

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
SELÅNGERSHUS NR 1

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Selångershus nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2024.
- Större underhåll kommer att ske 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 i förvaltningsberättelsen som följer.

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 (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Kjell Evert Gissberg	Ordförande
Lars Arne Häggkvist	Vice ordförande/kassör
Renata Samardzic	Sekreterare
Simon Martin Johan Bladh	Ledamot
Bo Crister Jonasson	Ledamot
Ingrid Beathe-Kristin Nordström	Suppleant
Berit Anita Schedin	Suppleant
Tomas Levi Tedenborg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Ulla Nilsson
Ellinor Parment
Daniel Sundström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-15.

Extra föreningsstämma hölls 2014-12-03. Extra stämma med anledning av balkongutbyggnad.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Högom 3:128	1954	Sundsvall
Högom 3:133	1954	Sundsvall

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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.

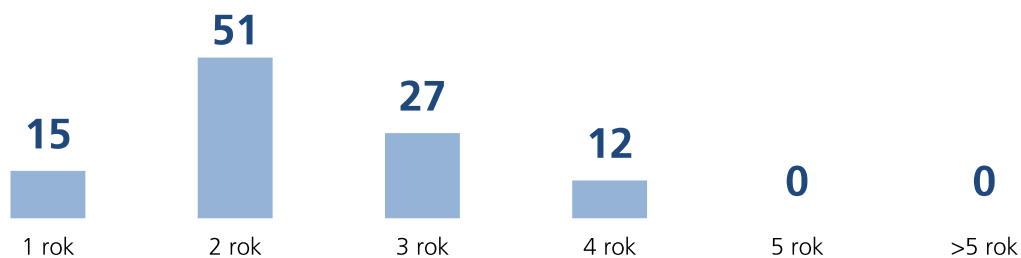
Fastigheternas värdeår är 1959.

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:



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.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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
Renovering tvättstugor	2015	
Balkongprojekt	2015	Utbyggnad samt inglasning
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

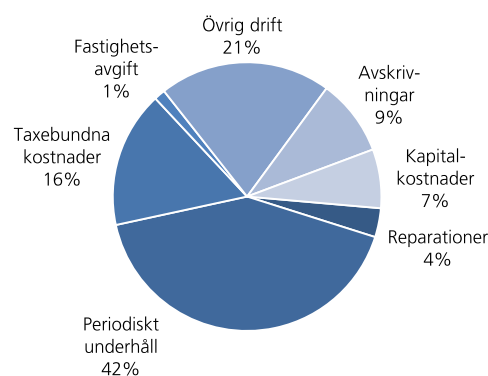
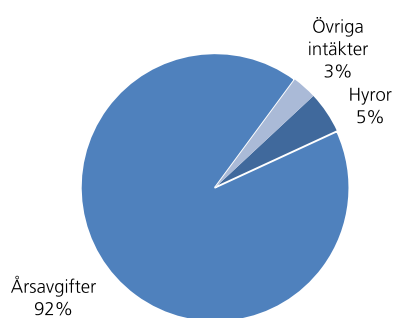
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna med 150 kr/kvm från och med 1 januari 2015. Höjningen är med anledning av balkongprojektet. Budgeten för balkongprojektet och 2015 är framtagen i samråd med SBC.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	4 683 547	3 977 543
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	4 201 401	4 184 976
Finansiella intäkter	33 587	46 564
Minskning korta fordringar	166 958	0
	4 401 946	4 231 540
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	5 328 043	2 584 408
Finansiella kostnader	452 055	492 698
Investeringar i fastigheten	26 813	0
Inköp av inventarier	0	32 870
Ökning av korta fordringar	0	21 951
Minskning av föreningens lån	257 206	257 556
Minskning av korta skulder	235 259	136 053
	6 299 376	3 525 536
KASSA VID ÅRETS SLUT	2 786 117	4 683 547
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	-1 897 429	706 003

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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

- Målning sophus och lusthus.
- Dränering hus 10-14, 16-20.
- Byte kulvert hus 10-14, 16-20.
- Plantering framsidan hus 2-8, 10-14, 16-20 (Evonella).
- Asfaltering samt urgrävning gatan.
- Byte RB-brunn utanför hus 16 garage nedre.
- Ny dagvattenledning mot slänt samt stenkista mot hus 16-20 slänt.
- Uppsatta rörelsedetektorer 2-8, 10-14, 16-20 (Elicentra).
- Uppsatt räckan vid ingångar, 10-14, 16 och 24, handikappanpassat.
- Reparation förråd hur 10-14.
- Inkoppling bredbandtelefoni till alla boende med fast telefoni.
- Iordningställande av övernattningsrum hus 20.
- Flytt av stolpar mot tomtgräns Selångerhus nr 2.

Utöver ovan har styrelsen lagt ner ett omfattande arbete inför balkongprojektet.

Händelser efter året

- Nya balkonger, 105 stycken. Inglasning samt utbyggnad.
- Renovering av samtliga tvättstugor, torkrum och styrkrum.
- Besiktning av lekplatser, 2 stycken.
- Justering gräsmattor efter balkongutbyggnad.
- Översyn av brandskydd.

Medlemsinformation

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

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	596	586	586	568
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 014	2 053	2 093	2 133
Elkostnad/m ² totalyta	15	17	19	17
Värmekostnad/m ² totalyta	70	89	85	75
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	43	50	47
Kapitalkostnader/m ² totalyta	63	69	70	75
Soliditet (%)	17	26	23	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 132	568	-446	567
Nettoomsättning (tkr)	4 201	4 127	4 108	3 957

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 132 043
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	1 183 519
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-562 000</u>
summa ansamlad förlust	-1 510 524

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

<u>2 657 170</u>
1 146 646

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 077 731	4 008 058
Övriga rörelseintäkter	Not 2	123 670	176 918
		4 201 401	4 184 976
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-3 529 654	-749 798
Driftkostnader	Not 4	-1 444 686	-1 515 008
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	Not 5	-211 650	-196 077
Personalkostnader	Not 6	-142 052	-123 525
Avskrivningar	Not 7	-586 934	-586 584
		-5 914 977	-3 170 992
		-1 713 576	1 013 983
RÖLSE RESULTAT			
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		33 587	46 564
Räntekostnader		-452 055	-492 698
		-418 468	-446 134
		-2 132 043	567 849
ÅRETS RESULTAT			
TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNING			
Reservering till fond för yttre underhåll		-562 000	-912 500
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		2 657 170	0
		-36 873	-344 651
ÅRETS RESULTAT EFTER FONDFÖRÄNDRING			

Balansräkning

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	13 498 321	14 042 575
Pågående byggnation	Not 9	26 813	0
Maskiner och inventarier	Not 10	89 319	132 000
		13 614 454	14 174 575
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 614 454	14 174 575
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		55 298	53 689
SBC Klientmedel i SHB		2 761 350	0
Övriga fordringar		2 896	6 005
Förutbetalda kostnader	Not 11	0	165 458
		2 819 544	225 152
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	9 602	9 602
		9 602	9 602
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		24 767	27 629
SBC klientmedel i SHB		0	4 655 917
		24 767	4 683 547
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 853 913	4 918 301
SUMMA TILLGÅNGAR		16 468 367	19 092 875

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 13		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		448 741	448 741
Fond för yttre underhåll	Not 14	3 877 935	3 315 935
		4 326 676	3 764 676
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		621 519	615 670
Årets resultat		-2 132 043	567 849
		-1 510 524	1 183 519
SUMMA EGET KAPITAL		2 816 152	4 948 195
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	12 693 391	13 066 745
		12 693 391	13 066 745
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15	373 704	257 556
Leverantörsskulder		191 336	266 260
Övriga kortfristiga skulder		29 258	2 117
Upplupna kostnader	Not 16	40 016	248 955
Förutbetalda avgifter och hyror		324 510	303 047
		958 824	1 077 935
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 468 367	19 092 875
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 15	16 000 100	16 000 100
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4) och Bokföringsnämndens uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar, 2003-09-12.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Avskrivningar	2014	2013
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

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	ÅRSavgifter och Hyror	2014	2013
	Årsavgifter	3 864 994	3 799 458
	Hyror lokaler	27 799	27 799
	Hyror parkering	64 227	67 524
	Hyror garage	70 405	71 069
	Hyror husvagnsplats	33 600	21 702
	Hyror förråd	16 706	20 506
		4 077 731	4 008 058

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Bredbandsintäkter	122 571	116 688
	Elintäkter	0	560
	Gästlägenhet	700	0
	Fakturerade kostnader	0	1 925
	Öresutjämning	59	64
	Försäkringsersättning	0	57 638
	Övriga intäkter	340	43
		123 670	176 918
Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	556 289	433 176
	Fastighetsskötsel beställning	17 291	10 237
	Fastighetsskötsel gård beställning	27 663	22 965
	Snöröjning/sandning	0	13 969
	Städning enligt beställning	4 500	6 875
	Bevakning	3 780	3 570
	Gemensamma utrymmen	3 222	7 200
	Gård	11 593	9 077
	Serviceavtal	8 125	8 125
	Förbrukningsmateriel	19 223	10 400
		651 686	525 594
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	9 415
	Brf Lägenheter	1 682	0
	Gemensamma utrymmen	73 125	13 869
	Tvättstuga	12 769	17 540
	Sophantering/återvinning	3 983	3 983
	Entré/trapphus	16 266	1 090
	Lås	43 858	16 159
	VVS	24 178	22 762
	Elinstallationer	13 120	26 904
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 568	250
	Bredband	8 313	0
	Tak	4 056	6 922
	Fönster	2 944	11 803
	Balkonger/altaner	2 423	3 103
	Garage/parkering	11 514	11 506
		220 799	145 306
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	61 324
	Entré/trapphus	13 975	0
	VVS	180 212	0
	Elinstallationer	27 964	0
	Mark/gård/utemiljö	2 423 519	8 325
	Garage/parkering	11 500	9 250
		2 657 170	78 899
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	3 529 654	749 798

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	106 792	124 475
	Värme	501 428	635 503
	Vatten	296 731	307 231
	Sophämtning/renhållning	99 915	84 452
	Grovsopor	43 165	43 902
		1 048 031	1 195 563
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	60 545	49 390
	Bredband	251 760	185 705
		312 305	235 095
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	84 350	84 350
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 444 686	1 515 008

Not 5	ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- & RÖRELSEKOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	1 625	1 000
	Tele och datakommunikation	5 233	6 417
	Inkassering avgift/hyra	0	1 200
	Hyresförluster	0	5
	Revisionsarvode extern revisor	-375	14 125
	Föreningskostnader	10 912	1 550
	Styrelseomkostnader	16 514	1 877
	Fritids och Trivselkostnader	3 693	6 688
	Förvaltningsarvode	87 694	85 616
	Förvaltningsarvoden övriga	9 075	0
	Administration	16 311	4 689
	Korttidsinventarier	22 621	5 900
	Konsultarvode	23 627	60 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	14 720	7 010
		211 650	196 077

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	67 100	64 250
	Löner	47 000	48 000
	Kostnadsersättningar och naturaförmåner	1 200	0
	Sociala kostnader	26 752	11 275
		142 052	123 525
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	342 664	342 664
	Förbättringar	184 089	185 109
	Markanläggning	17 500	17 500
	Maskiner	8 787	7 417
	Inventarier	33 894	33 894
		586 934	586 584
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	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	-9 375 434	-8 830 161
	Årets avskrivningar enligt plan	-544 253	-545 273
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 919 688	-9 375 434
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 498 321	14 042 575
	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 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2014	2013
	Pågående om- och tillbyggnad	26 813	0
		26 813	0

Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	257 338	224 468
	Nyanskaffningar	0	32 870
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	257 338	257 338
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-125 338	-84 027
	Årets avskrivningar enligt plan	-42 681	-41 311
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-168 019	-125 338
	Redovisat restvärde vid årets slut	89 319	132 000

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	8 304
	Fastighetsförvaltning	0	102 750
	Bredband	0	46 110
	Riksbyggen	0	8 294
		0	165 458

Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2014-12-31	Verkligt värde 2014-12-31	Bokfört värde 2013-12-31
	Aktier i Swedbank	9 602	31 671	9 602
		9 602	31 671	9 602

Not 13 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	3 877 935	562 000	0	3 315 935
S:a bundet eget kapital	4 326 676	562 000	0	3 764 676
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	621 519	-562 000	567 849	615 670
Årets resultat	-2 132 043	-2 132 043	-567 849	567 849
S:a ansamlad förlust	-1 510 524	-2 694 043	0	1 183 519
S:a eget kapital	2 816 152	-2 132 043	0	4 948 195

Not 14 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	3 315 935	3 267 339
Reservering enligt stadgar	562 000	912 500
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-863 904
Vid årets slut	3 877 935	3 315 935

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,680 %	784 609	801 393	2015-07-30
Handelsbanken	1,550 %	1 542 064	1 558 128	2017-12-01
Handelsbanken	2,110 %	318 043	321 295	2018-09-01
Handelsbanken	3,900 %	1 558 000	1 596 000	2015-09-30
Handelsbanken	3,900 %	1 820 000	1 840 000	2015-09-30
Handelsbanken	4,310 %	1 715 684	1 756 536	2016-12-01
Handelsbanken	1,550 %	1 413 700	1 457 880	2017-12-01
Handelsbanken	1,810 %	1 431 491	1 459 699	2015-06-30
Handelsbanken	1,810 %	1 533 404	1 563 620	2015-06-30
Nordea	1,900 %	950 100	969 750	2016-05-18
Summa skulder till kreditinstitut		13 067 095	13 324 301	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-373 704	-257 556	
		12 693 391	13 066 745	

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER

	2014-12-31	2013-12-31
El	0	12 734
Värme	0	83 473
Vatten	0	5 055
Sophämtning	0	3 191
Extern revisor	0	14 000
Arvoden	0	33 050
Styrelserum	0	18 125
Tvättstuga	0	6 963
Garage	0	9 250
Ränta	40 016	63 114
	40 016	248 955

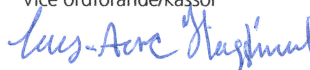
Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den 2/3 2015

Kjell Evert Gissberg
Ordförande



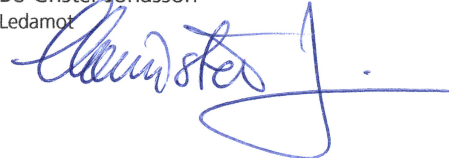
Lars Arne Häggkvist
Vice ordförande/kassör



Renata Samardzic
Sekreterare



Bo Crister Jonasson
Ledamot



Simon Martin Johan Bladh
Ledamot

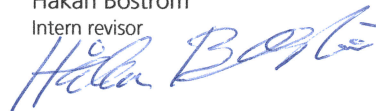


Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/3 2015



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 2014.

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 revisionsstandard. För den godkända revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsstandard 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 2014 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 2014.

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 revisionsstandard 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.

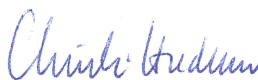
Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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 12 mars 2015



Christina Andersson
Godkänd revisor
KPMG AB



Håkan Boström
Föreningsvald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 887 000	3 864 994	3 864 533
Hyror lokaler	28 000	27 799	28 000
Hyror parkering	65 000	64 227	65 000
Hyror garage	76 000	70 405	71 000
Hyror husvagnsplats	34 000	33 600	34 000
Hyror förråd	15 000	16 706	18 000
Bredbandsintäkter	125 000	122 571	125 000
Gästlägenhet	0	700	0
Öresutjämnning	0	59	0
Övriga intäkter	189 000	340	0
	4 419 000	4 201 401	4 205 533
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-410 000	-556 289	-439 000
Fastighetskötsel beställning	-15 000	-17 291	-15 000
Fastighetskötsel gård beställning	-25 000	-27 663	-5 000
Snöröjning/sandning	-50 000	0	-50 000
Städning enligt beställning	-10 000	-4 500	-10 000
Bevakning	-4 000	-3 780	-4 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-3 222	-7 000
Gård	-5 000	-11 593	-5 000
Serviceavtal	-8 000	-8 125	-8 000
Förbrukningsmateriel	-11 000	-19 223	-15 000
	-543 000	-651 686	-558 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-150 000	0	-140 000
Brf Lägenheter	0	-1 682	0
Gemensamma utrymmen	0	-73 125	0
Tvättstuga	0	-12 769	0
Sopphantering/återvinning	0	-3 983	0
Entré/trapphus	0	-16 266	0
Lås	0	-43 858	0
VVS	0	-24 178	0
Elinstallationer	0	-13 120	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 568	0
Bredband	0	-8 313	0
Tak	0	-4 056	0
Fönster	0	-2 944	0
Balkonger/altaner	0	-2 423	0
Garage/parkering	0	-11 514	0
	-150 000	-220 799	-140 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	-1 201 000	0	0
Källare	0	0	-63 000
Entré/trapphus	0	-13 975	0
VVS	-250 000	-180 212	0
Elinstallationer	0	-27 964	0
Tak	0	0	-25 000
Fasad	0	0	-88 000
Mark/gård/utemiljö	-38 000	-2 423 519	-1 500 000
Garage/parkering	0	-11 500	-13 000
	-1 489 000	-2 657 170	-1 689 000

BUDGET fortsättning	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
Taxebundna kostnader			
El	-121 000	-106 792	-126 000
Värme	-585 000	-501 428	-662 000
Vatten	-304 000	-296 731	-330 000
Sophämtning/renhållning	-103 000	-99 915	-88 000
Grovsopor	-47 000	-43 165	-40 000
	-1 160 000	-1 048 031	-1 246 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-52 000	-60 545	-51 000
Bredband	-193 000	-251 760	-193 000
	-245 000	-312 305	-244 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-84 000	-84 350	-84 000
	-84 000	-84 350	-84 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 625	-1 000
Tele och datakommunikation	0	-5 233	-8 000
Inkassering avgift/hyra	-2 000	0	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	375	-14 000
Föreningskostnader	-7 000	-10 912	-4 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-16 514	-2 000
Fritids och Trivselkostnader	-4 000	-3 693	-4 000
Förvaltningsarvode	-90 000	-87 694	-89 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-9 075	0
Administration	-5 000	-16 311	-5 000
Korttidsinventarier	0	-22 621	0
Konsultarvode	-5 000	-23 627	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-14 720	-7 000
	-138 000	-211 650	-136 000
Personalkostnader			
Lön - vicevärd	-24 000	-30 000	-48 000
Lön - fastighetsskötsel	0	-12 000	0
Lön - övrigt	0	-5 000	0
Styrelsearvode	-116 000	-65 500	-92 000
Revisionsarvode arvoderad	-5 000	-1 600	-5 000
Övriga arvoden	0	0	-4 000
Bilersättning skattefri	0	-1 200	0
Arbetsgivaravgifter	-44 000	-27 073	-35 000
FORA	0	321	-1 000
	-189 000	-142 052	-185 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-343 000	-342 664	-343 000
Förbättringar	-424 000	-184 089	-194 500
Markanläggning	-17 500	-17 500	-17 500
Maskiner	-15 000	-8 787	-9 000
Inventarier	-13 000	-33 894	-34 000
	-812 500	-586 934	-598 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 810 500	-5 914 977	-4 880 000
RÖRELSERESULTAT	-391 500	-1 713 576	-674 467

BUDGET fortsättning	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	31 454	25 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	72	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	425	0
Utdelning korta placeringar	0	1 636	0
Låneräntor	-621 000	-452 040	-496 000
Övriga räntekostnader	0	-15	0
	-621 000	-418 468	-471 000
RESULTAT	-1 012 500	-2 132 043	-1 145 467