

Årsredovisning

2021

Brf Selångerhus nr 1



Kallelse till föreningsstämma med Brf Selångerhus nr 1

Datum och tid: Lördagen den 18 juni kl. 13:00

Lokal: Partytält vid grillkåtan utanför hus 22-26

**Informationsmöte om kollektiv el torsdagen den 16 juni kl. 18.00 partytält vid grillkåtan.
IMD Home Solutions**

DAGORDNING

1. Mötets öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av dagordning
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden för styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Motioner och propositioner
19. Avslutande

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Selångerhus nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2021.

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 2022 och 2031.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att vara oförändrade 2022.

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
Renata Samardzic	Ledamot
Tomas Tedenborg	Ledamot
Ruth Broberg	Ledamot
Annelie Emanuelz Andersson	Suppleant tom 2021-06-12
Elenour Parment	Suppleant
Eva Rydlund	Suppleant from 2021-06-12

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Antonsson Ordinarie Extern KPMG

Valberedning

Margareta Gissberg
Ann-Kristin Lundström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-12

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.

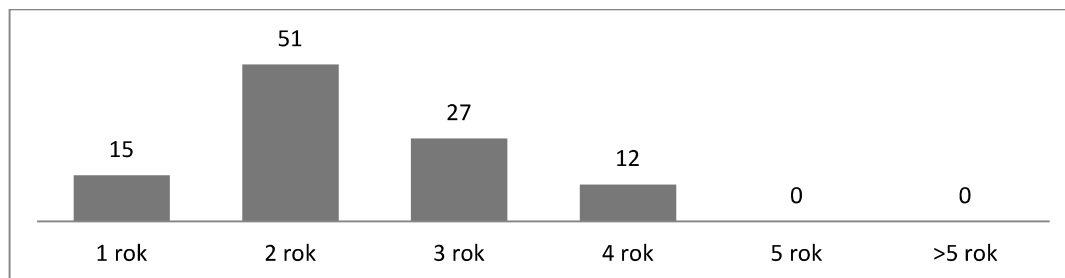
Värdeåret är 1959.

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:



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 2022 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte fjärrvärmväxlar	2021	
Relining av källarstammar	2021	Hus 1-3 (högomsvägen 10-26)
Byte till led armatur	2020	Källargångar
Motorvärmor/laddplats för elbil	2020	6 st
Cykelparkering	2020	
Relining av källarstammar	2020	Hus 4 (högomsvägen 2-8)
Motorvärmorplatser	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
Entrétak	2022	
Måla golvet i källargångarna	2022	
Kollektiv El	2022	Byta elmätare och införa IMD

Förvaltning

Förvaltningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut kommer årsavgifterna vara oförändrade 2022.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	675 217	1 777 829
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 839 248	4 526 357
Nytt lån	4 000 000	0
Minskning kortfristiga fordringar	62 745	93 236
Ökning av kortfristiga skulder	138 353	4 530
	9 040 346	4 624 123
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	6 377 465	4 130 200
Finansiella kostnader	388 421	389 945
Anläggningstillgångar/pågående arbete	0	604 762
Ökning av kortfristiga fordringar	0	0
Minskning av långfristiga skulder	1 047 107	601 828
	7 812 994	5 726 735
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 902 569	675 217
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 227 352	-1 102 612

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 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

Relining av källarstammarna i hus 1-3 (högomsvägen 10-26).

Sagt upp serviceavtalet med Lås & Maskinservice och tecknat nytt avtal med Byggbeslag.

Börjat planera för uppgradering av låssystemet och byte av porttelefoner.

<https://selangerhusnr1.bostadsraterna.se>

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 105 st

Överlåtelse under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 127

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 125

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	652	628	628	630	626	628
Hyror/m ² hyresrättsyta	403	403	403	403	403	403
Lån/ m ² bostadsrättsyta	3 692	3 237	3 330	3 423	3 516	3 687
Elkostnad/m ² totalyta	20	19	19	20	19	19
Värmekostnad/m ² totalyta	89	85	96	98	89	89
Vattenkostnad/m ² totalyta	49	43	47	46	46	45
Kapitalkostnader/m ² totalyta	57	57	53	60	67	72
Soliditet (%)	neg	8	11	9	10	8
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 844	-887	352	-161	343	291
Nettoomsättning (tkr)	4 771	4 502	4 501	4 504	4 481	4 424

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

	Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser		448 741	0	448 741
Fond för yttre underhåll		1 076 123	381 500	2 035 836
S:a bundet eget kapital		1 524 864	381 500	2 484 577
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat		279 629	-381 500	206 877
Årets resultat		-2 844 096	-2 844 096	-886 960
S:a fritt eget kapital		-2 564 467	-3 225 596	-680 083
S:a eget kapital		-1 039 603	-2 844 096	0

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	-2 844 096
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	661 130
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-381 500
summa balanserat resultat	-2 564 467
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 076 123
att i ny räkning överförs	-1 488 344

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 770 985	4 502 066
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 263	24 291
Summa rörelseintäkter		4 839 248	4 526 357
RÖRELSESKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-5 988 507	-3 781 869
Övriga externa kostnader	Not 5	-232 640	-195 527
Personalkostnader	Not 6	-156 318	-152 804
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-914 297	-893 172
Summa rörelsekostnader		-7 291 762	-5 023 372
RÖRELSERESULTAT		-2 452 514	-497 015
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader		-391 582	-389 945
Summa finansiella poster		-388 421	-389 945
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 844 096	-886 960
ÅRETS RESULTAT		-2 844 096	-886 960

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	21 553 202	22 395 654
Maskiner och inventarier	Not 9	230 950	302 795
Summa materiella anläggningstillgångar		21 784 152	22 698 449
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 784 152	22 698 449
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	0
Övriga fordringar	Not 10	37 502	100 247
Summa kortfristiga fordringar		37 502	100 247
KASSA OCH BANK			
KASSA OCH BANK		1 902 569	675 217
Summa kassa och bank		1 902 569	675 217
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 940 071	775 464
SUMMA TILLGÅNGAR		23 724 223	23 473 913

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Budet eget kapital			
Medlemsinsatser		448 741	448 741
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 076 123	2 035 836
Summa bundet eget kapital		1 524 864	2 484 577
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		279 629	206 877
Årets resultat		-2 844 096	-886 960
Summa fritt eget kapital		-2 564 467	-680 083
SUMMA EGET KAPITAL		-1 039 603	1 804 494
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	22 998 842	20 405 845
Summa långfristiga skulder		22 998 842	20 405 845
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder	Not 12	961 724	601 828
Leverantörsskulder		372 192	253 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	431 068	408 682
Summa kortfristiga skulder		1 764 984	1 263 574
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 724 223	23 473 913

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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	2021	2020
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
Cykelparkering	20 år	20 år
Motorvärmare/laddboxar för elbilar	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	2021	2020
	Årsavgifter	4 231 218	4 075 839
	Hyror lokaler	27 799	28 499
	Hyror parkering	103 950	112 138
	Hyror garage	86 700	88 050
	Hyror husvagnsplats	42 950	44 700
	Hyror förråd	21 273	22 310
	Bredbandsintäkter	250 541	124 740
	Gästlägenhet	2 000	4 000
	Fakturerade kostnader	4 534	1 744
	Påminnelseavgift	45	0
	Öresutjämning	-25	46
		4 770 985	4 502 066
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Avgift andrahandsuthyrning	19 850	22 566
	Bidrag laddplatser	46 227	0
	Övriga rörelseintäkter	2 186	1 725
		68 263	24 291
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	442 998	439 083
	Fastighetsskötsel beställning	17 590	16 445
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 250	22 500
	Städning/fönsterputs	18 125	0
	Snöröjning, tak & bortforsling	7 956	0
	Bevakning/störningsjour	4 185	4 013
	Gemensamma utrymmen	0	10 619
	Gård	5 125	4 875
	Serviceavtal	28 535	24 391
	Förbrukningsmaterial	5 265	7 776
		541 030	529 702

Reparationer	2021	2 020
Tvättstuga	0	5 322
Lås	13 969	96 260
VVS	62 864	21 853
Elinstallation	12 600	13 997
Entré/trapphus	9 675	14 005
Ventilation	0	1 789
Tak	6 581	0
Balkonger	4 406	0
Mark/gård	0	1 950
Garage/parkering	35 133	581
Vattenskada	23 160	21 148
	168 389	176 905
Periodiskt underhåll		
Fasad	163 288	0
Mark/gård	236 928	34 251
Elinstallation	0	140 000
VVS	3 015 294	1 166 962
	3 415 511	1 341 213
Taxebundna kostnader		
El	135 132	132 064
Fjärrvärme	607 127	583 288
Vatten	332 831	295 059
Sophämtning	270 860	208 811
	1 345 950	1 219 222
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	80 319	77 520
Bredband	332 967	332 967
	413 286	410 487
Fastighetsskatt/avgift	104 340	104 340
TOTALT DRIFTSKOSTNADER	5 988 507	3 781 869
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Telekommunikation	18 352	17 540
Ersättningar till revisor	14 875	14 750
Förenings kostnader	9 770	12 888
Styrelseomkostnader	1 195	1 800
Fritids- och trivselkostnader	3 743	3 969
Ekonomisk förvaltning	99 544	103 364
Administration	62 707	21 096
Förbrukningsinventarier	14 564	1 735
Konsultarvoden	0	10 575
Föreningsavgift Bostadsrätterna	7 890	7 810
	232 640	195 527

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Löner till vicevärd	72 000	70 000
	Löner övrigt	12 000	4 000
	Styrelsearvoden, valberedning	54 275	60 250
	Sociala kostnader	18 043	18 554
		156 318	152 804
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	342 664	342 664
	Förbättringar	473 753	461 891
	Markanläggning	26 035	19 634
	Maskiner	42 885	42 885
	Inventarier	28 960	26 098
		914 297	893 172
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 844 360	36 284 536
	Nyanskaffningar	0	559 824
	Utgående anskaffningsvärde	36 844 360	36 844 360
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 448 706	-13 624 515
	Årets avskrivningar enligt plan	-842 452	-824 191
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 291 158	-14 448 706
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 553 202	22 395 654
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 127 000	25 127 000
	Taxeringsvärde mark	7 287 000	7 287 000
		32 414 000	32 414 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 400 000	31 400 000
	Lokaler	1 014 000	1 014 000
		32 414 000	32 414 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	771 684	726 746
	Nyanskaffningar	0	44 938
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	771 684	771 684
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-468 889	-399 907
	Årets avskrivning enligt plan	-71 845	-68 982
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. Avskrivningar enligt plan	-540 734	-468 889
	Redovisat restvärde vid årets slut	230 950	302 795
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	3 803	66 548
	Skattefordran	33 699	33 699
		37 502	100 247
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 035 836	1 567 764
	Reservering enligt stadgar	381 500	689 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 341 213	-220 928
		1 076 123	2 035 836

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Belopp	Belopp	Villkors-	Räntesats
	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag	2021-12-31
Handelsbanken	1 326 184	1 357 024	2022-12-01	1,530%
Handelsbanken	1 292 000	1 330 000	2025-09-30	2,750%
Handelsbanken	1 429 720	1 470 572	2023-12-01	0,830%
Handelsbanken	873 572	891 964	2022-06-30	1,300%
Handelsbanken	1 680 000	1 700 000	2025-09-30	2,750%
Handelsbanken	1 215 768	1 244 044	2023-12-01	0,830%
Handelsbanken	667 121	683 905	2024-07-30	1,400%
Handelsbanken	0	298 531	Lån löst 2021	
Handelsbanken	1 241 201	1 267 333	2024-06-30	1,400%
Nordea	815 000	834 300	2022-04-29	2,247%
Handelsbanken	4 785 000	4 965 000	2025-01-30	1,420%
Handelsbanken	4 785 000	4 965 000	2023-03-30	2,200%
Handelsbanken	3 850 000	0	2023-06-01	0,650%
	23 960 566	21 007 673		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-961 724	-601 828		
	22 998 842	20 405 845		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 151 946 kr

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	27 797 100	25 450 100

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Om stämman tar beslut om kollektiv el med individuell mätning och debitering, kommer alla elmätare bytas och avtal tecknas med Home Solutions för insamling av mätdata.

Uppgradering av låssystem och porttelefoner.

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

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER & FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvode valberedning	2 000	2 000
	Sociala avgifter	204	327
	Ränta	27 406	29 668
	Övriga upplupna kostnader	995	1 477
	Förutbetalda avgifter & hyror	400 463	375 210
		431 068	408 682

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den 7 1 3 2022

Kjell Gissberg

Ledamot



Arne Häggkvist

Ledamot



Ruth Broberg

Ledamot



Tomas Tedenborg

Ledamot



Renata Samardzic

Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 1 4 2022



Niklas Antonsson

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Selångerhus nr 1 för år 2021.

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 2021 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 revisionsssed 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 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.

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 revisionsssed 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 Brf Selångerhus nr 1 för år 2021 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 den 11 april 2022

KPMG AB



Niklas Antonsson

Auktoriserad revisor

Fullmakt

ges till _____

för att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

ort _____ den ____ / ____ 20 ____

.....
namnteckning

namnförtydligande

förening _____

lägenhet nr _____



Om ombud, fullmakt m.m.

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall visa upp en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Vem kan vara ombud?

Endast medlemmens make/a eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t.ex. ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make/a eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte visa upp fullmakt.

Tillsammans bromsar vi smittan.

- ✓ Tvätta händerna ofta och noga.
- ✓ Tänk på att hålla avstånd.
- ✓ Stanna hemma om du känner dig sjuk.

Fortsätt följa myndigheternas rekommendationer.
Läs mer på [krisinformation.se](https://www.krisinformation.se)



KRISINFORMATION.SE



Myndigheten för
samhällsskydd
och beredskap



Folkhälsomyndigheten



Socialstyrelsen



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