

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Selångershus nr 1



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Selångershus nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 Förändring likvida medel.

- 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 2016-09-05 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Kjell Gissberg	Ledamot
Arne Häggkvist	Ledamot
Christer Jonasson	Ledamot
Thomas Olsson	Ledamot
Renata Samardzic	Ledamot

Ingrid Nordström	Suppleant	Avgick 2016-06-14
Tomas Tedenborg	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Niklas Antonsson	Ordinarie Extern	KPMG
Håkan Boström	Ordinarie Intern	
Jenny Friberg	Suppleant Intern	

Valberedning

Stefan Olofsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-12.

Extra föreningsstämma hölls 2016-06-14. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2016-09-05. Extra stämma med anledning av antagande av nya stadgar.

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.

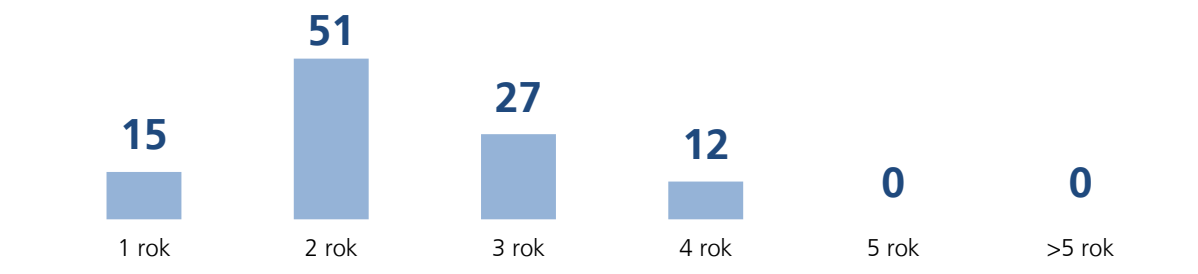
Fastigheternas värdeår är 1959.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 858 m², varav 6 489 m² utgör lägenhetsyta och 369 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
KGs rör AB	45 m ²	2999-01-01

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

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2026.

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
Byte till ledbelysning	2017	Utebelysning
Förråd	2017	
Fjärrvärme	2017	
Källarstammar	2018	Relining
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

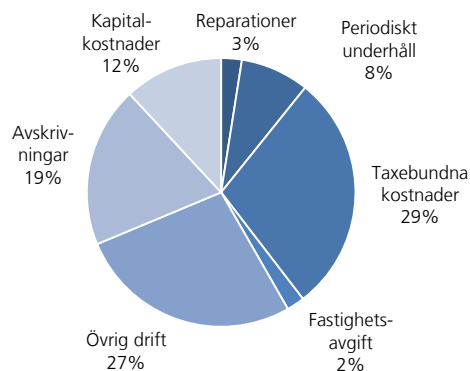
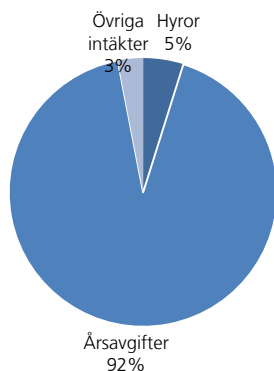
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 754 447	2 786 117
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 424 359	4 370 912
Finansiella intäkter	1 851	4 405
Minskning kortfristiga fordringar	7 430	0
Ökning av långfristiga skulder	0	11 474 272
Ökning av kortfristiga skulder	0	263 058
	4 433 640	16 112 647
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 845 168	4 044 917
Finansiella kostnader	490 553	703 718
Ökning av materiella anläggningstillgångar	458 203	12 382 074
Ökning av kortfristiga fordringar	0	13 608
Minskning av långfristiga skulder	615 728	0
Minskning av kortfristiga skulder	246 775	0
	4 656 427	17 144 317
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 531 661	1 754 447
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-222 786	-1 031 670

*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 1 268 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 105 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 121 st
Tillkommande medlemmar: 5 st
Avgående medlemmar: 4 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 122 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	628	621	596	586
Hyror/m ² hyresrättsyta	403	403	403	403
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 687	3 782	2 014	2 053
Elkostnad/m ² totalyta	19	17	15	17
Värmekostnad/m ² totalyta	89	84	70	89
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	44	41	43
Kapitalkostnader/m ² totalyta	72	98	63	69
Soliditet (%)	8	7	17	26
Resultat efter finansiella poster (tkr)	291	-957	-2 132	568
Nettoomsättning (tkr)	4 424	4 369	4 201	4 127

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

Förändringar 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	1 242 553	562 000	-1 102 212	1 782 765
S:a bundet eget kapital	1 691 294	562 000	-1 102 212	2 231 506
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	167 467	-562 000	144 822	584 645
Årets resultat	290 655	290 655	957 390	-957 390
S:a fritt eget kapital	458 123	-271 345	1 102 212	-372 745
S:a eget kapital	2 149 417	290 655	0	1 858 762

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	290 655
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	729 468
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-562 000</u>
summa balanserat resultat	458 123

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>340 468</u>
att i ny räkning överförs	798 591

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 424 359	4 369 186
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 726
Summa rörelseintäkter		4 424 359	4 370 912
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 433 589	-3 527 954
Övriga externa kostnader	Not 5	-226 457	-359 085
Personalkostnader	Not 6	-185 122	-157 878
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-799 834	-584 072
Summa rörelsekostnader		-3 645 002	-4 628 989
RÖRELSERESULTAT		779 357	-258 077
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 851	4 405
Räntekostnader och liknande resultatposter		-490 553	-703 718
Summa finansiella poster		-488 702	-699 313
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		290 655	-957 390
ÅRETS RESULTAT		290 655	-957 390

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	24 779 680	12 954 068
Pågående byggnation	Not 9	0	12 121 321
Maskiner och inventarier	Not 10	291 144	337 067
Summa materiella anläggningstillgångar		25 070 824	25 412 456
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 070 824	25 412 456
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 295 182	1 799 643
Summa kortfristiga fordringar		1 295 182	1 799 643
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	9 602	9 602
		9 602	9 602
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		300 851	26 606
Summa kassa och bank		300 851	26 606
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 605 635	1 835 851
SUMMA TILLGÅNGAR		26 676 459	27 248 307

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		448 741	448 741
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 242 553	1 782 765
Summa bundet eget kapital		1 691 294	2 231 506
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		167 467	584 646
Årets resultat		290 655	-957 390
Summa fritt eget kapital		458 123	-372 745
SUMMA EGET KAPITAL		2 149 417	1 858 762
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	23 489 911	24 164 063
Summa långfristiga skulder		23 489 911	24 164 063
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	435 728	377 304
Leverantörsskulder		206 455	419 461
Övriga skulder		56 535	21 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	338 413	407 320
Summa kortfristiga skulder		1 037 131	1 225 482
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 676 459	27 248 307

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	2016	2015
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 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	4 075 839	4 028 589
Hyror lokaler	27 799	27 799
Hyror parkering	64 208	65 620
Hyror garage	72 225	71 993
Hyror husvagnsplats	35 100	34 200
Hyror förråd	14 987	14 987
Bredbandsintäkter	124 740	124 740
Hysesrabatt	0	-100
Gästlägenhet	9 400	1 300
Öresutjämning	61	58
	4 424 359	4 369 186

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	0	1 726
	0	1 726

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	411 000	420 180
	Fastighetsskötsel beställning	1 550	8 195
	Fastighetsskötsel gård beställning	29 632	128 052
	Myndighetstillsyn	13 942	0
	Bevakning	3 270	2 876
	Gemensamma utrymmen	2 535	3 275
	Gård	5 149	3 775
	Serviceavtal	8 125	14 021
	Förbrukningsmateriel	17 322	24 031
		492 525	604 405
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 183	17 470
	Gemensamma utrymmen	0	22 857
	Tvättstuga	7 879	36 227
	Källare	1 819	0
	Entré/trapphus	2 325	4 900
	Lås	5 113	40 680
	VVS	11 100	44 248
	Ventilation	0	3 185
	Elinstallationer	8 758	6 158
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 831	0
	Tak	5 719	0
	Fönster	3 500	6 787
	Balkonger/altaner	7 976	0
	Mark/gård/utemiljö	0	111 505
	Garage/parkering	35 052	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 988	1 868
		103 243	295 885
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	103 365	960 446
	Elinstallationer	0	104 266
	Tak	52 188	0
	Fasad	54 176	0
	Mark/gård/utemiljö	130 739	37 500
		340 468	1 102 212
	Taxebundna kostnader		
	El	132 835	119 530
	Värme	609 042	604 995
	Vatten	310 595	315 906
	Sophämtning/renhållning	141 883	89 999
	Grovsopor	0	50 917
		1 194 355	1 181 347
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	59 571	54 368
	Bredband	153 967	203 778
		213 538	258 146
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	89 460	85 959
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 433 589	3 527 954

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	1 000	2 250
	Tele- och datakommunikation	49 849	0
	Juridiska Åtgärder	7 813	0
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	14 125	13 875
	Föreningskostnader	13 938	8 770
	Styrelseomkostnader	10 230	5 671
	Fritids- och trivselkostnader	2 400	0
	Förvaltningsarvode	93 644	89 976
	Förvaltningsarvoden övriga	0	5 688
	Administration	11 304	3 505
	Korttidsinventarier	1 670	8 000
	Konsultarvode	13 125	213 565
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 360	7 360
		226 457	359 085
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	99 200	88 800
	Löner	48 000	36 800
	Sociala kostnader	37 922	32 278
		185 122	157 878
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	342 664	342 664
	Förbättringar	393 748	184 089
	Markanläggning	17 500	17 500
	Maskiner	34 687	23 895
	Inventarier	11 236	15 924
		799 834	584 072

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 418 009	23 418 009
	Nyanskaffningar	12 579 524	0
	Utgående anskaffningsvärde	35 997 533	23 418 009
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 463 941	-9 919 688
	Årets avskrivningar enligt plan	-753 912	-544 253
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 217 853	-10 463 941
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 779 680	12 954 068
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 512 000	20 550 000
	Taxeringsvärde mark	6 754 000	6 225 000
		28 266 000	26 775 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	27 600 000	26 200 000
	Lokaler	666 000	575 000
		28 266 000	26 775 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2016-12-31	2015-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	12 121 321
		0	12 121 321
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	544 904	257 338
	Nyanskaffningar	0	287 566
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	544 904	544 904
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-207 837	-168 019
	Årets avskrivningar enligt plan	-45 922	-39 818
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-253 759	-207 837
	Redovisat restvärde vid årets slut	291 145	337 067

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR		2016-12-31	2015-12-31		
	Skattekonto	3 738	3 315		
	Skattefordran	48 085	53 339		
	Klientmedel hos SBC	1 230 744	580 706		
	Placeringskonto hos SBC	66	1 147 135		
	Fordringar	0	15 148		
	Avräkning övrigt	12 549	0		
		1 295 182	1 799 643		
Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde	
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	
	Nominellt värde				
	Aktier i Swedbank	162	9 602	35 689	9 602
		9 602	35 689	9 602	
Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2016-12-31	2015-12-31		
	Vid årets början	1 782 765	3 877 935		
	Reservering enligt stadgar	562 000	562 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 102 212	-2 657 170		
	Vid årets slut	1 242 553	1 782 765		
Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,550 %	1 480 384	1 511 224	2017-12-01
	Handelsbanken	2,750 %	1 482 000	1 520 000	2025-09-30
	Handelsbanken	1,500 %	1 633 980	1 674 832	2021-12-01
	Handelsbanken	1,150 %	1 472 972	1 503 188	2017-06-30
	Handelsbanken	2,750 %	1 780 000	1 800 000	2025-09-30
	Handelsbanken	1,550 %	1 357 148	1 385 424	2017-12-01
	Handelsbanken	1,310 %	751 041	767 825	2019-07-30
	Handelsbanken	2,110 %	311 539	314 791	2018-09-01
	Handelsbanken	1,150 %	1 375 075	1 403 283	2017-06-30
	Nordea	1,200 %	911 500	930 800	2019-05-22
	Handelsbanken	1,680 %	5 685 000	5 865 000	2020-01-30
	Handelsbanken	2,200 %	5 685 000	5 865 000	2023-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		23 925 639	24 541 367	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-435 728	-377 304	
			23 489 911	24 164 063	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 746 999 kronor.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

2016-12-31

2015-12-31

Fastighetsinteckningar

25 450 100

25 450 100

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	3 676	45 675
	Förutbetalda avgifter och hyror	334 737	361 645
		338 413	407 320

Styrelsens underskrifter

STÖDE den 20 / 2 2017


Kjell Gissberg
Ledamot


Arne Häggkvist
Ledamot


Christer Jonasson
Ledamot


Thomas Olsson
Ledamot


Renata Samardzic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 3 2017


Niklas Antonsson
Extern revisor


Håkan Boström
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Selångershus nr 1, org. nr 789200-4313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Selångershus nr 1 för år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Lekmannarevisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utlyser, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 på fel. 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

Lekmannarevisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 nr 1 för år 2016 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 auktoriserad revisor 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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsers 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 23 mars 2017

KPMG AB



Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor



Håkan Boström
Föreningsvald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 076 000	4 075 839	4 076 000
Hyror lokaler	28 000	27 799	28 000
Hyror parkering	80 000	64 208	65 000
Hyror garage	80 000	72 225	72 000
Hyror husvagnsplats	32 000	35 100	49 200
Hyror förråd	15 000	14 987	33 000
Bredbandsintäkter	125 000	124 740	125 000
Avgift andrahandsuthyrning	20 000	0	0
Gästlägenhet	2 000	9 400	0
Öresutjämning	0	61	0
Övriga intäkter	1 000	0	1 000
	4 459 000	4 424 359	4 449 200
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-420 000	-411 000	-419 000
Fastighetskötsel beställning	-10 000	-1 550	-15 000
Fastighetskötsel gård beställning	-30 000	-29 632	-25 000
Snöröjning/sandning	-50 000	0	-50 000
Städning enligt beställning	0	0	-5 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-50 000	0	0
Myndighetstillsyn	0	-13 942	0
Bevakning	-4 000	-3 270	-3 100
Gemensamma utrymmen	-3 000	-2 535	-5 000
Gård	-3 000	-5 149	-5 000
Serviceavtal	-9 000	-8 125	-14 300
Förbrukningsmateriel	-25 000	-17 322	-25 000
	-604 000	-492 525	-566 400
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-150 000	-8 183	-200 000
Tvättstuga	0	-7 879	0
Källare	0	-1 819	0
Entré/trapphus	0	-2 325	0
Lås	0	-5 113	0
VVS	0	-11 100	0
Elinstallationer	0	-8 758	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-3 831	0
Tak	0	-5 719	0
Fönster	0	-3 500	0
Balkonger/altaner	0	-7 976	0
Garage/parkering	0	-35 052	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 988	0
	-150 000	-103 243	-200 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-470 000	0	0
Tvättstuga	0	-103 365	0
Tak	0	-52 188	0
Fasad	0	-54 176	0
Mark/gård/utemiljö	0	-130 739	0
	-470 000	-340 468	0

Taxebundna kostnader			
El	-137 000	-132 835	-125 000
Värme	-672 000	-609 042	-605 500
Vatten	-324 000	-310 595	-317 000
Sophämtning/renhållning	-147 000	-141 883	-103 000
	-1 280 000	-1 194 355	-1 150 500
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-61 000	-59 571	-55 500
Bredband	-209 000	-153 967	-208 000
	-270 000	-213 538	-263 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-90 000	-89 460	-84 500
	-90 000	-89 460	-84 500
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 000	-2 500
Tele- och datakommunikation	0	-49 849	0
Juridiska Åtgärder	0	-7 813	0
Inkassering avgift/hyra	0	0	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 125	-14 000
Föreningskostnader	-10 000	-13 938	-10 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-10 230	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-2 400	-1 000
Förvaltningsarvode	-90 000	-93 644	-92 000
Förvaltningsarvodena övriga	0	0	-5 000
Administration	-7 000	-11 304	-5 000
Korttidsinventarier	0	-1 670	0
Konsultarvode	0	-13 125	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 360	-7 500
	-137 000	-226 457	-144 000
Personalkostnader			
Lön - vicevärd	-48 000	-48 000	-48 000
Styrelsearvode	-123 000	-95 200	-116 000
Revisionsarvode arvoderad	-6 000	-4 000	-5 000
Arbetsgivaravgifter	-56 000	-36 684	-53 000
Löneskatt	0	-494	0
FORA	-2 000	-744	-1 500
	-235 000	-185 122	-223 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-343 000	-342 664	-343 000
Förbättringar	-470 000	-393 748	-435 000
Markanläggning	-17 500	-17 500	-17 500
Maskiner	-6 000	-34 687	-8 800
Inventarier	0	-11 236	-11 200
	-836 500	-799 834	-815 500
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 072 500	-3 645 002	-3 447 900
RÖRELSERESULTAT	386 500	779 357	1 001 300
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	79	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	39	0
Utdelning korta placeringar	1 500	1 733	0
Låneräntor	-375 000	-490 976	-506 000
Ränta checkräkning	0	423	0
	-373 500	-488 702	-506 000
RESULTAT	13 000	290 655	495 300