

Årsredovisning

2020

Brf Selångerhus nr 1



Kallelse till föreningsstämma Brf Selångerhus nr 1

Datum och tid: Lördagen den 12 juni kl. 15.00

Lokal: Partytält utomhus

DAGORDNING

1. Mötets öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Val av protokollförare
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 styrelseledamöter, styrelsesuppleanter samt revisorer
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 2020.

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 2021 och 2030.
- 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 höjas med 4%.

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 from 2020-09-21/Suppleant 2020-06-13-2020-09-21
Christer Jonasson	Ledamot tom 2020-09-21

Annelie Emanuelz Andersson	Suppleant from 2020-06-13
Elenour Parment	Suppleant from 2020-06-13
Malin Lindroos	Suppleant tom 2020-06-13

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Antonsson	Ordinarie Extern	KPMG
Håkan Boström	Ordinarie Intern	

Valberedning

Margareta Gissberg
Ann-Kristin Lundström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-13

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

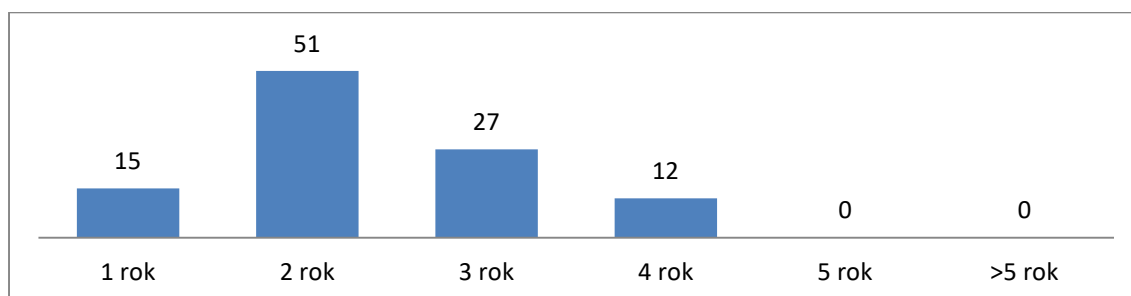
Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 1959.

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 2021 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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
Källarstammar	2021	Relining hus 1-3
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 höjs årsavgifterna med 4% 1/1-2021 och avgiften för bredband/TV höjs till 199 kr/mån.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 777 829	1 290 374
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 526 357	4 523 571
Minskning kortfristiga fordringar	93 236	0
Ökning av kortfristiga skulder	4 530	19 732
	4 624 123	4 543 303
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	4 130 200	2 935 797
Finansiella kostnader	389 945	365 257
Anläggningstillgångar/pågående arbete	604 762	117 341
Ökning av kortfristiga fordringar	0	34 699
Minskning av långfristiga skulder	601 828	602 754
	5 726 735	4 055 848
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	675 217	1 777 829
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 102 612	487 455

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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 4 (högomsvägen 2-8).

Cykelparkering för ca 30 cyklar och 5-10 mopeder/MC utanför högomsvägen 22.

Installation av 6 st motorvärmare/laddplatser för elbilar mellan hus 2-3.

Byte till ledbelysning i källare.

<https://selangerhusnr1.bostadsratterna.se>

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 105 st

Överlåtelse under året: 13 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 126

Tillkommande medlemmar: 17

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 127

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	628	628	630	626	628	621
Hyror/m ² hyresrättsyta	403	403	403	403	403	403
Lån/ m ² bostadsrättsyta	3 237	3 330	3 423	3 516	3 687	3782
Elkostnad/m ² totalyta	19	19	20	19	19	17
Värmekostnad/m ² totalyta	85	96	98	89	89	84
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	47	46	46	45	44
Kapitalkostnader/m ² totalyta	57	53	60	67	72	98
Soliditet (%)	8	11	9	10	8	7
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-887	352	-161	343	291	-957
Nettoomsättning (tkr)	4 502	4 501	4 504	4 481	4 424	4369

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

Disposition av

	Belopp vid	Förändring	föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid
	årets utgång	under året		årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	448 741	0	0	448 741
Fond för yttre underhåll	2 035 836	689 000	-220 928	1 567 764
S:a bundet eget kapital	2 484 577	689 000	-220 928	2 016 505
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	206 877	-689 000	573 281	322 596
Årets resultat	-886 960	-886 960	-352 353	352 353
S:a fritt eget kapital	-680 083	-1 575 960	220 928	674 949
S:a eget kapital	1 804 494	-886 960	0	2 691 454

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-886 960
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	895 877
reservering till fond för yttre underhåll enlig stadgar	-689 000
summa balanserat resultat	-680 083

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 341 213
att i ny räkning överförs	661 130

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 502 066	4 501 126
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 291	22 445
Summa rörelseintäkter		4 526 357	4 523 571
RÖRELSENSKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 781 869	-2 568 864
Övriga externa kostnader	Not 5	-195 527	-204 236
Personalkostnader	Not 6	-152 804	-162 697
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-893 172	-870 164
Summa rörelsekostnader		-5 023 372	-3 805 961
RÖRELSERESULTAT		-497 015	717 610
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader		-389 945	-365 257
Summa finansiella poster		-389 945	-365 257
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-886 960	352 353
ÅRETS RESULTAT		-886 960	352 353

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	22 395 654	22 660 020
Maskiner och inventarier	Not 9	302 795	326 839
Summa materiella anläggningstillgångar		22 698 449	22 986 859
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 698 449	22 986 859
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 000
Övriga fordringar	Not 10	100 247	192 483
Summa kortfristiga fordringar		100 247	193 483
KASSA OCH BANK			
KASSA OCH BANK		675 217	1 777 829
Summa kassa och bank		675 217	1 777 829
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		775 464	1 971 312
SUMMA TILLGÅNGAR		23 473 913	24 958 171

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Budet eget kapital			
Medlemsinsatser		448 741	448 741
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 035 836	1 567 764
Summa bundet eget kapital		2 484 577	2 016 505
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		206 877	322 596
Årets resultat		-886 960	352 353
Summa fritt eget kapital		-680 083	674 949
SUMMA EGET KAPITAL		1 804 494	2 691 454
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	20 405 845	21 007 673
Summa långfristiga skulder		20 405 845	21 007 673
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder	Not 12	601 828	601 828
Leverantörsskulder		253 064	265 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	408 682	391 620
Summa kortfristiga skulder		1 263 574	1 259 044
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 473 913	24 958 171

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	2020	2019
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/laddplats för elbilar 6 st	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	2020	2019
	Årsavgifter	4 075 839	4 075 839
	Hyror lokaler	28 499	27 799
	Hyror parkering	112 138	102 150
	Hyror garage	88 050	89 100
	Hyror husvagnsplats	44 700	51 000
	Hyror förråd	22 310	21 839
	Bredbandsintäkter	124 740	124 740
	Gästlägenhet	4 000	8 300
	Fakturerade kostnader	1 744	0
	Påminnelseavgift	0	315
	Öresutjämning	46	44
		4 502 066	4 501 126
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Avgift andrahandsuthyrning	22 566	20 150
	Vidarefakturering vattenskada	0	2 250
	Övriga rörelseintäkter	1 725	45
		24 291	22 445
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	439 083	433 512
	Fastighetsskötsel beställning	16 445	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	22 500	0
	Städning/fönsterputs	0	3 900
	Snöröjning, tak & bortforsling	0	5 119
	Bevakning/störningsjour	4 013	
	Gemensamma utrymmen	10 619	0
	Gård	4 875	39 906
	Serviceavtal	24 391	12 930
	Förbrukningsmaterial	7 776	20 496
		529 702	515 863
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	2 344
	Tvättstuga	5 322	16 254
	Lås	96 260	3 299
	VVS	21 853	7 243
	Elinstallation	13 997	43 359
	Entré/trapphus	14 005	0
	Ventilation	1 789	0

Tak	0	2 686
Fönster	0	12 410
Balkonger	0	4 087
Mark/gård	1 950	0
Garage/parkering	581	22 497
Skador/klotter	0	3 589
Vattenskada	21 148	26 690
	176 905	144 458
Periodiskt underhåll		
Tak	0	118 700
Mark/gård	34 251	102 228
Elinstallation	140 000	0
VVS	1 166 962	0
	1 341 213	220 928
Taxebundna kostnader		
El	132 064	133 335
Fjärrvärme	583 288	656 143
Vatten	295 059	322 326
Sophämtning	208 811	168 471
	1 219 222	1 280 275
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	77 520	65 348
Bredband	332 967	237 652
	410 487	303 000
Fastighetsskatt/avgift	104 340	104 340
TOTALT DRIFTSKOSTNADER	3 781 869	2 568 864
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Telekommunikation	17 540	19 006
Ersättningar till revisor	14 750	14 625
Förenings kostnader	12 888	14 577
Styrelseomkostnader	1 800	9 914
Fritids- och trivselkostnader	3 969	11 777
Ekonomisk förvaltning	103 364	99 767
Administration	21 096	20 724
Förbrukningsinventarier	1 735	4 035
Konsultarvoden	10 575	2 150
Föreningsavgift Bostadsrätterna	7 810	7 660
	195 527	204 236

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Löner till vicevärd	70 000	60 000
	Löner övrigt	4 000	0
	Styrelsearvodet, internrevisor, valberedning	60 250	75 500
	Sociala kostnader	18 554	27 197
		152 804	162 697
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	342 664	342 664
	Förbättringar	461 891	450 029
	Markanläggning	19 634	17 500
	Maskiner	42 885	36 053
	Inventarier	26 098	23 918
		893 172	870 164
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 284 536	36 284 536
	Nyanskaffningar	559 824	0
	Utgående anskaffningsvärde	36 844 360	36 284 536
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 624 515	-12 814 322
	Årets avskrivningar enligt plan	-824 191	-810 193
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 448 706	-13 624 515
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 395 654	22 660 021
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	726 746	609 405
	Nyanskaffningar	44 938	117 341
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	771 684	726 746
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-399 907	-339 936
	Årets avskrivning enligt plan	-68 982	-59 971
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. Avskrivningar enligt plan	-468 889	-399 907
	Redovisat restvärde vid årets slut	302 795	326 839
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	66 548	158 784
	Skattefordran	33 699	33 699
		100 247	192 483
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 567 764	1 577 532
	Reservering enligt stadgar	689 000	705 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-220 928	-714 768
		2 035 836	1 567 764

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31
Handelsbanken	1 357 024	1 387 864	2022-12-01	1,530%
Handelsbanken	1 330 000	1 368 000	2025-09-30	2,750%
Handelsbanken	1 470 572	1 511 424	2021-12-01	1,500%
Handelsbanken	891 964	910 356	2022-06-30	1,300%
Handelsbanken	1 700 000	1 720 000	2025-09-30	2,750%
Handelsbanken	1 244 044	1 272 320	2021-12-01	1,340%
Handelsbanken	683 905	700 689	2024-07-30	1,400%
Handelsbanken	298 531	301 783	2021-09-01	1,200%
Handelsbanken	1 267 333	1 293 465	2024-06-30	1,400%
Nordea	834 300	853 600	2021-05-22	2,247%
Handelsbanken	4 965 000	5 145 000	2025-01-30	1,420%
Handelsbanken	4 965 000	5 145 000	2023-03-30	2,200%
	21 007 673	21 609 501		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-601 828	-601 828		
	20 405 845	21 007 673		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 998 533 kr

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 450 100	25 450 100

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Relining av källarstammar hus 1-3 (högomsvägen 10-26)

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER & FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvode valberedning	2 000	2 000
	Sociala avgifter	327	327
	Ränta	29 668	30 767
	Övriga upplupna kostnader	1 477	1 942
	Förutbetalda avgifter & hyror	375 210	356 584
		408 682	391 620

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den

13

2021



Kjell Gissberg

Ledamot



Arne Häggkvist

Ledamot



Ruth Broberg

Ledamot



Tomas Tedenborg

Ledamot



Renata Samardzic

Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

12 / 5

2021



Niklas Antonsson

Extern revisor



Håkan Boström

Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Selångershushus 1 för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 revisionssed 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 uppger, 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 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.

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 Brf Selångershus 1 för år 2020 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 förtlöpande 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 trygghetssätt.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.


Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 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 12/5 2021

KPMG AB



Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor



Håkan Boström
Förtroendevald 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



Altorpet Consulting

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