

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Selen med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2986) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Seldonet 1, byggd år 1965 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
142	lägenheter (bostadsrätt)	11 245
26	förråd/lokaler (hyresrätt)	408
104	bilplatser i garage	
10	husvagns/husbilsplatser	
6	MC-platser i garage	
11	bilplatser med motorvärmare	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-09. På stämman deltog 55 medlemmar med 39 röster. En övrig deltagare, Malin Nordqvist. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar. Två motioner, digital-TV och oljud från Selensalen, behandlades och bifölls. Åtgärderna är utförda av styrelsemedlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 143 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Lars-Ola Eriksson
Roger Wiklander

ordförande
vice ordförande

HSBs brf Selen i Sundsvall
Org.nr 789200-2986

Ronny Nordin	sekreterare
Anita Sundell	ledamot
Dan Nylund	ledamot
Camilla Olofsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Lotta Björk	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anita Sundell, Roger Wiklander och Dan Nylund.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

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

Revisor har varit Göran Åsberg med Simon Bylund, t.o.m. 2019-04-09, därefter Barbro Andersson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Isabelle Mattsson, Seija Holmström och Yvonne Johansson (samman- kallande).

Fritidsverksamhet och aktiviteter. Lördagen 18/5 hade vi en "utefixardag" där det plantera- des blommor och div. målningsarbeten gjordes. Dagen avslutades med korb och fika som "korvmäster" Ulf ordnade med den äran. Ett 25-tal medlemmar deltog. Höstfest ordnades för våra medlemmar 24/8. Där bjöds på god förtäring och underhållning av Bosse och Lena Ahlberg. Det var 60-talet medlemmar som lät sig väl smaka. Julgröt dukades det upp till 7/12 med 65 medlemmar som deltog. Ett par påhittiga damer, LISA och YVONNE, planerade och genomförde fika/promenadträffar vid 6 tillfällen under hösten. Första träffen, 17/9 kom 12 medlemmar, som mest var det 25 st. Det här var ett mycket uppskattat initiativ där flera som många gånger sitter ensamma i sin lägenhet träffade många andra boenden i vår förening. Ett JÄTTESTORT TACK till alla som på ett eller annat vis bidrog till våra uppskattade medlems- aktiviteter.

Studieverksamhet: Styrelsens medlemmar har deltagit på utbildningar och informationsträf- far anordnade av HSB och externa arrangörer. Styrelsen har varit studieorganisatör.

Styrelsens övriga kommentarer: Styrelsens medlemmar har utfört div. underhålls- och repa- rationsåtgärder, t.e.x. byte av "spöning på grovsoprummet" och åtgärder enligt beslut på årsstämman.

Den ekonomiska och tekniska fastighetsförvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond 587 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-10-22.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015-2016	Anläggning av nytt sophanteringssystem.
2015-2017	Byte av all belysning i gemensamma utrymmen inomhus till energisnåla och nätvarostyrda armaturer.
2017	Renovering och utbyggnad av balkonger, anläggande av "uterum" för marklägenheterna.
2017-2018	Renovering av samtliga tvättstugor, byte av maskiner till mer energisnåla.
2018	Rep. och uppsnyggning av betonggrunder och betongmurar. Målning av tak i trapphus efter armaturbyten. Utemiljön har snyggats till. Plattsättning runt husens grunder pågår.
2019	Plattätning och ytterligare arbeten för att förfina utemiljön slutförs. Målning av panncentralen, grovsoprummet och träräcken har genomförts.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Renovering av avloppsstammar, (relining).
2020	Utbyte av hissar, som ger rymligare hisskorgar och energibesparande.

HSBs brf Selen i Sundsvall
Org.nr 789200-2986

Föreningen har påbörjat en större investering, reling av avloppsstammar och denna beräknas vara klar 2020.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m 2019-01-01 med 1,5%..

I budget för 2020 ingår 532000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen. Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1,5% för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 801 kr/m² 2020.

Avgiftshöjningen motiveras av höjda kostnader för vatten, el och sophantering. Vi står också inför en kostnadskrävande underhållsåtgärd, (relining av våra avloppsstammar som går i källargolv och fram till kommunens ledningar).

Medlemsinformation

Av föreningens 142 medlemslägenheter har under året 12 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 191. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 188.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	10 144	9 993	9 581	9 299	9 267
Rörelseresultat i tkr	2 816	2 745	3 153	3 232	2 857
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 907	1 767	2 210	2 636	2 133
Balansomslutning i tkr	69 320	68 753	68 125		
Soliditet %	26,6	24	21,7	19	22,9
Årsavgift/kvm* i kr	789	778	762	762	762
Driftskostnad/kvm i kr	391	416	735	446	431
Räntekostnad/kvm i kr	80	87	86	55	64
Bankskuld/kvm i kr	4 203	4 276	4 343	4 405	2 716

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 231 290	7 780 856	5 749 041	1 767 222
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	1 767 222	-1 767 222
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		587 000	-587 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-153 125	153 125	
Årets Resultat				1 907 324
Belopp vid årets utgång	1 231 290	8 214 731	7 082 388	1 907 324

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	7 780 856
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	587 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	- 153 125
Fondbehållning vid årets slut:	8 214 731

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	7 082 388
Årets resultat	<u>1 907 324</u>
Summa	8 989 711
Balanseras i ny räkning	8 989 711

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 144 406	9 993 290
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 364	4 159
Summa rörelseintäkter		10 171 770	9 997 449
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 555 221	-4 845 517
Övriga externa kostnader	Not 5	-789 668	-737 235
Underhåll enligt plan	Not 6	-153 125	-166 250
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-98 860	-100 911
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 758 513	-1 402 542
Summa rörelsekostnader		-7 355 386	-7 252 455
Rörelseresultat		2 816 384	2 744 994
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		25 286	32 509
Räntekostnader och liknande resultatposter		-934 076	-1 009 591
Övriga finansiella poster	Not 9	-270	-690
Summa finansiella poster		-909 060	-977 772
Årets resultat		1 907 324	1 767 222

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	57 179 287	58 417 149
Pågående nyanläggningar	Not 11	68 750	400 000
Inventarier och installationer	Not 12	971 440	1 042 090
Summa materiella anläggningstillgångar		58 219 476	59 859 239

Summa anläggningstillgångar

58 219 476 **59 859 239**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		1 810	16 608
Kundfordringar		20 920	1 035
Avräkningskonto HSB		3 397 970	1 188 034
Övriga kortfristiga fordringar		92 352	80 724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	407 418	451 980
Summa kortfristiga fordringar		3 920 470	1 738 381

Bank

Not 14 7 179 745 7 155 173

Summa kassa och bank

7 179 745 7 155 173

Summa omsättningstillgångar

11 100 215 **8 893 554**

Summa tillgångar

69 319 692 **68 752 793**

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	1 231 290	1 231 290
Fond för yttre underhåll	8 214 731	7 780 856
Summa bundet eget kapital	9 446 021	9 012 146

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 082 388	5 749 041
Årets resultat	1 907 324	1 767 222
Summa fritt eget kapital	8 989 711	7 516 263

Summa eget kapitalNot 15 **18 435 732** **16 528 408****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	36 154 280	37 457 280
Summa långfristiga skulder		36 154 280	37 457 280

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	12 863 396	12 373 240
Medlemmarnas inre fond	Not 17	302 348	327 314
Leverantörsskulder		636 572	922 897
Aktuell skatteskuld	Not 18	13 078	6 288
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	4 950	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	909 335	1 137 365
Summa kortfristiga skulder		14 729 680	14 767 104

Summa skulder**50 883 960** **52 224 384****Summa eget kapital och skulder****69 319 692** **68 752 793**

Kassaflödesanalys	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 907 324	1 767 222
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 758 513	1 402 542
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>3 665 836</u>	<u>3 169 763</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	27 847	-6 791
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-527 581	-357 850
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 166 102</u>	<u>2 805 122</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-68 750	-5 448 538
Investeringar i maskiner/inventarier	-50 000	-1 059 753
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-118 750</u>	<u>-6 508 290</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-812 844	-781 383
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-812 844</u>	<u>-781 383</u>
Årets kassaflöde	2 234 508	-4 484 551
Likvida medel vid årets början	8 343 207	12 827 758
Likvida medel vid årets slut	10 577 715	8 343 207

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

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Förändrade jämförelsetal

Vissa poster inom Driftskostnader har omklassificerats from 2019 vilket påverkat jämförelsetalen

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,1% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	8 876 440	8 745 636
	Hyresintäkt lokaler	36 598	35 692
	Hyresintäkt garage och bilplatser	766 978	765 208
	Hyresintäkt övrigt	24 641	23 474
	Årsavgift konsumtionsavgift el	414 560	391 286
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	25 189	31 994
		10 144 406	9 993 290
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Faktura till övrig kund	19 845	0
	Fakturor till boende	7 519	4 159
		27 364	4 159
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-250 460	-434 500
	El	-711 709	-681 910
	Uppvärmning	-1 398 605	-1 377 603
	Vatten	-414 280	-488 070
	Renhållning	-177 776	-183 640
	TV, bredband, iptelefoni	-52 906	-51 773
	Serviceavtal	-20 718	-7 917
	Hissar serviceavtal & besiktning	-6 810	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 049 228	-1 249 015
	Försäkringar	-113 113	-108 644
	Fastighetsskatt	-210 154	-203 364
	Övriga driftskostnader	-149 462	-59 081
		-4 555 221	-4 845 517
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-16 288	-12 450
	Förvaltningskostnader	-426 765	-407 801
	Kostnader överlåtelse och panter	-22 570	-26 619
	Föreningsverksamhet	-19 629	-15 457
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-226 246	-219 858
	Konsulter	-31 250	-8 150
	Medlemsavgifter HSB	-46 900	-46 900
	Kundförluster m m	-20	0
		-789 668	-737 235
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll huskropp utvändigt	-153 125	-166 250
		-153 125	-166 250
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-77 489	-73 408
	Revisionsarvode	-4 120	-4 120
	Sociala avgifter	-16 276	-18 664
	Utbildning	-975	-4 719
		-98 860	-100 911
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 437 714	-1 165 363
	Markanläggningar	-250 149	-219 516
	Inventarier	-70 650	-17 663
		-1 758 513	-1 402 542
Not 9	Övriga finansiella poster		
	Avi avgifter Swedbank	-270	-690
		-270	-690

Not 10 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	68 689 516	63 101 848
Årets investering, tvättstugor (2018)	0	1 925 246
Årets investering, fasad, sockelrenovering (2018)	0	3 662 422
Ingående anskaffningsvärde mark	870 952	870 952
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 377 624	5 376 752
Årets investering markanläggning, plattsättning 2019 (utemiljö 2018)	450 000	1 000 872
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 388 092	75 938 092

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-16 404 319	-15 238 956
Årets avskrivningar byggnader	-1 437 714	-1 165 363
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 116 623	-897 107
Årets avskrivningar markanläggningar	-250 149	-219 516
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 208 805	-17 520 942

Utgående bokfört värde

57 179 287 58 417 150

Bokförda värden byggnader	50 847 482	52 285 197
Bokförda värden mark	870 952	870 952
Bokförda värden markanläggningar	5 460 852	5 261 001

Fastighetsbeteckning: Seldonet 1

Taxeringsvärde	Värdeår 1965	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		79 000 000	24 000 000	103 000 000	79 200 000
Lokaler		1 012 000	450 000	1 462 000	1 351 000
		80 012 000	24 450 000	104 462 000	80 551 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar plattsättning	400 000	0
Årets Investering; plattsättning	50 000	400 000
Årets Investering; Konsultarvode Relining	68 750	0
Omklassificering till Byggnader & Mark	-450 000	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	68 750	400 000

Not 12 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	1 075 937	16 185
Årets investeringar; maskinutrustning tvättstugor	0	1 059 753
Utgående anskaffningsvärden	1 075 937	1 075 937
Ingående avskrivningar	-33 847	-16 185
Årets avskrivningar	-70 650	-17 663
Utgående avskrivningar	-104 497	-33 847
Utgående bokfört värde	971 440	1 042 090

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	124 676	113 113
Förutbetald kabel-TV och bredband	69 833	70 604
Förutbetald HSB	212 909	263 087
Hissavtal	0	5 176
	407 418	451 980

Not 14 Bank			
SBAB		7 179 745	7 155 173
		<u>7 179 745</u>	<u>7 155 173</u>

Not 15 Eget kapital				
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 231 290	7 780 856	5 749 041	1 767 222
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	1 767 222	-1 767 222
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		587 000	-587 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-153 125	153 125	
Årets Resultat				1 907 324
Belopp vid årets utgång	1 231 290	8 214 731	7 082 388	1 907 324

Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		1,63%	2023-12-21	2 950 000	200 000
Swedbank		1,33%	2024-04-25	5 049 000	102 000
Swedbank		1,84%	2021-09-24	5 100 000	0
Swedbank		1,88%	2020-06-17	5 100 000	0
Swedbank		1,69%	2022-06-22	4 957 280	0
Swedbank		1,35%	2020-03-28	4 320 000	90 000
Swedbank		2,35%	2026-11-25	18 800 000	400 000
Swedbank		1,32%	2020-02-28	2 741 396	121 844
				49 017 676	913 844

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	36 154 280
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 655 376
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	44 448 456

Föreningen har tre lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	51 331 665	51 331 665
Summa ställda säkerheter	<u>51 331 665</u>	<u>51 331 665</u>

Not 17 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	327 314	372 524
Uttag	-24 966	-45 210
	<u>302 348</u>	<u>327 314</u>

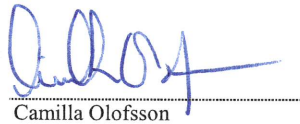
Not 18 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	13 078	6 288
	<u>13 078</u>	<u>6 288</u>

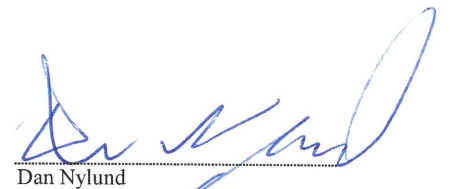
Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder; skuld till annan Brf	4 950	0
	4 950	0
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen julavslutning	0	7 678
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	307 750
Upplupna räntekostnader	50 237	48 077
Upplupen revision	0	12 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	762 887	736 282
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	96 211	0
	909 335	1 112 087

Sundsvall

4/5 2020

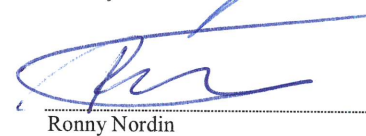

Anita Sundell


Camilla Olofsson

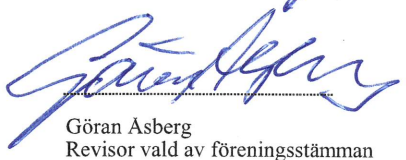

Dan Nylund


Lars-Ola Eriksson


Roger Wiklander


Ronny Nordin

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-06


Göran Asberg
Revisor vald av föreningsstämman


Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Selen i Sundsvall, org.nr. 786000-2986

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Selen i Sundsvall för år 2019.

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Revisorens 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionssed 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 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 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 år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 provar 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 15 2020

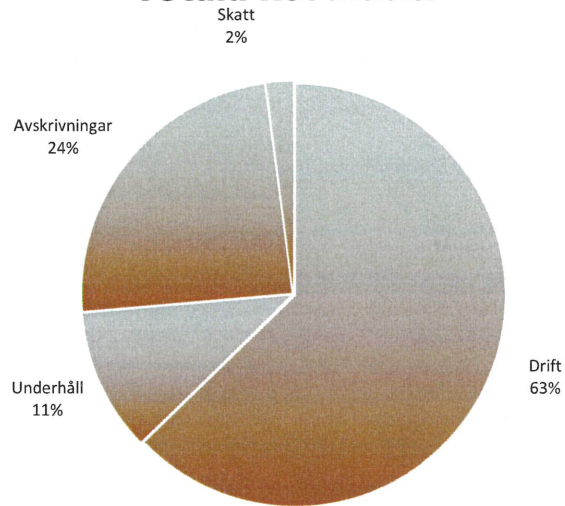
Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

