



STYRELSEN FÖR HSBs brf Bosvedjan

Org. nr: 789200-2796

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



234

KR/KVM
SPARANDE



5052

KR/KVM
INVESTERINGSBEHOV



2935

KR/KVM
SKULDSÄTTNING



4,1

%
RÄNTEKÄNSLIGHET



169

KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



NEJ


TOMTRÄTT



717


KR/KVM
ÅRSVAGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 234 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm


Styrelsens kommentarer

Styrelsen anser att föreningens sparande för framtida åtgärder är god och i bra balans med de förutsättningar som föreningen i övrigt har.

	Investeringsbehov 5052 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.
---	---	---	--


Styrelsens kommentarer

Föreningen har genomfört stora investeringar de senaste åren och har en väl genomarbetad investerings- och underhållsplan där föreningens behov och ambitioner om att utvecklas för framtiden avspeglas.

	Skuldsättning 2935 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
--	-------------------------------------	--	--	---


Styrelsens kommentarer

Trots stora underhålls- och investeringsåtgärder ligger skuldsättningsgraden på en nivå som får anses vara god.

	Räntekänslighet 4,1 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
---	---------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Räntekänsligheten i föreningen är tämligen låg trots de stora investeringar som genomförts de senaste åren.

	Energikostnad 169 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--

Styrelsens kommentarer

Energikostnaden är relativt låg tack vare många års arbete med energieffektivisering, i siffran finns dessutom bostadsrättsinnehavarnas egna förbrukning inräknad.



Tomträtt
NEJ

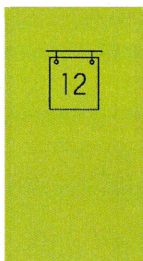
Fastigheten innehas med tomträtt
– ja eller nej (Tomträtt innebär att
föreningen inte äger marken)

Om marken ägs av
kommunen kan det
finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

Ja eller nej

Styrelsens kommentarer

Inga kommentarer nödvändiga



Årsavgift
717 kr/kvm

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan)

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.

Bör värderas utifrån risken för framtida
höjningar.

Styrelsens kommentarer

Styrelsen genomför och presenterar i Verksamhetsplanen en prognos om avgiftsutvecklingen de kommande åren utifrån ett antal angivna parametrar.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Bosvedjan med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2796) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Linjeförmannen 1-6, Lokföraren 1-3 och Låssmeden 1 byggda år 1965-1969 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar och försäkring mot ohyra samt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättsinnehavare.

Antal	Benämning	Total yta m ²
169	lägenheter (bostadsrätt) 4 rum och kök	
625	lägenheter (bostadsrätt) 3 rum och kök	
97	lägenheter (bostadsrätt) 2 rum och kök	
142	lägenheter (bostadsrätt) 1 rum och kök eller kokvrå	
1033	Totalt antal lägenheter bostadsrätt	81 185 kvm
6	lokaler	291 kvm
183	garage	
655	bilplatser med motorvärmare	
45	bilplatser utan motorvärmare	
27	husvagns-/husbilsplatser	
220	gästparkeringar	

Medellägenhetsyta är 78,6 kvm.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14. På stämman deltog 110 röstberättigade medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Föreningen hade vid årets slut 1034 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Dan Söderholm	ordförande
Maritha Jonasson	vice ordförande
Magnus Backlund	sekreterare
Eva Sågström	ledamot/studieorganisatör
Anna-Carin Möller	ledamot
Ann Söderberg	ledamot
Mats Sillerström	ledamot
Tony Lövmark	ledamot
Kajsa Nordin	ledamot
Anja Moss	ledamot
John Landström	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Conny Ekholm	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Dan Söderholm, Maritha Jonasson, Eva Sågström, Kajsa Nordin och Anja Moss.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Dan Söderholm, Maritha Jonasson, Magnus Backlund och Henrik Bufvers två i förening.

Föreningen har möjlighet att delta med 6 personer på HSB Södra Norrlands föreningsstämma. På stämman 2019 deltog Magnus Backlund, Maritha Jonasson och Eva Sågström.

Revisor har varit Anders Mähler vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor. Ingen revisorerersättare för Anders Mähler valdes på föreningsstämman.

Valberedning har varit Eva Wiklander (sammankallande), Carina Ingemarsson Vik, Roy Larsson och Erik Sandin.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Under året har ett flertal fritidsaktiviteter arrangerats som:

- Julgransplundring
- Bingokvällar vid 9 tillfällen
- Golden Hits
- Tors Hammarkör
- Skid- och badresa till Hassela
- Whiskeyprovning
- Påsk-krysset
- Klas o Sanna Norberg
- Påsk-pyssel
- Valborsmässosfirande/majbrasa
- Henrik Åberg
- Resa till Furuviik

- Bosvedjedagen
- Storloppis
- Mannekänguppvisning
- Surströmming
- Bokcafé
- Kärleksåtervinning
- Jul-pyssel
- Nobelfest
- Jul-krysset

Det har även arrangerats matchkvällar på storbild i föreningens konferenslokal genom gymstyrelsens försorg. De har även genomfört årliga fester med mat, musik och tävlingsmoment.

Studieverksamhet

Under året har nedanstående kurser/studiecirklar genomförts:

- Data
- Yoga
- Bridge

Information

Föreningens medlemmar har fått information via:

- Foldern "Information till dig som är medlem i Brf Bosvedjan" som delas ut till samtliga nya medlemmar under året samt till samtliga lägenheter under september-november månad varje år.
- Informationsbladet "Styrelsen informerar" har utkommit vid 13 tillfällen under året
- Hemsidan, <https://www.hsb.se/sodra-norrland/brf/bosvedjan>
- Facebook-gruppen "HSB Brf Bosvedjan"
- Höstmöte 2019-11-27

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland. Förvaltare har varit HSB Södra Norrland genom Henrik Bufvers. Administrationen har skötts av Anna-Karin Sedlund. I föreningen har ytterligare 8 anställda i HSB Södra Norrland arbetat med fastighetskötsel och lokalvård.

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: 5 250 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-06-27

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD/INVESTERING
2017-2019	Totalrenovering och byte av samtliga maskiner och utrustning i alla 48 tvättstugor.
2018-2019	Rengöring av samtliga fasader.
2017-2019	Total genomgång av den yttre miljön.
2018-2019	Installation av elvärmekablar på hustaken.
2019-2027	Renovering av samtliga bottenstammar, ca 8 hus/år.
2019	Byte av 185 garageportar
2019	Installation av solpaneler på 43 av föreningens hustak.
2019-2027	Renovering av samtliga dagvattenledningar, ca 8 hus/år.

Under 2017 påbörjades förstudiearbetet kring solceller och under 2018 fattades beslutet att investera i en solcellsanläggning som skulle ge ca 1 000 000 kWh. En investering på 16 miljoner kronor och med ett statligt bidrag på 3.5 miljoner kronor är investeringskostnaden ca 12.5 miljoner kronor. Föreningen blir därmed tillverkare av el och momspliktiga när det gäller solenergitillverkningen, ca 450 000 kronor per år.

Anläggningen har ca 3 800 solcells-paneler monterade/fördelade på 43 hustak i föreningen och är sedan oktober/november 2019 i drift och producerar el.

Vi beräknar att investeringen är återbetlad på ca 10 år.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD/INVESTERING
2019-2027	Renovering av samtliga bottenstammar, ca 8 hus/år.
2019-2027	Renovering av samtliga dagvattenledningar, ca 8 hus/år.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01 med 1,0 %.

I budget för 2020 ingår 3 751 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen har beslutat att höja månadsavgiften med 1,0 % för 2020, vilket grundar sig på föreningens underhålls-/investeringsplan och avsättning till framtids underhålls- och investeringsåtgärder. Styrelsen har också beslutat att fr o m 2020-01-01 höja hyran för bilplats med motorvärmare/garageplats med 15 kr/månad samt bilplats utan motorvärmare med 10 kr/månad.

Årsavgiften är i genomsnitt 724 kr/m² 2020.

Medlemsinformation

Av föreningens 1033 medlemslägenheter har under året 110 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 1259 och under året har det tillkommit 11 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 1270

Certifiering

Föreningen är kvalitetscertifierad och godkänd enligt HSB:s kvalitetsstandard 2002:13. Certifieringen gäller till och med 2021-06-30. Följande styrelsemedlemmar har avlagt godkänt kunskapstest: Dan Söderholm, Maritha Jonasson, Magnus Backlund, Eva Sägström, Anna-Carin Möller, Mats Sillerström, Ann Söderberg, Tony Lövmärk, Anja Moss och John Landström.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	63 482	62 653	61 835	61 112	59 894
Rörelseresultat i tkr	8 250	6 952	13 997	8 384	8 283
Resultat efter finansiella poster i tkr	4 389	3 029	9 846	3 830	3 610
Balansomslutning i tkr	305 318	291 209			
Soliditet %	16	15	15	11,6	10,2
Årsavgift/kvm* i kr	717	710	699	689	679
Driftskostnad/kvm i kr	409	406	406	420	443
Räntekostnad/kvm i kr	48	49	52	57	59
Bankskuld/kvm i kr	2 935	2 757	2 724	2 816	2 873

*Årsavgiften består utav 58 186 195 kronor genom den totala bostadsrättsytan.

Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

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

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 639 400	20 448 058	13 826 748	3 029 047
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			3 029 047	-3 029 047
Innevarande års avs/disposition		102 453	-102 453	
Årets resultat				4 388 980
Belopp Vid årets slut	7 639 400	20 550 512	16 753 341	4 388 980

Insatskapitalet är minskat med 4 300 kr avseende föreningens egen lägenhet nr 362.

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	20 448 058
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	5 250 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-5 147 547</u>
Fondbehållning vid årets slut:	20 550 512

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	16 753 341
Årets resultat	<u>4 388 980</u>
Summa	21 142 321

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **21 142 321**

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





HSB - där möjligheterna bor

RESULTATRÄKNING

2019-01-01
2019-12-31

2018-01-01
2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	63 482 473	62 726 181
Summa rörelseintäkter		63 482 473	62 726 181

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-33 308 382	-33 048 870
Övriga externa kostnader	Not 4	-6 203 218	-5 784 058
Underhåll enligt plan	Not 5	-5 147 547	-6 880 058
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-1 012 365	-1 195 450
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-9 560 677	-8 865 783
Summa rörelsekostnader		-55 232 188	-55 774 220

Rörelseresultat

8 250 284 **6 951 962**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		35 572	46 031
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 894 345	-3 968 946
Övriga finansiella poster	Not 8	-2 531	0
Summa finansiella poster		-3 861 304	-3 922 915

Årets resultat

4 388 980 **3 029 047**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	261 373 452	257 279 243
Pågående nyanläggningar	Not 10	15 517 138	0
Summa materiella anläggningstillgångar		276 890 590	257 279 243
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 000 177	2 000 177
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000 177	2 000 177
Summa anläggningstillgångar		278 890 767	259 279 420
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		141 320	116 205
Kundfordringar		18 207	76 675
Avräkningskonto HSB		14 894 288	15 558 331
Aktuell skattefordran	Not 12	0	318 834
Övriga kortfristiga fordringar		1 598 327	1 545 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	3 755 166	3 414 884
Summa kortfristiga fordringar		20 407 308	21 030 842
Bank	Not 14	6 020 151	10 898 327
Summa kassa och bank		6 020 151	10 898 327
Summa omsättningstillgångar		26 427 459	31 929 168
Summa tillgångar		305 318 226	291 208 588

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 639 400	7 639 400
Fond för yttre underhåll		20 550 512	20 448 058
Summa bundet eget kapital		28 189 912	28 087 458
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		16 753 341	13 826 748
Årets resultat		4 388 980	3 029 047
Summa fritt eget kapital		21 142 321	16 855 795
Summa eget kapital		49 332 233	44 943 253
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	183 132 666	160 836 283
Summa långfristiga skulder		183 132 666	160 836 283
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	56 028 162	63 832 217
Medlemmarnas inre fond	Not 17	6 368 342	6 203 156
Leverantörsskulder		2 389 598	7 869 035
Aktuell skatteskuld	Not 18	368 035	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	318 406	294 127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	7 380 784	7 230 517
Summa kortfristiga skulder		72 853 326	85 429 052
Summa skulder		255 985 993	246 265 335
Summa eget kapital och skulder		305 318 226	291 208 588

Kassaflödesanalys	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	4 388 980	3 029 047
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	9 560 677	8 865 783
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>13 949 657</u>	<u>11 894 830</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-40 509	-634 392
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-4 771 671	2 883 239
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>9 137 477</u>	<u>14 143 677</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-29 172 023	-10 718 021
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-29 172 023</u>	<u>-10 718 021</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	14 492 328	2 697 328
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>14 492 328</u>	<u>2 697 328</u>
Årets kassaflöde	-5 542 218	6 122 984
Likvida medel vid årets början	26 456 657	20 333 673
Likvida medel vid årets slut	20 914 439	26 456 657

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 Driftkostnader har omklassificerats from 2019 vilket påverkat jämförelsetalen Driftkostnad kr/kvm.

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 2,5 % av anskaffningsvärdet.

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

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 inspråkstagande 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.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

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 reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 39 060 146 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	58 186 195	57 610 896
	Hysesintäkt lokaler	98 520	97 374
	Hysesintäkt garage och bilplatser	1 570 795	1 574 581
	Hysesintäkt övrigt	166 011	103 550
	Årsavgift konsumtionsavgift el	3 877 035	3 826 010
	Avsatt till inre fond	-1 066 002	-1 066 002
	Övriga intäkter i verksamheten	270 466	254 144
	Intäkt andrahandsupplåtelse	4 656	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	191 770	194 302
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	183 026	131 326
		63 482 473	62 726 181
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-4 804 750	-4 707 115
	El	-6 279 794	-6 537 574
	Uppvärmning	-4 388 228	-4 646 856
	Vatten	-3 139 263	-3 156 432
	Renhållning	-1 617 364	-1 378 081
	Bevakningskostnader	-14 875	-7 333
	TV, bredband, iptelefoni	-326 000	-319 342
	Serviceavtal	-1 528 820	-568 527
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-8 833 384	-9 582 664
	Försäkringar	-606 146	-582 511
	Fastighetsskatt	-1 290 410	-1 132 990
	Övriga driftskostnader	-479 348	-429 446
		-33 308 382	-33 048 870
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-29 725	-12 163
	Förvaltningskostnader	-2 817 125	-2 729 016
	Kostnader överlåtelse och panter	-184 589	-185 123
	Föreningsverksamhet	-862 408	-744 068
	Kontorsutrustning och -material	-13 855	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 574 036	-1 674 711
	Konsulter	-316 329	-79 000
	Förbrukningsinventarier	-69 859	-1 875
	Medlemsavgifter HSB	-313 600	-313 900
	Arrende, hyra, leasing	-20 919	-44 202
	Kundförluster m m	-773	0
		-6 203 218	-5 784 058
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Trapphus golvslipning / lagning sprickor	-183 894	-375 000
	Fogning fasad	0	-91 875
	Lekparker	-93 292	-70 889
	Stamrensning	0	-709 888
	Injustering värme	0	-144 417
	Övrigt	-64 978	0
	Målning	-213 363	0
	Evonella, utemiljö	-2 340 973	-4 181 739
	Fasadtvätt	-1 603 125	-1 306 250
	Underhåll asfaltering	-647 922	0
		-5 147 547	-6 880 058



Not 6 Personalkostnader			
Arvode till styrelsen	-726 896	-665 035	
Löner för anställda	-39 000	-182 000	
Övriga personalkostnader	-6 624	-67 400	
Revisionsarvode	-11 375	-10 000	
Sociala avgifter	-170 613	-180 450	
Utbildning	-57 857	-90 565	
	<u>-1 012 365</u>	<u>-1 195 450</u>	
Not 7 Avskrivningar			
Byggnader	-9 056 407	-8 361 513	
Markanläggningar	-504 270	-504 270	
	<u>-9 560 677</u>	<u>-8 865 783</u>	
Not 8 Övriga finansiella poster			
Aviavgifter	-2 531	0	
	<u>-2 531</u>	<u>0</u>	

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	352 678 348	341 960 327			
	Årets investering, totalrenovering tvättstugor	3 895 737	6 718 021			
	Årets investering, tvättutrustning	2 200 000	4 000 000			
	Årets investering, garageportar	3 186 719	0			
	Årets investering, relining källare del 1	4 372 429	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 520 839	2 520 839			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 303 375	6 303 375			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	375 157 446	361 502 561			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-103 677 026	-95 315 512			
	Årets avskrivningar byggnader	-9 056 407	-8 361 513			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-546 292	-42 023			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-504 270	-504 270			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-113 783 995	-104 223 318			
	Utgående bokfört värde	261 373 452	257 279 243			
	Bokförda värden byggnader	246 040 652	249 001 322			
	Bokförda värden mark	2 520 839	2 520 839			
	Bokförda värden markanläggningar	5 252 812	5 757 082			
	Fastighetsbeteckning: Linjeförmanen 1 m.fl.					
	Taxeringsvärde	Värdeår 1967	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus		331 000 000	79 000 000	410 000 000	361 000 000
	Lokaler		2 032 000	4 009 000	6 041 000	4 999 000
			333 032 000	83 009 000	416 041 000	365 999 000

Not 10	Pågående nyanläggningar		
	Årets Investering, solanläggning	15 517 138	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	15 517 138	0

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
		Andelar	Anskaff	Markn värde	Bokf värde	
	Kortränta Criteria	10 056,3154	1 000 000	1 049 377	1 000 000	1 000 000
	Räntestrategi Cri A2	10 084,6756	1 000 177	1 031 965	1 000 177	1 000 177
					2 000 177	2 000 177

Not 12	Aktuell skattefordran		
	Övrig Skattefordran	0	318 834
		0	318 834

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	640 500	606 146
	Förutbetald HSB avtal	2 391 763	2 328 404
	Förutbetald kabel-TV och bredband	471 459	470 267
	Arrende Sundsvalls Kommun	6 470	6 367
	Hyra kontorsutrustning	3 764	3 700
	Schneider Elektrik	241 210	0
		3 755 166	3 414 884



HSB - där möjligheterna bor

HSBs brf Bosvedjan i Sundsvall

Org nr 789200-2796

Not 14 Bank		
Handelsbanken		533 427
SBAB		438 647
		<u>5 486 724</u>
		<u>10 459 680</u>
		6 020 151
		10 898 327

Not 15 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 639 400	0	20 448 058	13 826 748	3 029 047
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	3 029 047	-3 029 047
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			5 250 000	-5 250 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-5 147 547	5 147 547	
Årets Resultat					4 388 980
Belopp vid årets utgång	7 639 400	0	20 550 512	16 753 341	4 388 980

Insatskapitalet är minskat med 4 300 kr avseende föreningens egen lägenhet nr 362.

Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån		1,57%	2024-11-28	9 800 000	200 000
Stadshypotek		1,45%	2020-02-06	4 274 988	650 000
Stadshypotek		1,30%	2020-03-04	7 311 126	84 524
Stadshypotek		1,57%	2023-06-30	16 000 000	500 000
Stadshypotek		2,14%	2029-03-30	12 874 940	500 000
Stadshypotek		1,64%	2025-04-30	9 843 486	375 048
Swedbank		1,11%	2020-06-17	19 744 324	789 772
Swedbank		1,76%	2022-09-23	12 160 000	440 000
Swedbank		3,63%	2020-08-27	18 469 348	600 000
Swedbank		1,76%	2022-09-23	5 962 596	80 000
Swedbank		1,87%	2024-09-25	21 950 000	600 000
Swedbank		1,73%	2023-05-23	17 375 000	500 000
Swedbank		1,34%	2021-02-25	8 750 005	333 332
Swedbank		1,33%	2025-02-25	21 875 005	833 332
Swedbank		1,21%	2021-02-25	21 875 005	833 332
Swedbank		1,43%	2022-02-25	8 750 005	333 332
Swedbank		1,43%	2027-06-23	12 375 000	500 000
Swedbank		1,35%	2028-11-24	9 770 000	200 000
				239 160 828	8 352 672

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	183 132 666
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	33 410 688
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	197 397 468

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	244 069 422	244 069 422
Summa ställda säkerheter	<u>244 069 422</u>	<u>244 069 422</u>




HSB - där mölligheterna bor

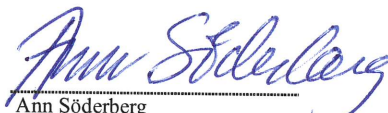
HSBs brf Bosvedjan i Sundsvall

Org nr 789200-2796

Not 17 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	6 203 156	6 060 063
Avsättning	1 066 002	1 066 002
Uttag	-900 816	-922 908
	6 368 342	6 203 156
Not 18 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	368 035	0
	368 035	0
Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	220 031	187 978
Arbetsgivaravgifter	98 375	96 854
Övriga kortfristiga skulder	0	9 295
	318 406	294 127
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Enstar nov-dec	0	22 990
Fakturor HSB Södra Norrland	83 763	14 241
Faktura Byggbeslag	0	5 531
Upplupen snöröjning dec	155 101	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	790 437	1 355 092
Upplupna räntekostnader	596 034	720 871
Upplupen revision	30 000	23 000
Faktura Sandå	0	84 375
Fakturor Energi & Driftteknik	185 302	444 572
Förutbetalda årsavgifter och hyror	4 969 504	4 559 845
Fakturor Solenergi	514 831	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 812	0
	7 380 784	7 230 517


Sundsvall 11/3 2020


Anja Moss

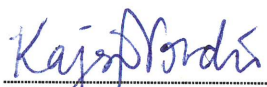

Ann Söderberg


Anna-Carin Bosdotter Möller



Dan Söderholm



Eva Sägström



John Landström


Kajsa Nordin


Magnus Backlund


Maritha Jonasson


Mats Sillerström


Tony Lövmärk

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-13

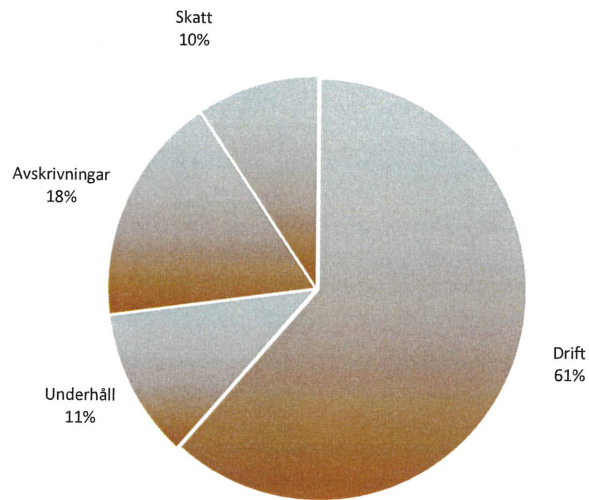

Anders Mähler

Revisor vald av föreningsstämman

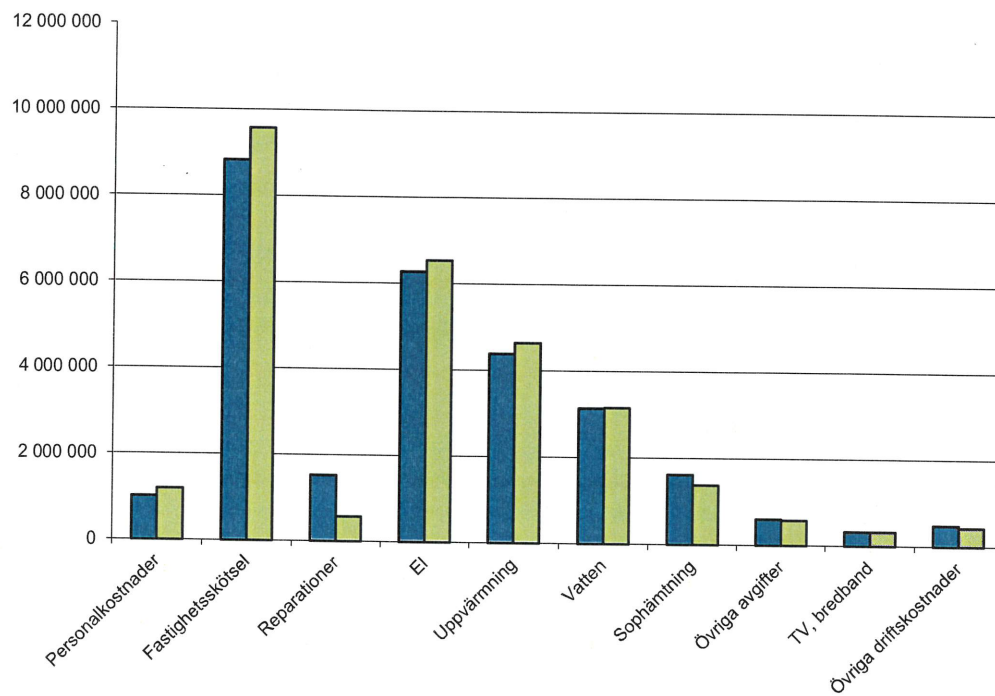

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bosvedjan i Sundsvall, org.nr. 789200-2796

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bosvedjan i Sundsvall för räkenskapsåret 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. (Återfinns på sidorna 1-3. Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag gör inget uttalande med besyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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.

Revisor 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 Brf Bosvedjan i Sundsvall för räkenskapsåret 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 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:

- företaget 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 revisionssed 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 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 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 13 / 3 2020



Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anders Mähler
Av föreningen vald revisor



Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB:s brf Bosvedjan i Sundsvall

År 2020-2024

Öppnar dörren för delägarna*!



Styrelsen anstränger sig

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger sig styrelsen för att ge viktig skriftlig information till delägare/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos. Dessutom gör styrelsen ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret. I en certifierad förening lämnar styrelsen även:

Skriftlig information om planerat underhåll

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen varje år styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

Skriftlig information om planerade månadsavgifter

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen en aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Professionell kontroll av styrelsens framtidsplanering

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening kontrollerar en oberoende professionell revisor styrelsens framtidsplanering och information. Kontrollen görs vartannat år och delägarna informeras skriftligen genom ett certifieringsutlåtande.

Certifikat

HSB lämnar ett certifikat till de bostadsrättsföreningar som uppfyller HSB:s krav på HSB Certifierade bostadsrättsföreningar. Certifieringsrevisorer som godkänts av HSB:s Riksförbund utför kontrollen.



Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2020	2021	2022	2023	2024
Avgiftsförändring	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%

Underlag för ekonomisk prognos

Underlag

- Nuvarande kostnader
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta.
- Antaganden om låneränta och intäktsränta
- Antaganden om kostnadsutveckling på övriga kostnader

Beräknade kostnader för underhåll.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2020	Målningsarbeten	5 100 000
2021	Målningsarbeten	2 400 000
2022	Styr- och reglerutrustning	500 000
2023	VVS-åtgärder, Målningsarbeten	4 300 000
2024	Motorvärmare, VVS-utrustning, Målningsarbeten	2 500 000

Beräknad kostnad för nyinvesteringar.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2020	Relining bottenplan och dagvatten, takdetaljer	6 500 000
2021	Relining bottenplan och dagvatten, takdetaljer	6 650 000
2022	Relining bottenplan och dagvatten	6 200 000
2023	Relining bottenplan och dagvatten	5 650 000
2024	Relining bottenplan och dagvatten	5 850 000

Uppgifter om underhållsplaneringen

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts av konsult.
- Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.
- Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån



	2020	2021	2022	2023	2024
Låneränta på nya lån med bunden ränta	2,5%	3,0%	4,0%	4,5%	4,5%
Låneränta på nya lån med rörlig ränta	2,5%	3,0%	4,0%	4,5%	4,5%

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2020	2021	2022	2023	2024
Hysesintäkter (EJ månadsavgifter)	0%	0%	0%	0%	0%
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	3%	3%	3%	3%	3%
Övrig driftskostnad	2%	2%	2%	2%	2%
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavg.	0%	0%	0%	0%	0%

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2020	2021	2022	2023	2024
HSB i avräkning	0%	0%	0%	0%	0%
Placeringar	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%

Uppföljning av verksamhetsåret

Underhåll och nyinvesteringar

Åtgärder som tillkommit, senarelagts eller uteslutits i förhållande till Verksamhetsplaneringen från föregående år

Åtgärd	(T) (S) (U) (Tillk)	Skäl till förändringen

(T) = Tidigarelagts, (S) = Senarelagts, (U) = Uteslutits, (Tillk)= Tillkommit



Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långgivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Stadshypotek	13 124 940	2019-03-30	3,14 %	2,14 %	B
Stadshypotek	10 031 010	2019-04-30	2,61 %	1,64 %	B
Swedbank	22 708 337	2019-02-25	0,75 %	1,33 %	B
Swedbank	12 500 000	2019-07-22	Nytt lån	1,43 %	B
Swedbank	9 770 000	2019-12-10	Nytt lån	1,35 %	B

Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

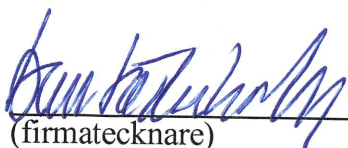
- Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

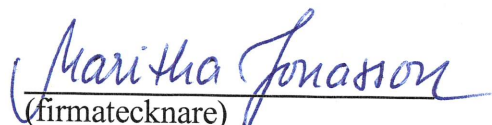
Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna*

- Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut till delägarna.
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Minst ett medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållit under året.

Sundsvall den 11 mars 2020

Bostadsrättsförening HSB:s brf Bosvedjan


(firmatecknare)


(firmatecknare)

*Första gången certifieringen behandlas på föreningsstämman betyder ett kryss i rutan att styrelsen förbinder sig att lämna föreskriven information.



Till styrelsen för
HSB bostadsrättsförening Bosvedjan i Sundsvall

Certifieringsutlåtande

Vi har utfört en kontroll av de krav som ställs på bostadsrättsföreningen enligt **HSB Certifiering**. Vi har vidare granskat styrelsens ekonomiska planering för att bedöma om styrelsens antaganden och analyser är rimliga.

Vår granskning och analys bygger på:

- Kunskapsintyg
- Verksamhetsplanering
- Underhållsplan
- den av föreningsstämman senast fastställda Årsredovisningen,
- Budget
- Prognos samt
- Verksamhetsuppföljning

Vår analys visar att styrelsens antaganden beträffande utvecklingen av föreningens intäkter och kostnader är rimliga samt att underlagen är väl underbyggda.

Höjningen av räntesatsen vid omskrivning av lån med 2% -enheter jämfört med kalkylens antaganden (2,5 + 4,5%) innebär att årsavgifterna måste höjas med 1,5 – 5% i förhållande till kalkylens antaganden.

Vi anser, med översänt material som grund, att föreningen har en god framtidsförberedelse. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt HSB:s Riksförbunds krav för **HSB Certifiering** med benämningen 2011/4A. Krav för föreningsstämman kommer att granskas efter genomförd föreningsstämman.

Sundsvall den 4 april 2019

Pia Andersson
BoRevision AB