturer på samtliga hus.
Utökat husvagnsparkering.

Händelser efter året

Renovering av båda lekparkerna.
Lägga kantsten vid parkering.
Utbyte av gatubelysning till energisnåla ledlampor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 105 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 118 st
Tillkommande medlemmar: 9 st
Avgående medlemmar: 8 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 119 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	621	596	586	586
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 782	2 014	2 053	2 093
Elkostnad/m ² totalyta	17	15	17	19
Värmekostnad/m ² totalyta	84	70	89	85
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	41	43	50
Kapitalkostnader/m ² totalyta	98	63	69	70
Soliditet (%)	7	17	26	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-957	-2 132	568	-446
Nettoomsättning (tkr)	4 369	4 201	4 127	4 108

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 547 m² bostäder och 624 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-957 390
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 146 645
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-562 000
summa balanserat resultat	-372 745

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

1 102 212
729 467

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	4 369 186	4 201 061
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 726	340
Summa rörelseintäkter		4 370 912	4 201 401
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-3 527 954	-4 974 340
Övriga externa kostnader	Not 4	-359 085	-211 650
Personalkostnader	Not 5	-157 878	-142 052
Avskrivningar	Not 6	-584 072	-586 934
Summa rörelsekostnader		-4 628 989	-5 914 977
RÖLSERESULTAT		-258 077	-1 713 576
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 405	33 587
Räntekostnader och liknande resultatposter		-703 718	-452 055
Summa finansiella poster		-699 313	-418 468
ÅRETS RESULTAT		-957 390	-2 132 043

Balansräkning

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	12 954 068	13 498 321
Pågående byggnation	Not 8	12 121 321	26 813
Maskiner och inventarier	Not 9	337 067	89 319
Summa materiella anläggningstillgångar		25 412 456	13 614 454
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 412 456	13 614 454
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 799 643	2 819 544
Summa kortfristiga fordringar		1 799 643	2 819 544
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 11		
Kortfristiga placeringar		9 602	9 602
		9 602	9 602
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		26 606	24 767
Summa kassa och bank		26 606	24 767
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 835 851	2 853 913
SUMMA TILLGÅNGAR		27 248 307	16 468 367

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		448 741	448 741
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 782 765	3 877 935
Summa bundet eget kapital		2 231 506	4 326 676
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		584 646	621 519
Årets resultat		-957 390	-2 132 043
Summa fritt eget kapital		-372 745	-1 510 524
SUMMA EGET KAPITAL		1 858 762	2 816 152
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	24 164 063	12 693 391
Summa långfristiga skulder		24 164 063	12 693 391
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	377 304	373 704
Leverantörsskulder		419 461	191 336
Övriga skulder		21 397	29 258
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	407 320	364 526
Summa kortfristiga skulder		1 225 482	958 824
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 248 307	16 468 367
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 14	25 450 100	16 000 100
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering 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	2015	2014
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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	4 028 589	3 864 994
	Hyror lokaler	27 799	27 799
	Hyror parkering	65 620	64 227
	Hyror garage	71 993	70 405
	Hyror husvagnsplats	34 200	33 600
	Hyror förråd	14 987	16 706
	Bredbandsintäkter	124 740	122 571
	Hyesrabatt	-100	0
	Gästlägenhet	1 300	700
	Öresutjämning	58	59
		4 369 186	4 201 061

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	1 726	340
		1 726	340

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	420 180	556 289
	Fastighetsskötsel beställning	8 195	17 291
	Fastighetsskötsel gård beställning	128 052	27 663
	Städning enligt beställning	0	4 500
	Bevakning	2 876	3 780
	Gemensamma utrymmen	3 275	3 222
	Gård	3 775	11 593
	Serviceavtal	14 021	8 125
	Förbrukningsmateriel	24 031	19 223
		604 405	651 686
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	17 470	0
	Brf Lägenheter	0	1 682
	Gemensamma utrymmen	22 857	73 125
	Tvättstuga	36 227	12 769
	Sophantering/återvinning	0	3 983
	Entré/trapphus	4 900	16 266
	Lås	40 680	43 858
	VVS	44 248	24 178
	Ventilation	3 185	0
	Elinstallationer	6 158	13 120
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 568
	Bredband	0	8 313
	Tak	0	4 056
	Fönster	6 787	2 944
	Balkonger/altaner	0	2 423
	Mark/gård/utemiljö	111 505	0
	Garage/parkering	0	11 514
	Skador/klotter/skadegörelse	1 868	0
		295 885	220 799
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	960 446	0
	Entré/trapphus	0	13 975
	VVS	0	180 212
	Elinstallationer	104 266	27 964
	Mark/gård/utemiljö	37 500	2 423 519
	Garage/parkering	0	11 500
		1 102 212	2 657 170
	Taxebundna kostnader		
	El	119 530	106 792
	Värme	604 995	501 428
	Vatten	315 906	296 731
	Sophämtning/renhållning	89 999	99 915
	Grovsopor	50 917	43 165
		1 181 347	1 048 031
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	54 368	60 545
	Bredband	203 778	251 760
		258 146	312 305
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	85 959	84 350
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 527 954	4 974 340

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	2 250	1 625
	Tele- och datakommunikation	0	5 233
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 875	-375
	Föreningskostnader	8 770	10 912
	Styrelseomkostnader	5 671	16 514
	Fritids- och trivselkostnader	0	3 693
	Förvaltningsarvode	89 976	87 694
	Förvaltningsarvoden övriga	5 688	9 075
	Administration	3 505	16 311
	Korttidsinventarier	8 000	22 621
	Konsultarvode	213 565	23 627
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 360	14 720
		359 085	211 650
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	88 800	67 100
	Löner	36 800	47 000
	Kostnadsersättningar	0	1 200
	Sociala kostnader	32 278	26 752
		157 878	142 052
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	342 664	342 664
	Förbättringar	184 089	184 089
	Markanläggning	17 500	17 500
	Maskiner	23 895	8 787
	Inventarier	15 924	33 894
		584 072	586 934

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 418 009	23 418 009
	Utgående anskaffningsvärde	23 418 009	23 418 009
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 919 688	-9 375 434
	Årets avskrivningar enligt plan	-544 253	-544 253
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 463 941	-9 919 688
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 954 068	13 498 321
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 550 000	20 550 000
	Taxeringsvärde mark	6 225 000	6 225 000
		26 775 000	26 775 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	26 200 000	26 200 000
	Lokaler	575 000	575 000
		26 775 000	26 775 000
Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2015-12-31	2014-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	12 121 321	26 813
		12 121 321	26 813
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	257 338	257 338
	Nyanskaffningar	287 566	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	544 904	257 338
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-168 019	-125 338
	Årets avskrivningar enligt plan	-39 818	-42 681
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-207 837	-168 019
	Redovisat restvärde vid årets slut	337 067	89 319
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	3 315	2 896
	Skattefordran	53 339	55 298
	Klientmedel hos SBC	580 706	815 941
	Placeringskonto hos SBC	1 147 135	1 945 409
	Fordringar	15 148	0
		1 799 643	2 819 544

Not 11 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2015-12-31	Verkligt värde 2015-12-31	Bokfört värde 2014-12-31
Aktier i Swedbank	0	9 602	30 310	9 602
		9 602	30 310	9 602

Not 12 EGET KAPITAL

	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	1 782 765	562 000	-2 657 170	3 877 935
S:a bundet eget kapital	2 231 506	562 000	-2 657 170	4 326 676
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	584 646	-562 000	525 127	621 519
Årets resultat	-957 390	-957 390	2 132 043	-2 132 043
S:a ansamlad förlust	-372 745	-1 519 390	2 657 170	-1 510 524
S:a eget kapital	1 858 762	-957 390	0	2 816 152

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	3 877 935	3 315 935
Reservering enligt stadgar	562 000	562 000
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 657 170	0
Vid årets slut	1 782 765	3 877 935

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,550 %	1 511 224	1 542 064	2017-12-01
Handelsbanken	2,750 %	1 520 000	1 558 000	2025-09-30
Handelsbanken	4,310 %	1 674 832	1 715 684	2016-12-01
Handelsbanken	0,850 %	1 503 188	1 533 404	Rörligt
Handelsbanken	2,750 %	1 800 000	1 820 000	2025-09-30
Handelsbanken	1,550 %	1 385 424	1 413 700	2017-12-01
Handelsbanken	1,310 %	767 825	784 609	2019-07-30
Handelsbanken	2,110 %	314 791	318 043	2018-09-01
Handelsbanken	0,850 %	1 403 283	1 431 491	Rörligt
Nordea	1,900 %	930 800	950 100	2016-05-18
Handelsbanken	1,680 %	5 865 000	0	2020-01-30
Handelsbanken	2,200 %	5 865 000	0	2023-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		24 541 367	13 067 095	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-377 304	-373 704	
		24 164 063	12 693 391	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 654 832 kr.

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,550 %	1 511 224	1 542 064	2017-12-01
Handelsbanken	2,750 %	1 520 000	1 558 000	2025-09-30
Handelsbanken	4,310 %	1 674 832	1 715 684	2016-12-01
Handelsbanken	0,850 %	1 503 188	1 533 404	Rörligt
Handelsbanken	2,750 %	1 800 000	1 820 000	2025-09-30
Handelsbanken	1,550 %	1 385 424	1 413 700	2017-12-01
Handelsbanken	1,310 %	767 825	784 609	2019-07-30
Handelsbanken	2,110 %	314 791	318 043	2018-09-01
Handelsbanken	0,850 %	1 403 283	1 431 491	Rörligt
Nordea	1,900 %	930 800	950 100	2016-05-18
Handelsbanken	1,680 %	5 865 000	0	2020-01-30
Handelsbanken	2,200 %	5 865 000	0	2023-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		24 541 367	13 067 095	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-377 304	-373 704	
		24 164 063	12 693 391	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 654 832 kronor.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2015-12-31	2014-12-31
Ränta	45 675	40 016
Förutbetalda avgifter och hyror	361 645	324 510
	407 320	364 526

Styrelsens underskrifter


SUNDSVALL den 21 / 2 2016




Kjell Evert Gissberg
Ledamot



Lars Arne Häggkvist
Ledamot



Bo Crister Jonasson
Ledamot



Lars Thomas Olsson
Ledamot

Renata Samardzic
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2016

Christina Andersson
Extern revisor



Håkan Boström
Intern revisor

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Ränta	45 675	40 016
	Förutbetalda avgifter och hyror	361 645	324 510
		407 320	364 526

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den / 2016

Kjell Evert Gissberg
Ledamot

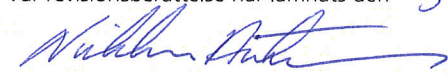
Lars Arne Häggkvist
Ledamot

Bo Crister Jonasson
Ledamot

Lars Thomas Olsson
Ledamot

Renata Samardzic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 3 2016



Niklas Antonsson

~~Christina Andersson~~
Extern revisor

Håkan Boström
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Selångershushus nr 1 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den godkända revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att den godkända revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Selångershushus nr 1s finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Selångershushus nr 1 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Sundsvall den 2016-03-03



Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Håkan Boström
Föreningsvald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 076 000	4 028 589	3 887 000
Hyror lokaler	28 000	27 799	28 000
Hyror parkering	65 000	65 620	65 000
Hyror garage	72 000	71 993	76 000
Hyror husvagnsplats	49 200	34 200	34 000
Hyror förråd	33 000	14 987	15 000
Bredbandsintäkter	125 000	124 740	125 000
Hyresrabatt	0	-100	0
Gästlägenhet	0	1 300	0
Öresutjämning	0	58	0
Övriga intäkter	1 000	1 726	189 000
	4 449 200	4 370 912	4 419 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-419 000	-420 180	-410 000
Fastighetsskötsel beställning	-15 000	-8 195	-15 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-25 000	-128 052	-25 000
Snöröjning/sandning	-50 000	0	-50 000
Städning enligt beställning	-5 000	0	-10 000
Bevakning	-3 100	-2 876	-4 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-3 275	-5 000
Gård	-5 000	-3 775	-5 000
Serviceavtal	-14 300	-14 021	-8 000
Förbrukningsmateriel	-25 000	-24 031	-11 000
	-566 400	-604 405	-543 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	-17 470	-150 000
Gemensamma utrymmen	0	-22 857	0
Tvättstuga	0	-36 227	0
Entré/trapphus	0	-4 900	0
Lås	0	-40 680	0
VVS	0	-44 248	0
Ventilation	0	-3 185	0
Elinstallationer	0	-6 158	0
Fönster	0	-6 787	0
Mark/gård/utemiljö	0	-111 505	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 868	0
	-200 000	-295 885	-150 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-960 446	-1 201 000
VVS	0	0	-250 000
Elinstallationer	0	-104 266	0
Mark/gård/utemiljö	0	-37 500	-38 000
	0	-1 102 212	-1 489 000
Taxebundna kostnader			
El	-125 000	-119 530	-121 000
Värme	-605 500	-604 995	-585 000
Vatten	-317 000	-315 906	-304 000
Sophämtning/renhållning	-103 000	-89 999	-103 000
Grovsopor	0	-50 917	-47 000
	-1 150 500	-1 181 347	-1 160 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-55 500	-54 368	-52 000
Bredband	-208 000	-203 778	-193 000
	-263 500	-258 146	-245 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-84 500	-84 350	-84 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-1 609	0
	-84 500	-85 959	-84 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 500	-2 250	-1 000
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-425	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 875	-14 000
Föreningskostnader	-10 000	-8 770	-7 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-5 671	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-4 000
Förvaltningsarvode	-92 000	-89 976	-90 000
Förvaltningsarvodena övriga	-5 000	-5 688	0
Administration	-5 000	-3 505	-5 000
Korttidsinventarier	0	-8 000	0
Konsultarvode	-5 000	-213 565	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 500	-7 360	-7 000
	-144 000	-359 085	-138 000
Personalkostnader			
Lön - vicevärd	-48 000	-36 800	-24 000
Styrelsearvode	-116 000	-87 550	-116 000
Revisionsarvode arvoderad	-5 000	-1 250	-5 000
Arbetsgivaravgifter	-53 000	-30 398	-44 000
Löneskatt	0	-350	0
FORA	-1 500	-1 530	0
	-223 500	-157 878	-189 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-343 000	-342 664	-343 000
Förbättringar	-435 000	-184 089	-424 000
Markanläggning	-17 500	-17 500	-17 500
Maskiner	-8 800	-23 895	-15 000
Inventarier	-11 200	-15 924	-13 000
	-815 500	-584 072	-812 500
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 447 900	-4 628 989	-4 810 500
RÖRELSERESULTAT	1 001 300	-258 077	-391 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 103	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	44	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	419	0
Utdelning korta placeringar	0	1 839	0
Låneräntor	-506 000	-510 400	-621 000
Övriga räntekostnader	0	-1 568	0
Övriga finansiella kostnader	0	-191 750	0
	-506 000	-699 313	-621 000
RESULTAT	495 300	-957 390	-1 012 500