

2018

Årsredovisning

BRF SELÅNGERHUS NR 1



Brf Selångerhus nr 1

Kallelse till föreningsstämma Brf Selångerhus nr 1

Datum och tid: Måndagen den 10 juni kl. 18:00

Lokal: Partytält vid nedre grillplatsen

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. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Motioner
 1. Kollektiv el med individuell mätning
 2. Cykelförråd
 3. Hantering hushålls- och matkompost
 4. Grovopor
 5. Antagande av nya stadgar andra beslutet
18. Avslutande

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Selångerhus nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2018.

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 2018 och 2027.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 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

Tomas Tedenborg	Suppleant
Malin Lindroos	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Stefan Olofsson
Petter Olsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-11

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.

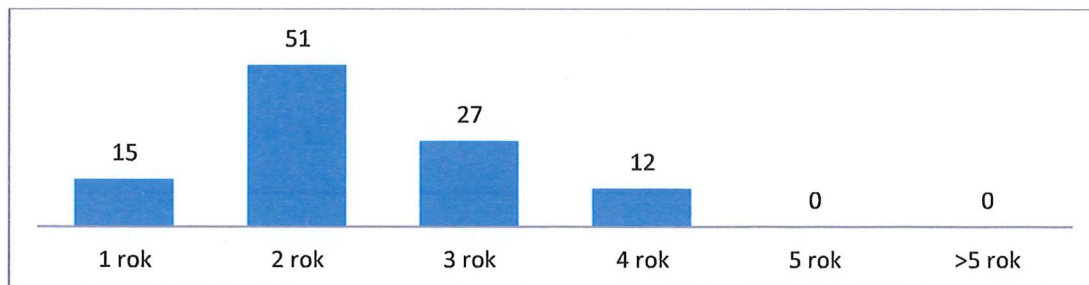
Värdeåret är 1959.

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 2018 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte kulvert	2018	Mellan Högomsvägen 8-12 & 20-26
Boule planer	2018	
Grillkåta	2018	
Gym	2017	Renovering ytskikt och inköp gymutrustning
Ledbelysning	2017	Ute belysning
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
Målning garage 717	2014	
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	2019-2020	Relining
Byte fjärrvärmväxlar	2019-2020	

Förvaltning

Förvaltningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut är årsavgifterna oförändrade 2019.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 653 243	1 531 661
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 534 830	4 541 266
Finansiella intäkter	0	25 836
Minskning kortfristiga fordringar	0	0
Ökning av långfristiga skulder	0	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	293 649
	4 534 830	4 860 751
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	3 429 762	2 928 211
Finansiella kostnader	411 929	459 698
Anläggningstillgångar/pågående arbete	351 505	0
Ökning av kortfristiga fordringar	11 206	73 604
Minskning av långfristiga skulder	603 680	1 277 656
Minskning av kortfristiga skulder	89 617	0
	4 897 699	4 739 169
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 290 374	1 653 243
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-362 869	121 582

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1337 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.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 105 st
 Överlåtelse under året: 8 st
 Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 126
 Tillkommande medlemmar: 9
 Avgående medlemmar: 8
 Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 127

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	630	626	628	621	596
Hyror/m ² hyresrättsyta	403	403	403	403	403
Lån/ m ² bostadsrättsyta	3 423	3 516	3 687	3 782	2 014
Elkostnad/m ² totalyta	20	19	19	17	15
Värmekostnad/m ² totalyta	98	89	89	84	70
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	46	45	44	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	60	67	72	98	63
Soliditet (%)	9	10	8	7	17
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-153	343	291	-957	-2 132
Nettoomsättning (tkr)	4 504	4 481	4 424	4 369	4 201

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

	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	1 577 532	570 000	-279 552	1 287 084
S:a bundet eget kapital	2 026 273	570 000	-279 552	1 735 825
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	466 092	-570 000	622 501	413 591
Årets resultat	-153 264	-153 264	-342 949	342 949
S:a ansamlad förlust	312 828	-723 264	279 552	756 540
S:a eget kapital	2 339 101	-153 264	0	2 492 365

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-153 264
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 036 092
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-570 000</u>
summa balanserat resultat	312 828
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	<u>714 768</u>
att i ny räkning överförs	1 027 596

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 504 014	4 481 312
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 816	59 954
Summa rörelseintäkter		4 534 830	4 541 266
RÖRELSESKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 056 715	-2 558 980
Övriga externa kostnader	Not 5	-225 844	-229 069
Personalkostnader	Not 6	-147 203	-140 162
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-846 403	-836 244
Summa rörelsekostnader		-4 276 165	-3 764 455
RÖRELSERESULTAT		258 665	776 811
FINANSIELLA POSTER			
Resultat försäljning värdepapper		0	25 834
Övriga ränteintäkter		0	2
Räntekostnader		-411 929	-459 698
Summa finansiella poster		-411 929	-433 862
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-153 264	342 949
ÅRETS RESULTAT		-153 264	342 949

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	23 470 213	23 983 837
Maskiner och inventarier	Not 9	269 469	250 744
Summa materiella anläggningstillgångar		23 739 682	24 234 580
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 739 682	24 234 580
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	22 076
Övriga fordringar	Not 10	158 784	125 502
Summa kortfristiga fordringar		158 784	147 578
KASSA OCH BANK			
KASSA OCH BANK		1 290 374	1 653 243
Summa kassa och bank		1 290 374	1 653 243
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 449 158	1 800 821
SUMMA TILLGÅNGAR		25 188 840	26 035 401

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Budet eget kapital			
Medlemsinsatser		448 741	448 741
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 577 532	1 287 084
Summa bundet eget kapital		2 026 273	1 735 825
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		466 092	413 591
Årets resultat		-153 264	342 949
Summa fritt eget kapital		312 828	756 540
SUMMA EGET KAPITAL		2 339 101	2 492 365
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	21 608 575	22 212 255
Summa långfristiga skulder		21 608 575	22 212 255
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder	Not 12	603 680	603 680
Leverantörsskulder		321 388	218 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	316 096	508 357
Summa kortfristiga skulder		1 241 164	1 330 781
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 188 840	26 035 401

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	2018	2017
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	
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	2018	2017
	Årsavgifter	4 087 647	4 064 031
	Hyror lokaler	27 799	27 799
	Hyror parkering	103 485	102 059
	Hyror garage	88 900	89 400
	Hyror husvagnsplats	45 100	44 900
	Hyror MC plats	0	1 800
	Hyror förråd	21 635	19 160
	Bredbandsintäkter	125 136	124 344
	Gästlägenhet	4 100	6 800
	Påminnelseavgift	180	990
	Öresutjämning	32	29
		4 504 014	4 481 312
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Avgift andrahandsuthyrning	29 237	24 123
	Vidarefakturerering vattenskada	1 579	35 831
		30 816	59 954
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	411 000	411 000
	Fastighetsskötsel beställning	10 598	15 957
	Fastighetsskötsel gård beställning	18 750	0
	Snöröjning, tak & bortforsling	135 607	0
	OVK	0	27 510
	Brandskydd	3 093	0
	Myndighetstillsyn	0	0
	Bevakning	0	0
	Gemensamma utrymmen	3 063	78 618
	Gård	48 050	9 220
	Serviceavtal	11 770	13 329
	Förbrukningsmaterial	13 816	14 595
		655 747	570 229

Reparationer		
Fastighets förbättringar	0	975
Gemensamma utrymmen	2 438	62 111
Tvättstuga	10 444	2 741
Lås	12 525	13 684
VVS	24 143	38 970
Elinstallation	17 848	18 562
Entré/trapphus	1 025	0
Ventilation	6 760	0
Tele/TV	12 728	0
Tak	3 531	0
Mark, gård och utemiljö	0	8 075
Garage/parkering	14 328	0
Vattenskada	0	35 831
	105 770	180 949
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	0	6 484
Gemensamma utrymmen	0	211 002
Elinstallation	0	62 066
VVS	714 768	0
	714 768	279 552
Taxebundna kostnader		
El	136 232	130 033
Fjärrvärme	637 058	607 217
Vatten	312 825	312 742
Sophämtning	156 952	141 670
	1 243 066	1 191 662
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	63 464	62 580
Bredband	184 440	184 548
	247 904	247 128
Fastighetsskatt/avgift	89 460	89 460
TOTALT DRIFTSKOSTNADER	3 056 715	2 558 980

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditförsäljningskostnader	631	0
	Telekommunikation	16 904	18 027
	Ersättningar till revisor	14 500	14 375
	Förenings kostnader	15 842	6 944
	Styrelseomkostnader	6 405	20 241
	Fritids- och trivselkostnader	23 236	0
	Ekonomisk förvaltning	96 157	113 112
	Förvaltningsarvode övriga	0	11 815
	Administration	17 422	8 468
	Förbrukningsinventarier	3 199	16 302
	Konsultarvoden	24 038	0
	Föreningsavgift Bostadsrätterna	7 510	7 360
	Övriga externa kostnader	0	12 425
		225 844	229 069
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Löner till vicevärd	52 000	48 000
	Styrelsearvoden och internrevisor	67 850	65 300
	Sociala kostnader	27 353	26 862
		147 203	140 162
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	342 664	342 664
	Förbättringar	440 462	435 679
	Markanläggning	17 500	17 500
	Maskiner	34 687	34 687
	Inventarier	11 090	5 714
		846 403	836 244
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 997 533	35 997 533
	Nyanskaffningar	287 003	0
	Utgående anskaffningsvärde	36 284 536	35 997 533

Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-12 013 696	-11 217 853
	Årets avskrivningar enligt plan	-800 626	-795 843
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 814 322	-12 013 696
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 470 213	23 983 837
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	21 512 000	21 512 000
	Taxeringsvärde mark	6 754 000	6 754 000
		28 266 000	28 266 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	27 600 000	27 600 000
	Lokaler	666 000	666 000
		28 266 000	28 266 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	544 904	544 904
	Nyanskaffningar	64 501	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	609 405	544 904
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-294 160	-253 759
	Årets avskrivning enligt plan	-45 776	-40 401
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. Avskrivningar enligt plan	-339 936	-294 160
	Redovisat restvärde vid årets slut	269 469	250 744
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	102 205	76 923
	Skattefordran	48 579	48 579
	Övriga fordringar	8 000	0
		158 784	125 502

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	1 287 085	1 242 553
Reservering enligt stadgar	570 000	385 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-279 552	-340 468
	1 577 532	1 287 085

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Belopp	Belopp	Villkors-	Räntesats
	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag	2018-12-31
Handelsbanken	1 418 704	1 449 544	2022-12-01	1,53%
Handelsbanken	1 406 000	1 444 000	2025-09-30	2,75%
Handelsbanken	1 552 276	1 593 128	2021-12-01	1,50%
Handelsbanken	929 130	948 286	2019-06-30	1,20%
Handelsbanken	1 740 000	1 760 000	2025-09-30	2,75%
Handelsbanken	1 300 596	1 328 872	2021-12-01	1,34%
Handelsbanken	717 473	734 257	2019-07-30	1,31%
Handelsbanken	305 035	308 287	2021-09-01	1,20%
Handelsbanken	1 320 141	1 347 361	2019-06-30	1,20%
Nordea	872 900	892 200	2019-05-22	1,20%
Handelsbanken	5 325 000	5 505 000	2020-01-30	1,68%
Handelsbanken	5 325 000	5 505 000	2023-03-30	2,20%
	22 212 255	22 815 935		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-603 680	-603 680		
	21 608 575	22 212 255		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 193 855 kr

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	25 450 100	25 450 100

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER & FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvode internrevisor	0	4 000
	Sociala avgifter	0	1 257
	Fastighetsskötsel	0	102 750
	Ränta	71 439	31 479
	Förutbetalda avgifter & hyror	244 657	368 871
		316 096	508 357

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den

11/3

2019

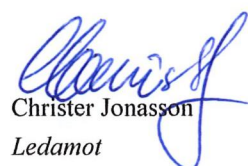
Kjell Gissberg

Ledamot



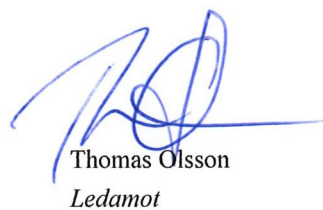

Arne Häggkvist

Ledamot



Christer Jonasson

Ledamot



Thomas Olsson

Ledamot



Renata Samardzic

Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

6 / 5 2019



Niklas Antonsson

Extern revisor



Håkan Boström

Intern revisor

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 Bostadsrättsföreningen Selångershus nr 1 för år 2018 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors 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 trygghande 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 6 maj 2019

KPMG AB



Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor

Håkan Boström
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Selångershushus nr 1 för år 2018.

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 2018 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra 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.

Den interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisorssed 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.

Motioner

1. Gemensamt elavtal för hela föreningen borde bli billigare för alla boende.

2. Bygga cykelförråd som de gjort på Vikingavägen (53-55). Det är tungt och jobbigt att ta sig ner med cyklarna till källaren.

3. Hantera hushålls- samt matkompost på liknande sätt som Selångerhus 4.

Ulrica Halling

1. Styrelsen föreslår avslag. Utredning gällande detta har tidigare gjorts där man kommit fram till att det blir för dyrt. Nya elmätare för varje lägenhet måste installeras.
2. Styrelsen föreslår bifall.
3. Styrelsen föreslår avslag. Vi avvaktar beslut från miljökontoret och anser att kostnaden är omotiverat hög i dagstaget.

Motion Grovsopor Årsmöte 2019

För tillfället finns endast möjlighet att kasta grovsopor en dag per månad, samma dag och samma tid.

För att fler ska kunna nyttja grovsoprummet är mitt förslag att, varannan gång alternera med en annan veckodag t.ex. ena månaden onsdagar och nästkommande månad t.ex. torsdagar.

Att förlägga dagarna på udda och jämna månader.

Alt. Att utöka med ytterligare dag för lämna grovsopor (2 dagar i månaden)

Sundsvall 2019-04-14

Elisabet Pitzén
Elisabet Pitzén
Högomsvägen 26

Styrelsen föreslår
avslag. Det uppfattas
 fungera bra i dagsläget.

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.

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

