



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSBs brf Selen i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Selen i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2986 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-17.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Seldonet 1		1965

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
26	förråd / lokaler	408
142	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11245
104	bilplatser i garage	0
10	husvagns/husbilsplatser	0
6	MC-platser i garage	0
11	bilplatser med motorvärmare	0
<b>Totalt 299 objekt</b>		<b>11653</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 23 st 2 rok, 72 st 3 rok, 26 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars-Ola Eriksson	Ordförande
Elisabeth Westman	Ledamot
Dan Nylund	Ledamot
Ronny Nordin	Ledamot
Roger Wiklander	Ledamot
Henrik Bufvers	Ledamot utsedd av HSB
Camilla Olofsson	Suppleant utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars-Ola Eriksson och Ronny Nordin.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lars-Ola Eriksson, Ronny Nordin, Roger Wiklander och Camilla Olofsson två i förening.

Revisorer har varit: Göran Åsberg med Barbro Kristina Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Anette Sjöstedt och Carita Johnström, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. På stämman deltog 33 medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +1,5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-06.

Under året har laddplatser för elbilar tagits i bruk. Det är 6st. laddpunkter.

Vi har investerat snö/issmältning på våra tak för att förhindra igenfrysning i avloppen.

Ett omfattande projekt med våra garagetak, både ut-och invändigt, har påbörjats.

Skyddsrummens utrustning har inventerats.

En hel del reparationer med avseende på brandsäkerheten har genomförts.

Nya avtal för garage, motorvärmplatser och platser för husvagn/bil har tecknats.

Under de senaste 5 åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2017 - 2018	Renovering av samtliga tvättstugor, byte till mer energisnåla maskiner.
2018 - 2020	Rep. och uppsnyggning av betonggrunder och betongmurar. Målning av tak i trapphus efter armaturbyten. Utemiljön har snyggats till. Plattsättning runt husets grunder. Målning av panncentralen, grovsoprummet och träräcken har genomförts. Relining av våra avloppsstammar i källargolven har påbörjats, beräknad kostnad 6,3 miljoner, eget kapital används.
2021	Reliningen färdigställs. Hissar i Rg 31 byts ut. Beräknad kostnad 2,75 miljoner, betalas med eget kapital.
2022	Installation av laddplatser till elbilar. Ett omfattande projekt med våra garagetak har påbörjats.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Vi är i ett tidigt skede med tankar och funderingar på att genomföra en del energibesparande projekt, bl.a. solceller, optimering av värmesystemet och värmeåtervinning.

Årtal	Ändamål
2023	Fortsatt arbete med våra garagetak, både ut- och invändigt.
2023	Byte radiatorventiler samt intrimning av värmesystem.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 184 och under året har det tillkommit 21 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 184.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	377	357	349	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 933	4 034	4 126	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	229	228	225	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	397	410	377	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	825	813	801	789	778
Totala intäkter, kr/kvm	905	896	877	0	0
Nettoomsättning, tkr	10 513	10 371	10 189	10 144	9 993
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 065	1 862	2 232	1 907	1 767
Soliditet, %	33	32	29	27	24

### Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.



**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 231 290	0	0	1 231 290
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 621 134	0	113 614	8 734 748
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>9 852 424</b>	<b>0</b>	<b>113 614</b>	<b>9 966 038</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	10 814 966	1 862 093	-113 614	12 563 445
Årets resultat, kr	1 862 093	-1 862 093	2 064 908	2 064 908
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>12 677 059</b>	<b>0</b>	<b>1 951 294</b>	<b>14 628 353</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>22 529 483</b>	<b>0</b>	<b>2 064 908</b>	<b>24 594 391</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 333 000 kr samt ianspråktagande skett med 219 386 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	12 677 059
Årets resultat, kr	2 064 908
Reservation till underhållsfond, kr	-333 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	219 386
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>14 628 353</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>14 628 353</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	10 512 521	10 371 468
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 246	74 628
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>10 542 767</b>	<b>10 446 096</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 623 927	-4 778 394
Underhåll enligt plan	Not 5	-219 386	-385 347
Övriga externa kostnader	Not 6	-576 539	-573 669
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-123 755	-106 478
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 106 593	-1 916 348
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-7 650 200</b>	<b>-7 760 236</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 892 567</b>	<b>2 685 860</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		44 912	16 949
Räntekostnader och liknande resultatposter		-872 210	-840 356
Övriga finansiella poster	Not 9	-360	-360
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-827 658</b>	<b>-823 767</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 064 908</b>	<b>1 862 093</b>

**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	61 428 086	63 098 432
Inventarier och installationer	Not 11	759 489	830 139
Pågående nyanläggningar	Not 12	1 536 139	423 351
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>63 723 714</u>	<u>64 351 923</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>63 723 714</b></u>	<u><b>64 351 923</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		341	6 045
Kundfordringar		0	1 075
Avräkningskonto HSB		2 205 113	1 805 108
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	5 681	14 326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	481 944	451 992
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 693 079</u>	<u>2 278 546</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	7 366 580	4 822 304
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>7 366 580</u>	<u>4 822 304</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>10 059 659</b></u>	<u><b>7 100 851</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>73 783 374</b></u>	<u><b>71 452 774</b></u>



# BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 231 290	1 231 290
Fond för yttre underhåll		8 734 748	8 621 134
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>9 966 038</u>	<u>9 852 424</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 563 445	10 814 966
Årets resultat		2 064 908	1 862 093
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>14 628 353</u>	<u>12 677 059</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>24 594 391</u></b>	<b><u>22 529 482</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>37 557 019</u>	<u>35 924 474</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>37 557 019</u>	<u>35 924 474</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		8 272 448	11 082 580
Medlemmarnas inre fond	Not 17	251 325	267 173
Leverantörsskulder		1 681 169	349 446
Aktuell skatteskuld	Not 18	14 409	22 076
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	5 561	77
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 407 052	1 277 465
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>11 631 964</u>	<u>12 998 818</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>49 188 983</u></b>	<b><u>48 923 292</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>73 783 374</u></b>	<b><u>71 452 774</u></b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	2 892 567	2 685 860
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 106 593	1 916 348
	<u>4 999 160</u>	<u>4 602 208</u>
Erhållen ränta	44 912	16 949
Erlagd ränta	-832 049	-848 782
Övriga poster	-360	-360
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>4 211 663</u>	<u>3 770 015</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 528	98 014
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 403 118	-1 212 961
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>5 600 252</b></u>	<u><b>2 655 068</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 478 385	-4 652 518
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-1 478 385</b></u>	<u><b>-4 652 518</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 177 587	-1 076 300
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-1 177 587</b></u>	<u><b>-1 076 300</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>2 944 280</b>	<b>-3 073 750</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	6 627 413	9 701 163
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	9 571 693	6 627 413
	<u><b>2 944 280</b></u>	<u><b>-3 073 750</b></u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	9 281 872	9 144 700
Balkongavgifter	444 240	444 240
Årsavgiftsbortfall bostäder	-48	-56
Hysesintäkt lokaler	55 534	53 123
Hysesintäkt garage och bilplatser	344 185	359 066
Hysesintäkt övrigt	12 100	7 300
Hysesrabatter	-104	0
Konsumtionsavgift el	330 224	331 304
Intäkt andrahandsupplåtelse	10 075	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	33 294	29 970
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 149	1 821
	<b>10 512 521</b>	<b>10 371 468</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Ersättning för elmasten	22 752	14 154
Övrigt fakturerat Kone, Mer Sweden	7 494	12 774
Övriga ers för självrisker	0	47 700
	<b>30 246</b>	<b>74 628</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-239 004	-431 733
El	-626 770	-606 978
Uppvärmning	-1 531 790	-1 552 034
Vatten	-513 086	-503 604
Renhållning	-273 386	-253 004
TV, bredband, iptelefoni	-269 510	-269 015
Serviceavtal	-6 444	-34 289
Hissar serviceavtal & besiktning	-9 936	-6 944
Förvaltningskostnader	-707 826	-719 068
Försäkringar	-147 387	-140 582
Fastighetsskatt	-232 618	-221 798
Övriga driftskostnader	-66 169	-39 345
	<b>-4 623 927</b>	<b>-4 778 394</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	-29 940	0
Underhåll rökluckor	-159 605	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	-385 347
Underhåll takavvattning	-29 841	0
	<b>-219 386</b>	<b>-385 347</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-18 925	-14 450
Övriga förvaltningskostnader	-458 985	-400 183
Kostnader överlåtelse och panter	-34 216	-31 163
Föreningsverksamhet	-3 787	-2 695
Kontorsutrustning och -material	-48	-4 414
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 000	-12 791
Konsulter	-6 678	-45 477
Förbrukningsinventarier	0	-15 597
Medlemsavgifter HSB	-50 900	-46 900
	<b>-576 539</b>	<b>-573 669</b>

	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-107 530	-91 557
Revisionsarvode	-4 760	-4 730
Sociala avgifter	-11 465	-10 191
	<u>-123 755</u>	<u>-106 478</u>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 774 755	-1 584 510
Markanläggningar	-261 188	-261 188
Installationer och inventarier	-70 650	-70 650
	<u>-2 106 593</u>	<u>-1 916 348</u>
<b>Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Aviavgifter Swedbank	-360	-360
	<u>-360</u>	<u>-360</u>

2022-12-31

2021-12-31

**Not 10 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	78 155 011	68 747 721
Omklassificering hissar	0	960 006
Omklassificering relining	0	4 205 616
Årets investering byggnader: Laddstolpare, (Hissbyte)	365 597	1 477 993
Årets investering byggnader: Relining	0	2 763 675
Ingående anskaffningsvärde mark	870 952	870 952
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 827 624	6 827 624
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>86 219 184</b>	<b>85 853 587</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-20 866 007	-19 281 497
Årets avskrivningar byggnader	-1 774 755	-1 584 510
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 889 147	-1 627 959
Årets avskrivningar markanläggningar	-261 188	-261 188
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-24 791 097</b>	<b>-22 755 154</b>

**Utgående redovisat värde****61 428 086**      **63 098 432**

Redovisade värden byggnader	55 879 845	54 525 328
Redovisade värden mark	870 952	870 952
Redovisade värden markanläggningar	4 677 289	4 938 477

**Fastighetsbeteckning: Seldonet 1**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1965	92 000 000	31 000 000	123 000 000	103 000 000
Lokaler		1 242 000	450 000	1 692 000	1 462 000
		<b>93 242 000</b>	<b>31 450 000</b>	<b>124 692 000</b>	<b>104 462 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	51 331 665	51 331 665
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>51 331 665</b>	<b>51 331 665</b>

**Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	1 075 937	1 075 937
Utgående anskaffningsvärden	1 075 937	1 075 937

Ingående avskrivningar	-245 798	-175 147
Årets avskrivningar	-70 650	-70 650
Utgående avskrivningar	-316 448	-245 798

**Utgående redovisat värde****759 489**      **830 139**



	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR</b>					
Ingående värde pågående nyanläggningar	423 351	5 178 123			
Årets Investering: Laddstolpar, (Relining)	64 802	390 795			
Årets Investering: Garage	1 503 583	32 556			
Ombokat till konsultkostnad 2021, påbörjat garageprojekt	0	-12 501			
Omklassificering laddstolpar	-365 597	-5 165 622			
Erhållit bidrag laddstolpar	-90 000	0			
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>1 536 139</b>	<b>423 351</b>			
<b>Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	1 405	12 198			
Övriga kortfristiga fordringar	4 276	2 128			
	<b>5 681</b>	<b>14 326</b>			
<b>Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Förutbetalad försäkring	168 311	147 387			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	33 292	31 873			
Förutbetalad administration	249 805	241 142			
Upplupen intäkt	30 246	18 816			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	290	12 774			
	<b>481 944</b>	<b>451 992</b>			
<b>Not 15 BANK</b>					
SBAB	7 366 580	4 822 304			
	<b>7 366 580</b>	<b>4 822 304</b>			
<b>Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>					
		<b>Nästa års</b>			
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntebörda</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>amortering</b>
Swedbank		1,63%	2023-12-21	2 350 000	200 000
Swedbank		1,33%	2024-04-25	4 743 000	102 000
Swedbank		3,36%	2023-03-28	4 972 500	102 000
Swedbank		1,20%	2025-06-18	4 870 500	102 000
Swedbank		3,94%	2029-06-20	4 932 493	99 148
Swedbank		1,21%	2025-08-25	4 072 500	90 000
Swedbank		2,35%	2026-11-25	17 600 000	400 000
Swedbank		1,20%	2025-04-25	2 288 474	156 800
				<b>45 829 467</b>	<b>1 251 948</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>37 557 019</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld					1 251 948
Lån som ska konverteras inom ett år					7 020 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<b>8 272 448</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					5 007 792
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					39 569 727
<b>Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>					
Ingående värde	267 173				274 160
Uttag	-15 849				-6 987
	<b>251 325</b>				<b>267 173</b>

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 18 AKTUELL SKATTESKULD</b>		
Årets beräknade skatteskuld	13 267	19 530
Slutskatteskuld föregående år	1 142	2 546
	<b>14 409</b>	<b>22 076</b>
<b>Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Övriga kortfristiga skulder	5 561	77
	<b>5 561</b>	<b>77</b>
<b>Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupet Norrlandsbyggarna	48 266	0
Upplupet snörenhållning	30 133	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	377 425	354 667
Upplupna räntekostnader	92 205	52 044
Upplupen revision	15 000	14 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	840 430	840 066
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 593	16 488
	<b>1 407 052</b>	<b>1 277 465</b>

**Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Dan Nylund

.....  
Elisabeth Westman

.....  
Henrik Bufvers

.....  
Lars-Ola Eriksson

.....  
Roger Wiklander

.....  
Ronny Nordin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....  
Göran Åsberg

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Selen i Sundsvall, org.nr. 789200-2986

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Selen i Sundsvall för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 upplyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Selen i Sundsvall för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Åsberg  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSBs brf Selen i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LARS-OLA ERIKSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 17:30:22



**HENRIK BUFVERS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 17:23:25



**DAN NYLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 19:38:27



**RONNY NORDIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 17:34:58



**ROGER WIKLANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 16:06:21



**ELISABETH WESTMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 17:27:09



**GÖRAN ÅSBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 13:59:45



**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 10:08:50



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSBs brf Selen i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**GÖRAN ÅSBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 14:00:51



**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 10:08:33



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.