

2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Selångerhus nr 4



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Selångerhus nr 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2023 och 2057.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 1964-09-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

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

Styrelsen

Christer Lockne	Ordförande
Hans Jönsson	Ledamot
Mats Kårvall	Ledamot
Kenneth Rosell	Ledamot
Lars Sandin	Ledamot

Magnus Eriksson	Suppleant
Gunnar Pålsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Magnus Eriksson, Mats Kårvall, Gunnar Pålsson och Kenneth Rosell.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Elzes

Ordinarie Extern

Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Per Anders Andersson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Granlo 1:80	1966	Sundsvall

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1966 och består av 26 flerbostadshus.

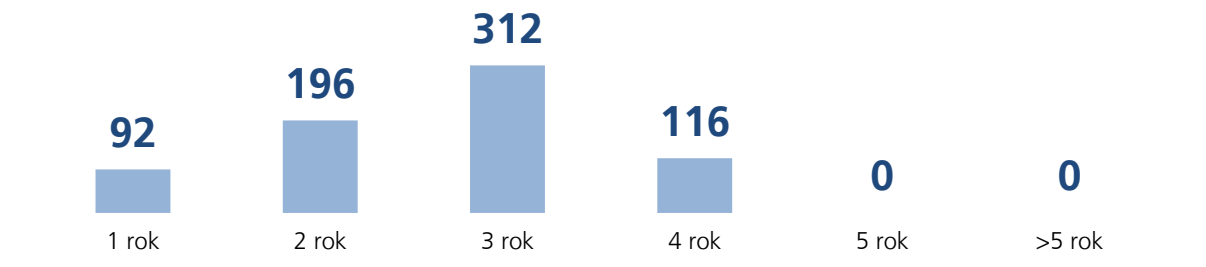
Värdeåret är 1969.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 60 329 m², varav 54 482 m² utgör boyta och 5 847 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 716 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Gruppboende	180 m ²	
Klubblokal (Kovlands If)	15 m ²	
Styrelselokal	45 m ²	
Områdeskontor	68 m ²	
Telestation	10 m ²	

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Vikingavägen 49
Gemensamhetslokal	Vikingavägen 55
Övernattningslägenhet	Vikingavägen 53
Växstuga	Västravägen 76 C
Biljard & bordtennis lokal	Västravägen 70 A
Entreprenörs lokal	Västravägen 58 A

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2057.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte till sensor styrd belysning tvättstugor	2022	Vikingavägen 45-75
Byte Radiator och Stamventiler	2022	Vikingavägen 49-47-45
Spolning avlopp kök	2022	Vikingavägen 63-75
Byte hängränna & rör Framsida	2022	Vikingavägen 47 A-E
Stödmur parkering	2021	Vikingavägen 45
Byte Garageport Mc-garage	2021	Vikingavägen 47 E
Målning Garage trappor	2021	Västravägen 68
Byte Radiator och Stamventiler	2021	Vikingavägen 67-75
Byte Radiator och Stamventiler	2021	Vikingavägen 51-55-53
Polering golv trapphus	2021	Västravägen Höghus
Polering golv trapphus	2021	Vikingavägen 63
Last zoner	2021	Vikingavägen 45-59
Trafikhinder	2021	Västravägen Låghus
Montering flaggstänger	2021	Vikingavägen, Västravägen
Byte till sensor styrd belysning tvättstugor	2020	Västravägen
Montering vindskydd uteplatser	2020	Vikingavägen 63-45
Beräkning värmesystem	2020	Vikingavägen 69-75-55-53-51
Målning Trapphus	2020	Västravägen Höghus
Omläggning entré tak norrasidan höghus	2020	Västravägen 56-72
Anläggning av laddpark för Elbilar med 4 platser	2020	Västravägen 56
Byte Fönster & balkongdörr balkonger	2019	Västravägen höghus
Målning parkeringslinjer	2019	Vikingavägen 45-75
Besiktning av Lgh våtzoner	2019	Vikinga - Västravägen
Byte värmeshuntar ventilation	2019	Västravägen höghus
Byte belysning Lgh förråd	2019	Vikingavägen 63-75
Målning av källarutrymmen	2019	Vikinga - Västravägen
Byte trappbelysning	2018	Vikingavägen 45-75
Ombyggnad lekpark	2018	Vikingavägen 57-63
injustering värmesystem	2018	Vikingavägen 63-67
Anläggning Nya Cykelhus	2018	Vikingavägen 55-49
Byte radiator och stamventiler	2018	Vikingavägen 63-67
Besiktning av Lgh Våtzoner	2018	Vikingavägen 45-75
Förstärkning tak carport	2018	Vikingavägen
Byte av belysning i Centralgaraget	2018	Västravägen
Målning parkering linjer	2018	Västravägen
Målning av källarutrymmen	2018	Vikingav-Västravägen
Byte Låssystem	2018	Vikingav-Västravägen
Bytt frånluftsfläktar	2017	Vikingavägen 45-75
Energi besiktning samtliga fastigheter	2017	Västra-Vikingavägen
Målning av källarutrymmen	2017	Vikinga - Västravägen
Ny plåtning runt garageportar	2017	Vikingavägen 57-51-45
Nytt grovsoprum/Fastighetsförråd	2017	Västravägen 68
Yttre miljön arbeten Höghus	2017	Västravägen 56-72

Byte kall- och varmvatten avstängningar	2017	Vikingavägen 65-75
Byte kallvattenstråk	2017	Vikingavägen 65-75
Plåtning fasad Höghus ovan balkonger östra sidan	2016	Västravägen
Byte Garageportar	2016	Vikingavägen
Byte Utebelysning stolpar	2016	Västra-Vikingavägen
Anläggning grillplatser	2016	Vikingavägen-Västravägen
Ovk Besiktning och rensning av ventilations system	2016	Västra-Vikingavägen
Renovering tvättstugor	2016	Västravägen 68,72
Byte källarbelysning	2016	Vikingavägen
Installation av matavfallsbehållare	2015	Vikingavägen - Västravägen
Installation av passersystem	2015	Vikingavägen 45-75
Byte hissar	2015	Västravägen 56,60,72
Byte av trapphus- och källarbelysning	2015	Västravägen
Renovering Tvättstugor	2015	Vikingavägen 75,71,65,63
Renovering Tvättstugor	2015	Västravägen 56,60,64,58,66,74
Utbyggnad av balkonger	2014	Västravägen Låghus 58-76
Relining avlopp	2014	Västravägen Låghus 58-76
Installation av passersystem	2014	Västravägen 56,58,60,62,64,66.
Renovering altaner	2014	Vikingavägen 69-75
Byte av inkommande vatten	2014	Västravägen 66-68
Byte avstängningar Kv & Vv	2013	Västravägen 60,64,76
Byte lägenhetsdörrar	2013	Vikingavägen 63-75
Byte fasad	2013	Vikingavägen 63-75
Utbyggnad balkonger	2013	Vikingavägen 45,47,57,59,63,65,67
Relining avlopp	2013	Västravägen 56,60,64,68,72
Byte avstängningar Kv & Vv samt rörstråk	2013	Vikingavägen 47,49
Installation passersystem	2013	Västravägen 70,72,74,76
Utbyggnad av balkonger	2013 - 2014	Vikingavägen 69-75
Byte lägenhetsdörrar	2013	Västravägen Låghus 58-76
Renovering altaner	2013	Vikingavägen 45-59,65,67
Byte fönster	2013	Vikingavägen 63-75
Byte fasad	2012	Vikingavägen 45,47,49,51,57,59
Byte takbeläggning	2012	Västravägen 56-72 höghus
Byte fönster	2012	Vikingavägen 45,47,49,57,59
Byte lägenhetsdörrar	2012	Vikingavägen 47,49,53
Byte avstängningar Kv & Vv	2012	Vikingavägen 63
Utbyggnad balkonger	2012	Vikingavägen 49,51,53,55
Installation passersystem	2012	Västravägen 68 & centralgarage
Byte avstängningar Kv & Vv	2012	Västravägen 56,66
Relining avlopp	2012	Vikingavägen 45-59
Planerat underhåll	År	Kommentar
Polering golv trapphus	2022-2023	Vikingavägen 65-75
Spolning avlopp kök	2023	Vikingavägen 45-59
Polering golv trapphus	2023	Vikingavägen 53-55-57-59
Byte Radiator och Stamventiler	2023	Västravägen 56-58-62-60-64-66
Åtgärd östra fasaden	2023	Västravägen Höghus
Spolning avlopp kök	2024	Västravägen 56-76
Byte Radiator och Stamventiler	2024	Västravägen 68-70-72-74-76
Polering golv trapphus	2024	Vikingavägen 45-47-49-51
Polering golv trapphus	2025	Västravägen 58-76 Låghus

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Fastighetskötsel	Sjöléns Fastighetskötsel AB
Elleverantör	EON försäljning AB
Fastighetservice & Jour	Riksbyggen
Upplåsning lägenheter	Securitas
Hisservice	Kone AB
Parkeringsvakt	Aimo park
Kreditupplysning	Syna
Maskindrivna garageportar	Assa Abloy
Kabel TV	Comhem/Tele 2
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Brf/ Fastighetsförsäkring	IF
Trappstädning	Rent Av
Larm Garage	SOS
Brandsyn	Hald & Tesch

Föreningens ekonomi

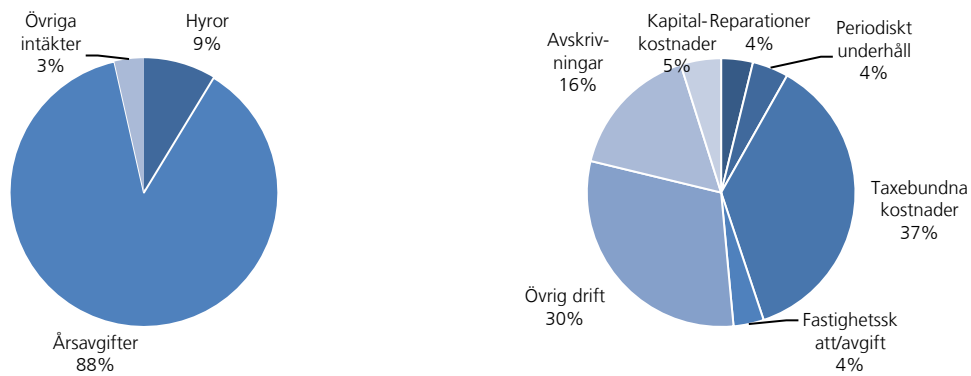
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2029.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	24 465 416	20 471 786
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	47 730 483	47 451 619
Finansiella intäkter	74 039	30 747
Minskning kortfristiga fordringar	0	34 590
Ökning av kortfristiga skulder	790 145	0
	48 594 667	47 516 956
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	26 759 853	28 679 115
Finansiella kostnader	1 670 345	1 846 764
Ökning av materiella anläggningstillgångar	3 869 409	2 023 827
Ökning av kortfristiga fordringar	266 414	0
Minskning av långfristiga skulder	22 937 156	10 588 983
Minskning av kortfristiga skulder	0	384 636
	55 503 177	43 523 325
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	17 556 906	24 465 416
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-6 908 510	3 993 630

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Se ovan under Teknisk status, Utfört underhåll.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 716 st
Överlåtelser under året: 74 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 16 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 909
Tillkommande medlemmar: 111
Avgående medlemmar: 101
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 919

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	769	761	761	747
Hyror/m ² hyresrättsyta	121	118	117	116
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 133	1 554	1 748	2 011
Elkostnad/m ² totalyta	42	41	30	45
Värmekostnad/m ² totalyta	101	102	94	100
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	43	38	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	28	31	35	39
Soliditet (%)	59	48	42	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	13 655	11 421	13 444	12 556
Nettoomsättning (tkr)	47 609	47 097	46 329	46 417

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 54 482 m² bostäder och 5 847 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	5 683 356	0	0	5 683 356
Fond för yttre underhåll	23 251 332	1 000 000	0	22 251 332
S:a bundet eget kapital	28 934 688	1 000 000	0	27 934 688
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	57 001 742	-1 000 000	11 420 850	46 580 892
Årets resultat	13 655 351	13 655 351	-11 420 850	11 420 850
S:a fritt eget kapital	70 657 094	12 655 351	0	58 001 742
S:a eget kapital	99 591 782	13 655 351	0	85 936 431

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	13 655 351
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	58 001 742
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 000 000
summa balanserat resultat	70 657 093
Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	70 657 093

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	47 609 365	47 097 031
Övriga rörelseintäkter	Not 3	121 119	354 587
Summa rörelseintäkter		47 730 483	47 451 619
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-23 562 370	-25 363 979
Övriga externa kostnader	Not 5	-921 119	-1 042 533
Personalkostnader	Not 6	-2 276 364	-2 272 603
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-5 718 973	-5 535 636
Summa rörelsekostnader		-32 478 826	-34 214 751
RÖRELSERESULTAT		15 251 658	13 236 868
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74 039	30 747
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 670 345	-1 846 764
Summa finansiella poster		-1 596 306	-1 816 017
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		13 655 351	11 420 850
ÅRETS RESULTAT		13 655 351	11 420 850

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	149 217 450	149 253 086
Pågående byggnation	Not 9	500 000	2 363 990
Inventarier	Not 10	322 109	272 046
Summa materiella anläggningstillgångar		150 039 558	151 889 122
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		150 049 558	151 899 122
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		263 545	16 901
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	7 731 188	14 950 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 557 895	1 295 226
Summa kortfristiga fordringar		9 552 628	16 262 260
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		10 225 813	10 158 276
Summa kassa och bank		10 225 813	10 158 276
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		19 778 441	26 420 537
SUMMA TILLGÅNGAR		169 827 999	178 319 659

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 683 356	5 683 356
Fond för yttre underhåll	Not 14	23 251 332	22 251 332
Summa bundet eget kapital		28 934 688	27 934 688
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		57 001 742	46 580 892
Årets resultat		13 655 351	11 420 850
Summa fritt eget kapital		70 657 094	58 001 742
SUMMA EGET KAPITAL		99 591 782	85 936 431
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	60 264 824	78 475 050
Summa långfristiga skulder		60 264 824	78 475 050
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	1 461 976	6 188 906
Leverantörsskulder		2 035 406	1 418 139
Skatteskulder		135 158	335 438
Övriga skulder		156 750	119 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	6 182 103	5 846 445
Summa kortfristiga skulder		9 971 393	13 908 178
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		169 827 999	178 319 659

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	100 år	100 år
Garage/parkering	33 år	33 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Relining	30 år	30 år
Fasad	50 år	50 år
Fönster	33 år	33 år
Balkong/terrass	33 år	33 år
Markanläggning	15-40 år	15-25 år
Markinventarier	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Stomkomplettering medlem	50 år	50 år
Värmesystem	25 – 50 år	50 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Övrigt	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	41 892 606	41 469 700
	Hyror lokaler	202 134	196 611
	Hyror garage/parkering	287 329	354 026
	Hyror parkering	776 310	756 218
	Hyror garage	1 950 293	1 904 375
	Hyror förråd	561 682	539 791
	Hyror carport	372 035	360 818
	Kabel-TV intäkter	7 200	7 200
	Elintäkter moms	1 292 648	1 274 830
	Bastu	3 100	3 260
	Gemensamhetslokal	7 600	3 000
	Utförda arbeten	70	0
	Överlåtelse/pantsättning	150 097	115 799
	Avgift andrahandsuthyrning	84 149	86 078
	Gästlägenhet	22 125	24 875
	Öresutjämning	-13	450
		47 609 365	47 097 031
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	2 923	0
	Extra statligt stöd	27 190	54 088
	Försäkringsersättning	17 307	93 400
	Återbäring försäkringsbolag	12 791	0
	Övriga intäkter	60 908	207 099
		121 119	354 587

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	2 437 314	2 215 433
	Fastighetskötsel beställning	202 300	292 946
	Fastighetskötsel gård entreprenad	0	28 750
	Städning entreprenad	993 049	980 284
	Städning enligt beställning	91 113	76 013
	OVK Obl. Ventilationskontroll	537 475	0
	Hissbesiktning	9 647	0
	Myndighetstillsyn	19 610	4 182
	Gemensamma utrymmen	0	1 838
	Garage/parkering	538	0
	Gård	11 606	8 438
	Serviceavtal	537 975	543 473
	Förbrukningsmateriel	82 554	95 972
	Störningsjour och larm	3 416	2 260
	Brandskydd	31 922	11 398
		4 958 518	4 260 987
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	123 582	157 854
	Tvättstuga	50 317	73 100
	Sophantering/återvinning	0	4 000
	Vind	0	921
	Bastu/pool	3 313	10 064
	Entré/trapphus	2 183	69 243
	Lås	10 913	61 822
	VVS	268 835	550 745
	Värmeanläggning/undercentral	156 737	73 885
	Ventilation	170 883	53 379
	Elinstallationer	195 416	82 595
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 036	0
	Bredband	10 099	0
	Hiss	11 085	13 093
	Tak	22 187	18 604
	Fasad	5 463	29 840
	Fönster	2 402	54 072
	Balkonger/altaner	7 273	0
	Mark/gård/utemiljö	101 987	359 413
	Garage/parkering	129 607	124 992
	Skador/klotter/skadegörelse	4 679	15 444
	Vattenskada	20 773	306 157
		1 301 769	2 059 223
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	107 904	70 976
	Tvättstuga	93 863	23 507
	Entré/trapphus	728 813	560 130
	VVS	276 240	91 405
	Värmeanläggning	0	300 000
	Elinstallationer	39 742	0
	Huskropp utvändigt	52 188	0
	Mark/gård/utemiljö	205 778	385 443
	Garage/parkering	0	1 296 967
		1 504 528	2 728 428
	Taxebundna kostnader		
	El	2 527 523	2 479 865
	Värme	6 091 670	6 178 186
	Vatten	2 740 089	2 596 605
	Sophämtning/renhållning	1 369 969	1 257 060
		12 729 251	12 511 716

Not 4 driftskostnader, forts		2022	2021
Övriga driftkostnader			
Försäkring		579 860	607 318
Kabel-TV		114 283	109 180
Bredband		1 630 047	1 947 484
		2 324 190	2 663 982
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		1 244 114	1 139 642
TOTALT DRIFTKOSTNADER		24 062 370	25 363 979

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		2022	2021
Kreditupplysning		4 625	500
Medlemsinformation		0	20 497
Tele- och datakommunikation		109 994	77 961
Juridiska åtgärder		65 695	93 083
Inkassering avgift/hyra		7 466	13 159
Revisionsarvode extern revisor		88 250	100 375
Föreningskostnader		26 158	14 534
Styrelseomkostnader		2 948	440
Fritids- och trivselkostnader		6 972	8 993
Förvaltningsarvode		503 375	492 624
Administration		23 918	49 564
Korttidsinventarier		18 325	81 839
Konsultarvode		33 894	59 777
Tidningar facklitteratur		0	189
Föreningsavgifter		12 709	7 878
Medlemsavgifter ej avdragsgill		0	4 570
Bostadsrätterna Sverige Ek För		16 790	16 550
		921 119	1 042 533

Not 6 PERSONALKOSTNADER		2022	2021
Anställda och personalkostnader			
Föreningen har under året haft tre anställda.			
Följande ersättningar har utgått			
Styrelse och internrevisor		248 988	276 322
Löner		1 391 227	1 413 602
Sociala kostnader		507 941	500 466
Övriga personalkostnader		128 208	82 213
		2 276 364	2 272 603

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	320 994	320 994
	Fasader/balkonger K3	1 858 652	1 858 652
	Fönster/dörrar och portar K3	702 797	702 797
	Stomkomplettering förening K3	429 797	429 797
	Stamledningar VA K3	838 610	838 610
	Värmesystem K3	168 033	0
	Luftbehandlingssystem K3	253 747	253 747
	Fastighetsel inkl. svagström K3	10 300	0
	Hissar K3	82 500	82 500
	Sekundärbyggnader K3	108 450	108 450
	Markanläggning	1 869	0
	Utemiljö allmänt K3	858 299	855 841
	Markinventarier	53 738	53 738
	Inventarier	31 187	30 510
		5 718 973	5 535 636
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	230 498 854	230 498 854
	Nyanskaffningar/Omfördelat från Pågående	5 652 149	0
	Utgående anskaffningsvärde	236 151 003	230 498 854
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-81 245 767	-75 740 641
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 687 786	-5 505 126
	Utgående avskrivning enligt plan	-86 933 553	-81 245 767
	Planenligt restvärde vid årets slut	149 217 450	149 253 086
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 424 746	16 424 746
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	589 600 000	474 400 000
	Taxeringsvärde mark	62 051 000	56 156 000
		651 651 000	530 556 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	636 000 000	520 000 000
	Lokaler	15 651 000	10 556 000
		651 651 000	530 556 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 363 990	340 163
	Anskaffat under året	3 788 159	2 296 827
	Aktiverat under året	-5 652 149	0
		500 000	2 363 990

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 137 200	1 137 200
	Nyanskaffningar	81 250	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 218 450	1 137 200
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-865 154	-834 644
	Årets avskrivningar enligt plan	-31 187	-30 510
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-896 341	-865 154
	Redovisat restvärde vid årets slut	322 109	272 045
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	10 000	10 000
		10 000	10 000
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	168 423	413 105
	Momsavräkning	69 676	19 974
	Klientmedel hos SBC	6 276 567	13 256 928
	Fordringar	0	47 919
	Fordringar kreditfakturor	161 996	161 996
	Räntekonto hos SBC	1 054 527	1 050 211
		7 731 188	14 950 134
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	616 392	579 860
	Kabel-TV	292 820	146 370
	Fastighetsskötsel	648 683	568 996
		1 557 895	1 295 226
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	22 251 332	21 251 332
	Reservering enligt stadgar	1 000 000	1 000 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	23 251 332	22 251 332

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	2,740 %	5 008 082	5 067 350	2027-01-25
Swedbank	3,670 %	4 268 750	4 343 750	2023-01-27
Swedbank	3,800 %	4 136 374	4 227 282	2023-03-27
Swedbank	3,460 %	4 287 500	4 362 500	2023-02-27
Swedbank	3,800 %	4 306 250	4 381 250	2023-04-27
Swedbank	4,100 %	8 612 500	8 762 500	2023-08-25
Nordea		0	4 301 250	
Nordea	2,060 %	11 156 300	11 493 400	2032-01-21
Nordea		0	4 575 000	
Handelsbanken	0,820 %	7 800 000	8 000 000	2026-09-01
Handelsbanken		0	4 379 560	
Handelsbanken	0,870 %	3 949 938	4 075 002	2026-03-30
Handelsbanken		0	4 128 270	
Handelsbanken		0	4 104 000	
Handelsbanken	0,700 %	8 201 106	8 462 842	2025-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		61 726 800	84 663 956	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 461 976	-6 188 906	
		60 264 824	78 475 050	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 000 000 kr.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	151 822 400	151 822 400

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
El	300 066	393 050
Värme	957 371	912 107
Extern revisor	100 000	95 000
Sociala avgifter	87 500	104 205
Ränta	189 947	202 254
Avgifter och hyror	4 268 863	3 803 683
Löner	278 356	336 145
	6 182 103	5 846 444

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

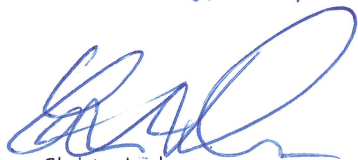
Byte Stam & radiatorventiler Västravägen 56,58,60,62,64,66.

Polering golv trapphus Vikingavägen 73,75,59,57,55,53.

Åtgärder fasader östrasidan Höghus Västravägen.

Styrelsens underskrifter

Sundsvall den 21 / 4 / 2023



Christer Löckne
Ordförande



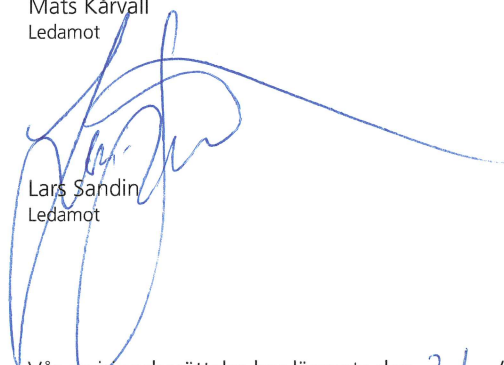
Hans Jönsson
Ledamot



Mats Kårvall
Ledamot

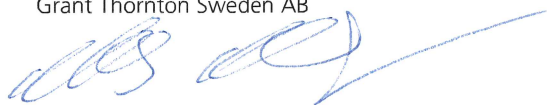


Kenneth Rosell
Ledamot



Lars Sandin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 4 / 2023
Grant Thornton Sweden AB



Niklas Elzes
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Selångerhus nr 4

Org.nr. 789200 - 4115

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Selångerhus nr 4 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Selångerhus nr 4s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

Styrelsen 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.

Revisorers ansvar

Våra 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Selångerhus nr 4 för år 2022 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 Bostadsrättsföreningen Selångerhus nr 4 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 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 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 överträdelse 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 21 april 2023,
Grant Thornton Sweden AB



Niklas Elzes
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se