

2020

ÅRSREDOVISNING OCH BOKSLUT FÖR

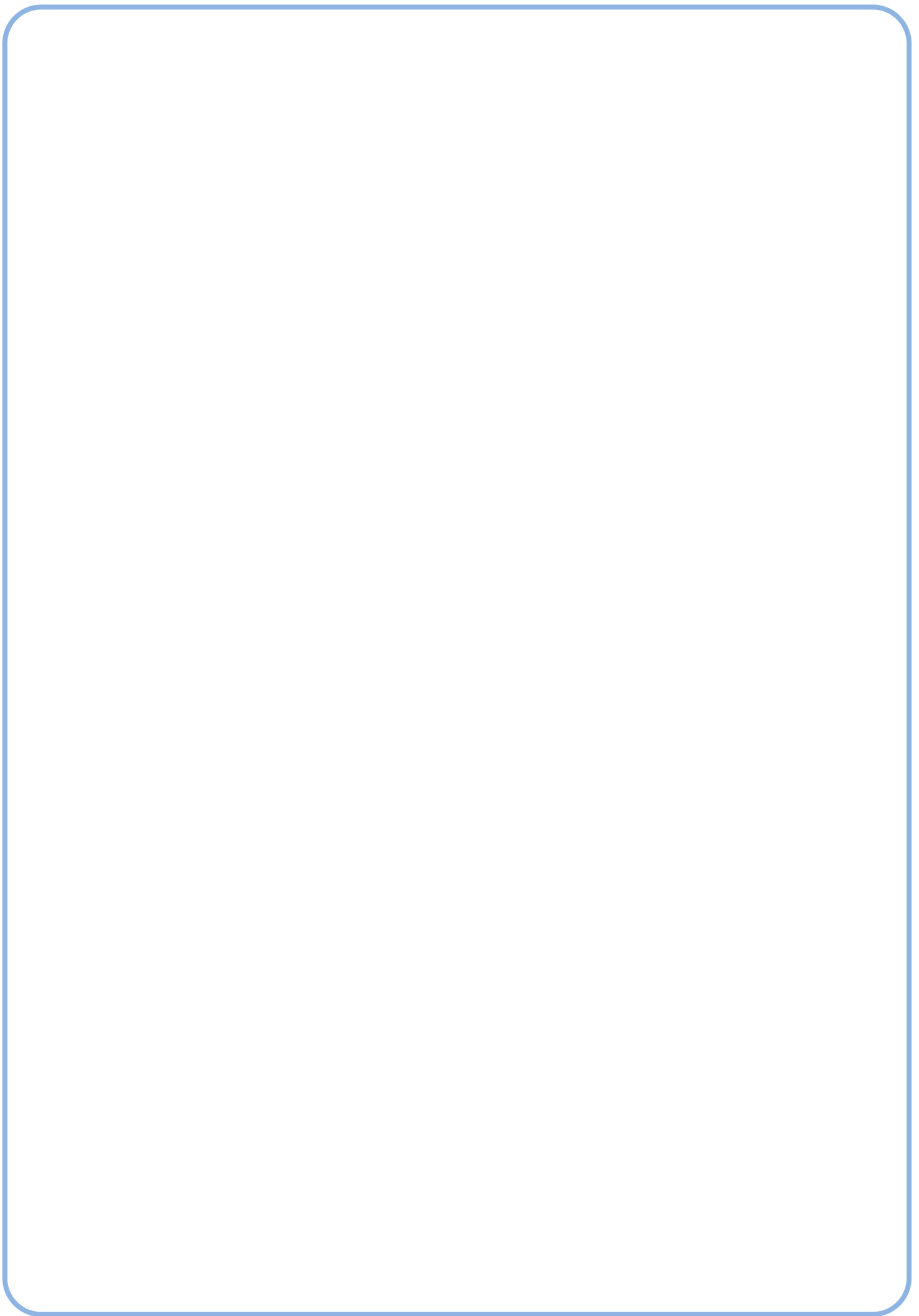
HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOSVEDJAN I SUNDSVALL



MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN



STYRELSEN FÖR Bosvedjan






Org. nr: 789200-2796

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



BOSTADSRÄTTSKOLLEN


	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 279 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 Sparandet har under året varit något högre än under föregående år. 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 2830 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. Skuldsättningen är något lägre än föregående år.				
	Räntekänslighet 3,9 %	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 förhållandevis låg trots de stora investeringar som genomförts de senaste åren.				
	Energikostnad 155 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 och egen energiproduktion, i siffran finns dessutom bostadsrättsinnehavarnas egna förbrukning inräknad				

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

	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 724 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 av HSB bostadsrättsföreningen Bosvedjan med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2796) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen äger fastigheterna Linjeförmanen 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)

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



ANTAL	BENÄMNING		TOTAL YTA
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.

FÖRENINGSPRÅG

På grund av covid-19 genomfördes ordinarie föreningsstämma via poströstning 2020-06-30 där 122 medlemmar deltog. Stadgeenliga frågor behandlades med undantag av inlämnade motioner. I materialet som lämnades ut inför poströstningen informerades medlemmarna att inlämnade motioner skulle behandlas på en extra stämma under hösten 2020. Tyvärr har det inte varit möjligt att kalla till extra stämma på grund av rådande läge, varför inlämnade motioner behandlas våren 2021, då styrelsen har förhoppningen att kunna genomföra föreningsstämman på ett sådant sätt att alla medlemmar som önskar kan delta.

Föreningen hade vid årets slut 1 034 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södra Norrland är en medlem.



ÅRSREDOVISNING

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING UNDER ÅRET HAR VARIT

Dan Söderholm	ordförande
Maritha Jonasson	vice ordförande
Magnus Backlund	sekreterare
Eva Sågström	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
Christer Berglund	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland



På bilden saknas John Landström

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Magnus Backlund, Anna-Carin Möller, Ann Söderberg, Mats Sillerström och Tony Lövmark.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

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

REPRESENTANTER VID HSB SÖDRA NORRLANDS FÖRENINGSTÄMMA

Föreningen har möjlighet att delta med 6 personer på HSB Södra Norrlands föreningsstämma. Föreningsstämman 2020 genomfördes, med anledning av covid-19, via poströstning och med möjlighet att delta via internet.

REVISOR

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

VALBEREDNING

Valberedning har varit Eva Wiklander (sammanställande), Carina Ingemarsson Vik, Roy Larsson och Johan Ekström



ÅRSREDOVISNING

FRITIDSVERKSAMHET OCH AKTIVITETER

Eva Sågström har varit studieorganisatör och sammankallande i fritidskommittén. Med anledning av covid-19 beslutade styrelsen 2020-03-16 att stänga samtliga lokaler och avsluta/pausa fritids- och studieverksamheten till dess att vi, på ett säkert sätt, kan återuppta verksamheterna. Styrelsens bedömning i nuläget är att detta kan ske tidigast under senare delen av 2021.

Under perioden januari till mitten av mars arrangerades:

- Julgransplundring
- Bingokväll
- Skid- och badresa till Hassela
- Vinprovning

De populära matchkvällarna genom gym-styrelsens försorg har, med anledning av covid-19, inte genomförts och inte heller de årliga festerna med mat, musik och tävlingsmoment.

STUDIEVERKSAMHET

Under året har nedanstående kurser/studiecirklar genomförts:

- Data, under perioden 21 januari – 12 mars
- Yoga, under perioden 12 februari – 11 mars

INFORMATION

Föreningens medlemmar har fått information om föreningens verksamhet via:

- Foldern "Information till dig som är medlem i Brf Bosvedjan" som delas ut till samtliga nya medlemmar samt till samtliga lägenheter under september-oktober månad varje år. En reviderad folder delades ut i mitten av december.
- Informationsbladet "Styrelsen informerar" har utkommit vid 11 tillfällen under året.
- Hemsidan, <https://hsb.se/sodra-norrland/brf/bosvedjan>
- Facebook-gruppen "HSB Brf Bosvedjan"
- "Höstmöte" i forma av en skriftlig information delades ut i mitten/slutet av november 2020.

FÖRVALTNING

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 fastighetsskötsel och lokalvård.

ÅRSREDOVISNING

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

INDIVIDUELL MÄTNING DEBITERING (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämnden höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet till Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att de rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan det är Skatteverket som anser att detta skulle vara momspliktig omsättning. Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från mars 2018. Det har gjort att resultatet för perioden mars 2018 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

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 beslutad avsättning till föreningens underhållsfond: 3 751 000 kronor och följer fastställd underhållsplan

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2020-04-21

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015-2018	Slipning av samtliga trapphusgolv/trappor.
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 samtliga hustak för vattenavlopp.
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 solcellspaneler monterade/fördelade på 43 hustak i föreningen och är sedan oktober/november 2019 i drift och producerar el. Investeringen beräknas vara återbetald på ca 10 år.

ÅRSREDOVISNING

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2019-2027	Renovering av samtliga bottenstammar, ca 8 hus/år
2019-2027	Renovering av samtliga dagvattenledningar, ca 8 hus/år
2021-2028	Ny takfot på samtliga hus.
2021-2023	Nya asfaltsytor i området.

Inga åtgärder har i nuläget blivit senarelagda eller lagts på is på grund av covid-19.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 1,0 %.

I budgeten för 2021 ingår 4 161 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen har beslutat att höja månadsavgiften med 0,5 % för 2021, vilket grundar sig på föreningens underhålls-/investeringsplan, och avsättning till framtida underhålls- och investeringsåtgärder.

Årsavgiften är i genomsnitt 727 kr/m² 2021.

MEDLEMSINFORMATION

Av föreningens 1 033 medlemslägenheter har under året 112 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 1 270. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 1 266.

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, Mats Sillerström, Anna-Carin Möller, Ann Söderberg, Tony Lövmärk, Anja Moss och John Landström.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	63 708	63 482	62 653	61 835	61 112
Rörelseresultat i tkr	12 619	8 250	6 952	13 997	8 384
Resultat efter finansiella poster i tkr	8 859	4 389	3 029	9 846	3 830
Balansomslutning i tkr	309 586	305 318	291 209		
Soliditet %	19	16	15	15	12
Årsavgift/kvm* i kr	724	717	710	699	689
Driftskostnad/kvm i kr	398	409	406	406	420
Räntekostnad/kvm i kr	47	48	49	52	57
Bankskuld/kvm i kr	2 830	2 935	2 757	2 724	2 816

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.

Övriga nyckeltal är beräknade genom den totala ytan av fastigheterna.

ÅRSREDOVISNING

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 639 400	20 550 512	16 753 341	4 388 980
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	4 388 980	-4 388 980
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		3 751 000	-3 751 000	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		-3 711 617	3 711 617	
Årets resultat				8 858 695
BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG	7 639 400	20 589 894	21 102 939	8 858 695

Insatskapitalet är minskat med 4 310 kr avseende föreningens egen lägenhet nr 362.

RESULTATDISPOSITION

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	20 550 512
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	3 751 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-3 711 617
FONDBEHÅLLNING VID ÅRETS SLUT	20 589 895

TILL FÖRENINGSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR FÖJANDE MEDEL

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	21 102 939
Årets resultat	8 858 695
SUMMA	29 961 634

BALANSERAS I NY RÄKNING

29 961 634

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



RESULTATRÄKNING

	NOT	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	<u>63 708 110</u>	<u>63 482 473</u>
Summa rörelseintäkter		63 708 110	63 482 473
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-32 448 723	-33 308 382
Övriga externa kostnader	4	-3 981 790	-6 203 218
Underhåll enligt plan	5	-3 711 617	-5 147 547
Personalkostnader och arvoden	6	-820 884	-1 012 365
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	<u>-10 126 348</u>	<u>-9 560 677</u>
Summa rörelsekostnader		-51 089 361	-55 232 188
RÖRELSERESULTAT		12 618 748	8 250 284
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		45 214	35 572
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 803 507	-3 894 345
Övriga finansiella poster	8	<u>-1 760</u>	<u>-2 531</u>
Summa finansiella poster		-3 760 053	-3 861 304
ÅRETS RESULTAT		8 858 695	4 388 980

BALANSRÄKNING

	NOT	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	268 280 426	261 373 452
Inventarier och installationer	10	3 306 204	0
Pågående nyanläggningar	11	0	15 517 138
Summa materiella anläggningstillgångar		271 586 630	276 890 590
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	2 000 177	2 000 177
Summa materiella finansiella anläggningstillgångar		2 000 177	2 000 177
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		273 586 807	278 890 767
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		122 952	141 320
Kundfordringar		13 377	18 207
Avräkningskonto HSB		16 593 613	14 894 288
Aktuell skattefordran	13	161 414	0
Övriga kortfristiga fordringar		33 600	1 598 327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	3 999 262	3 755 166
Summa kortfristiga fordringar		20 924 218	20 407 308
Bank	15	15 074 686	6 020 151
Summa kassa och bank		15 074 686	6 020 151
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		35 998 903	26 427 459
SUMMA TILLGÅNGAR		309 585 710	305 318 226

BALANSRÄKNING

	NOT	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		7 639 400	7 639 400
Fond för yttre underhåll		<u>20 589 894</u>	<u>20 550 512</u>
Summa bundet eget kapital		28 229 294	28 189 912
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		21 102 939	16 753 341
Årets resultat		<u>8 858 695</u>	<u>4 388 980</u>
Summa fritt eget kapital		29 961 634	21 142 321
SUMMA EGET KAPITAL	16	58 190 928	49 332 233
SKULDER			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	<u>165 881 956</u>	<u>183 132 666</u>
Summa långfristiga skulder		165 881 956	183 132 666
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	64 728 757	56 028 162
Medlemmarnas inre fond	18	6 653 347	6 368 342
Leverantörsskulder		6 506 300	2 389 598
Aktuell skatteskuld	19	0	368 035
Övriga kortfristiga skulder	20	1 013 667	318 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	<u>6 610 755</u>	<u>7 380 784</u>
Summa kortfristiga skulder		85 512 826	72 853 326
SUMMA SKULDER		251 394 782	255 985 993
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		309 585 710	305 318 226

KASSAFLÖDESANALYS

NOT	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Resultat efter finansiella poster	8 858 695	4 388 980
JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET		
Avskrivningar	10 126 348	9 560 677
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	18 985 043	13 949 657
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL		
Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar	1 182 416	-40 509
Ökning (+)/minskning (-) kortfristiga skulder	3 958 905	-4 771 671
Kassaflöde från löpande verksamhet	24 126 363	9 137 477
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-6 038 920	-29 807 169
Återbetalning av moms på solcellsinvestering	1 357 386	635 146
Installationsbidrag solceller	3 200 780	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-3 341 634	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 822 388	-29 172 023
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+)/minskning (-) av långfristiga skulder	-8 550 115	14 492 328
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-8 550 115	14 492 328
ÅRETS KASSAFLÖDE	10 753 859	-5 542 218
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	20 914 439	26 456 657
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	31 668 299	20 914 439

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

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER SAMT ÖVRIGA BOKSLUTSKOMMENTARER

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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.

INTÄKTSREDOVISNING

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt värde (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.

AVSKRIVNING INVENTARIER OCH MASKINER

Avskrivning sker med 10-20 % på anskaffningskostnaden.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärde) 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 ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

FASTIGHETSAVGIFT/FASTIGHETSSKATT

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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 reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

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

KASSAFLÖDEANALYS

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

NOTER

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	58 766 740	58 186 195
Årsavgifter egna	1 145 556	1 145 556
Årsavgiftsbortfall bostäder	-139	0
Hysesintäkt lokaler	99 660	98 520
Hysesintäkt garage och bilplatser	1 764 630	1 570 795
Hysesintäkt övrigt	189 241	166 011
Årsavgift el	2 474 477	2 731 479
Avsatt till inre fond	-1 066 002	-1 066 002
Övriga intäkter i verksamheten	53 701	270 466
Intäkt andrahandsupplåtelse	62 900	4 656
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	184 927	191 770
Övriga fakturerade kostnader	2 960	0
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	29 459	183 026
	63 708 110	63 482 473
3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-3 773 525	-4 804 750
Ventilationsrensning	-24 070	0
El	-5 480 157	-6 279 794
Uppvärmning	-3 785 963	-4 388 228
Vatten	-3 385 803	-3 139 263
Renhållning	-1 964 148	-1 617 364
Bevakningskostnader	-15 959	-14 875
TV, bredband, iptelefoni (2019 se även i not nedan data)	-1 885 869	-326 000
Obligatoriska besiktningar	-33 956	0
Serviceavtal	-1 575 473	-1 528 820
Fastighetsskötsel och lokalvård	-8 181 639	-8 833 384
Försäkringar	-640 114	-606 146
Fastighetsskatt	-1 290 410	-1 290 410
Övriga driftskostnader	-411 637	-479 348
	-32 448 723	-33 308 382
4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-28 250	-29 725
Förvaltningskostnader	-2 753 085	-2 817 125
Kostnader överlåtelse och panter	-178 985	-184 589
Föreningsverksamhet	-420 092	-862 408
Kontorsutrustning och -material	-81 159	-13 855
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto (2020 data i not ovan bredband)	-24 813	-1 574 036
Konsulter	-92 838	-316 329
Förbrukningsinventarier	-41 859	-69 859
Medlemsavgifter HSB	-313 600	-313 600
Arrende, hyra, leasing	-47 108	-20 919
Kundförluster m m	0	-773
	-3 981 790	-6 203 218

NOTER

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll lekplats	0	-93 292
Underhåll ventilation	-250 000	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-187 500	-183 894
Underhåll elinstallationer	-458 176	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	-1 603 125
Underhåll målning	-414 875	-213 363
Underhåll mark och utemiljö	-570 486	-2 340 973
Underhåll köryta	-1 830 580	-647 922
Underhåll övrigt	0	-64 978
	-3 711 617	-5 147 547
6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-588 418	-726 896
Löner för anställda	-45 000	-39 000
Övriga arvoden	-15 292	0
Övriga personalkostnader	0	-6 624
Revisionsarvode	-11 825	-11 375
Sociala avgifter	-142 793	-170 613
Utbildning	-17 556	-57 857
	-820 884	-1 012 365
7 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILGÅNGAR		
Byggnader	-9 586 647	-9 056 407
Markanläggningar	-504 270	-504 270
Inventarier	-35 430	0
	-10 126 348	-9 560 677
8 ÖVRIGA FINNSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-1 760	-2 531
	-1 760	-2 531
9 BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	366 333 233	352 678 348
Omklassificering solenergi	10 958 972	0
Årets investering byggnader relining (2019 även garage, tvättstuga)	6 038 920	13 654 885
Ingående anskaffningsvärde mark	2 520 839	2 520 839
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 303 375	6 303 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	392 155 338	375 157 446

NOTER

2020-01-01 2019-01-01
2020-12-31 2019-12-31

9 BYGGNADER OCH MARK - FORTSÄTTNING

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-112 733 432	-103 677 026
Årets avskrivningar byggnader	-9 586 647	-9 056 407
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 050 562	-546 292
Årets avskrivningar markanläggningar	-504 270	-504 270
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-123 874 912	-113 783 995

Utgående bokfört värde

268 280 426 261 373 452

Bokförda värden byggnader	261 011 045	253 599 800
Bokförda värden mark	2 520 839	2 520 839
Bokförda värden markanläggningar	4 748 542	5 252 812

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föregående år
Bostäder hyreshus	1967	331 000 000	79 000 000	410 000 000	410 000 000
Lokaler	1967	2 032 000	4 009 000	6 041 000	6 041 000
		333 032 000	83 009 000	416 041 000	416 041 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 17.

10 INVENTARIER OCH MASKINER

Ingående anskaffningsvärden	307 750	307 750
Årets investeringar traktorer	3 341 634	0
Utgående anskaffningsvärden	3 649 384	307 750
Ingående avskrivningar	-307 750	-307 750
Årets avskrivningar	-35 430	0
Utgående anskaffningsvärden	-343 180	-307 750
Utgående bokfört värde	3 306 204	0

11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR SOLENERGI

Ingående värde pågående nyanläggningar	15 517 138	0
Årets investering	0	15 517 138
Återbetalning av moms på investering	-1 357 386	0
Solenergibidrag	-3 200 780	0
Omklassificering till Byggnader & Mark	-10 958 972	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	15 517 138

12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Andelar	Anskaffning	Markn värde	Bokf värde	
Kortränta Criteria	10 056,3154	1 000 000	1 055 209	1 000 000	1 000 000
Räntestrategi Cri A2	10 084,6756	1 000 177	1 046 588	1 000 177	1 000 177
				2 000 177	2 000 177

NOTER

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31		
13 AKTUELL SKATTEFORDRAN				
Övrig Skattefordran	161 414	0		
	161 414	0		
14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetald försäkring	668 219	640 500		
Förutbetald snöjour	14 375	0		
Förutbetald kabel-TV och bredband	473 541	471 459		
Förutbetald HSB	2 562 316	2 391 763		
Schneider Elektrik	231 778	241 210		
Arrende Sundsvalls kommun	6 252	6 470		
Kontorsutrustning	4 779	3 764		
Enstar	30 818	0		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 184	0		
	3 999 262	3 755 166		
15 BANK				
Handelsbanken	548 739	533 427		
SBAB	14 525 946	5 486 724		
	15 074 685	6 020 151		
16 EGET KAPITAL				
	Insatser	Fond yttre Underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
<u>Belopp vid årets ingång</u>	7 639 400	20 550 512	16 753 341	4 388 980
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	4 388 980	-4 388 980
Reservering till fond för yttre Underhåll enligt underhållsplan		3 751 000	-3 751 000	
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		-3 711 617	3 711 617	
Årets resultat				8 858 695
Belopp vid årets utgång	7 639 400	20 589 894	21 102 939	8 858 695

Insatskapitalet är minskat med 4 310 kr avseende föreningens egen lägenhet nr 362.

NOTER

2020-01-01 2019-01-01
2020-12-31 2019-12-31

17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	1,57 %	2024-11-28	9 600 000	200 000
Stadshypotek	1,70 %	2021-02-08	3 624 988	650 000
Stadshypotek	1,55 %	2021-03-04	7 226 602	84 524
Stadshypotek	1,57 %	2023-06-30	15 500 000	500 000
Stadshypotek	2,14 %	2029-03-30	12 374 940	500 000
Stadshypotek	1,64 %	2025-04-30	9 468 438	375 048
Swedbank	0,84 %	2021-03-28	18 757 109	789 772
Swedbank	1,76 %	2022-09-23	11 720 000	440 000
Swedbank	1,14 %	2030-08-23	17 869 348	600 000
Swedbank	1,76 %	2022-09-23	5 882 596	80 000
Swedbank	1,87 %	2024-09-25	21 350 000	600 000
Swedbank	1,73 %	2023-05-23	16 875 000	500 000
Swedbank	1,34 %	2021-02-25	8 416 673	333 332
Swedbank	1,33 %	2025-02-25	21 041 673	833 332
Swedbank	1,21 %	2021-02-25	21 041 673	833 332
Swedbank	1,43 %	2022-02-25	8 416 673	333 332
Swedbank	1,43 %	2027-06-23	11 875 000	500 000
Swedbank	1,35 %	2028-11-24	9 570 000	200 000
			230 610 713	8 352 672

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **165 881 956**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till **33 410 688**
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till **188 847 353**

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	244 069 422	244 069 422
Summa ställda säkerheter	244 069 422	244 069 422

18 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	6 368 342	6 203 156
Avsättning	1 066 002	1 066 002
Uttag	-780 996	-900 816
	6 653 347	6 368 342

19 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	0	368 035
	0	368 035

NOTER

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdesskatt	658 218	0
Personalens källskatt	187 922	220 031
Arbetsgivaravgifter	84 225	98 375
Övriga kortfristiga skulder	56 302	0
	1 013 667	318 406
21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen HSB	0	83 763
Upplupen snöröjning	89 250	155 101
Upplupen Energi och Driftteknik	0	183 302
Upplupen solenergi	0	514 831
Upplupen Enstar	41 823	0
Upplupen Radonkonsult	17 243	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	972 624	790 437
Upplupna räntekostnader	380 915	596 034
Upplupen revision	30 000	30 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	5 078 900	4 969 504
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	55 812
	6 610 755	7 380 784

Sundsvall 22 mars 2021

Anja Moss
Dan Söderholm
Kajsa Nordin
Mats Sillerström

Ann Söderberg
Eva Sägström
Magnus Backlund
Tony Löemark

Anna-Carin Bosdotter Mäller
John Landström
Maritha Jonasson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-08

Anders Mähler
Revisor vald av
föreningsstämman

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört revision av årsredovisningen för HSB brf Bosvedjan i Sundsvall för år 2020.

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 2020 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som i den tryckta versionen av detta dokument. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi 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 de 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 revisionsd 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 revisionsd 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 en del av 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för 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

REVISIONSBERÄTTELSE

- 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet 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 Bosvedjan i Sundsvall för år 2020 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. Revisorn 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.

Styrelsens ansvar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med 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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Som en del av 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 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 8 april 2021

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

Anders Mähler
Anders Mähler
Av föreningen vald revisor

VERKSAMHETSPLANERING
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
HSB:S BRF BOSVEDJAN I SUNDSVALL
ÅR 2021-2025



MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

HSB-CERTIFIERING

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 underhållsåtagande 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.

HSB-CERTIFIERING

STYRELSEN BERÄKNAR KOMMANDE ÅRS AVGIFTSFÖRÄNDRINGAR

	2021	2022	2023	2024	2025
Avgiftsförändring	0,5 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %

UNDERLAG FÖR EKONOMISK PROGNOZ

- 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
2021	Målningsarbeten, takband	4 750 000
2022	Takband	2 000 000
2023	Målningsarbeten, takband	5 500 000
2024	Målningsarbeten, byte motorvärmarruttag	4 800 000
2025	Målningsarbeten, VVS	2 900 000

BERÄKNAD KOSTNAD FÖR NYINVESTERINGAR

ÅR	STÖRRE UNDERHÅLL OCH NYINVESTERINGAR UNDER ÅRET	KOSTNAD I KR
2021	Relining av horisontella stammar	6 950 000
2022	Relining av horisontella stammar	7 100 000
2023	Relining av horisontella stammar	6 550 000
2024	Relining av horisontella stammar	6 750 000
2025	Relining av horisontella stammar	6 400 000

UPPGIFTER OM UNDERHÅLLSPANERING

- 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

	2021	2022	2023	2024	2025
Låneränta på nya lån med bunden ränta	2,25 %	2,25 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %
Låneränta på nya lån med rörlig ränta	2,25 %	2,25 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %

UPPSKATTADE INTÄKTS OCH KOSTNADSFÖRÄNDRINGAR

UPPRÄKNING I %	2021	2022	2023	2024	2025
Hysesintäkter (ej månadsavgifter)	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Driftskostnader-uppvärmning, el, vatten	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %
Övrig driftskostnad	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %

HSB-CERTIFIERING

UPPSKATTAD MEDELINKOMSTRÄNTA

INLÅNINGSKONTO/PLACERING	2021	2022	2023	2024	2025
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

LÅNGIVARE	LÅNEBELOPP	OMSÄTTNINGSDATUM	TIDIGARE RÄNTA	NY RÄNTA	NY BINDINGSFORM (BUNDEN/RÖRLIG)
Swedbank	22 500 000	2020-06-17	1,11 %	0,93 %	B
Swedbank	22 200 000	2020-08-27	3,63 %	1,14 %	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 informationskrift.
- Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Minst ett medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållits under året.

Sundsvall den 22 mars 2021

HSB:s brf Bosvedjan

Dan Söderholm

(firmatecknare)

Maritha Jonasson

(firmatecknare)

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

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 föreningen senast fastställda årsredovisningen
- Budget
- Prognos samt
- Verksamhetsuppföljning

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

Bostadsrättsföreningen redovisar i årsredovisningen nyckeltal enligt Bostadsrättskollen. Där framgår bland annat föreningens räntekänslighet utifrån nuvarande räntor, i prognosen har räntor justerats utifrån framtida prognostiserade räntor.

Vi anser, med översänt material som grund, att föreningen har en god framtidsförberedelse. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt HSB Certifiering. Krav för föreningsstämman kommer att granskas efter genomförd föreningsstämma.

Sundsvall 9 april 2021

Malin Nordquist

HSB Södra Norrland

VALBEREDNINGENS ARBETE

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG INFÖR ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 27 MAJ 2021 I HSB BRF BOSVEDJAN

Valberedningen har bestått av följande ledamöter; Eva Wiklander, Carina Ingemarsson Vik, Roy Larsson och Johan Ekström. Ordförande/sammankallande har varit Eva Wiklander.

Valberedningen har till uppgift att bereda föreningsstämmans beslut i val- och arvodesfrågor. Syftet är att skapa ett bra underlag för föreningsstämmans behandling och beslut.

Valberedningen ska sammanställa inkomna nomineringar till beredning och lämna förslag till stämman för beslut avseende styrelseledamöter, ledamöter till fritidskommitté och förtroendevald revisor/revisorer.

Valberedningen ska lämna förslag på arvoden och principer för andra ersättningar, till exempel ersättning för förlorad arbetsinkomst, bilersättning med mera, som kan bli aktuella för styrelseledamöter, ledamöter i fritidskommitté, valberedning och förtroendevalda revisorer med flera

I år har vi haft 7 sammanträden. Valberedningen har samtalat med samtliga styrelsemedlemmar, förvaltaren och några medlemmar ur fritidskommittén, vilket gett oss en god bild av hur arbetet har fungerat under det senaste året samt gett oss svar på vilka som kan tänka sig att fortsätta sina förtroendeuppdrag i föreningen. Samtliga elva styrelseledamöter ställer sina tjänster till förfogande.

Fritidskommittén har under året som gått bestått av tio medlemmar. Detta år har pandemin medfört att de planerade arrangemangen har fått ställas in. Med förhoppningar om ett bättre år ställer samtliga medlemmar i fritidskommittén sina tjänster åter igen till förfogande.

Valberedningen har också fått in intresseanmälningar från fyra boende/medlemmar i föreningen som visat intresse för antingen styrelsen, fritidskommittén eller valberedningen. Vi föreslår att en av de sökande nomineras till nyval i styrelsen. Styrelsen får bestå av max 11 ledamöter. En styrelseledamot kommer att avsluta sitt uppdrag i år. Valberedningen anser att det finns skäl att föreslå att en ny styrelseledamot väljs då styrelsen måste ha ett ojämnt antal ledamöter för att undvika att en röstning slutar med 50/50. Ordföranden röst blir då utslagsrösten.

Valberedningen får därmed, utifrån ovanstående beskrivning av sitt arbete, lämna följande förslag.

STYRELSEN

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst elva styrelseledamöter. Av dessa utses en styrelseledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB Södra Norrland. Stämman väljer styrelsens ledamöter.

STYRELSELEDAMÖTER

Styrelsen har under året, inklusive ordförande, bestått av elva ledamöter.

Mandatperioden för fem av styrelsens ledamöter, Magnus Backlund, Anna-Carin Möller, Ann Söderberg, Mats Sillerström och Tony Löfmark, går ut vid stämman. Fyra av dem står till förfogande för omval.

Följande styrelseledamöter valdes vid föregående föreningsstämma för en tid om två år: Dan Söderholm, Maritha Jonasson, Eva Sågström, Kajsa Nordin och Anja Moss.

VALBEREDNINGENS ARBETE

NOMINERINGAR, OMVAL STYRELSE

Nedanstående personer har nominerats till omval i sitt förtroendeuppdrag i styrelse och/eller fritidskommitté.

Magnus Backlund

Omval 2021-2023

Motivering: God organisations- och samarbetsförmåga, betydelsefull erfarenhet av rollen som sekreterare och medlem i arbetsutskottet i Bosvedjan.

Mats Sillerström

Omval 2021-2023

Motivering: Visar intresse, kunskap och engagemang för Bosvedjan som område, tycker att det är roligt att vara delaktig i de beslut som tas och kunna påverka dessa.

Anna-Carin Möller

Omval 2021-2023

Motivering: Har ett genuint intresse för att förbättra Bosvedjan som område, har erfarenhet av HSB's Distriktsråd. Engagerar sig och brinner för att göra området bättre för medlemmarna.

Tony Löfmark

Omval 2021-2023

Motivering: Engagerad, ordningsam och inlyssnande. Visar intresse för teknik, och vill vara delaktig i de beslut som tas och kunna påverka dessa.

NOMINERINGAR, NYVAL STYRELSE

Johan Sundberg

Nyval: 2021-2023

Motivering: Nyinflyttad till området. Intresserad av styrelsens arbete. Erfarenhet som ordförande och VD. Även erfarenhet av styrelsearbete i en bostadsrättsförening. Företagsam, arbetar idag som VD i ett IT-företag, är 51 år.

VALBEREDNINGENS ARBETE

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG

STÄMIMOORDFÖRANDE

Föreningsstämman utser en stämimoordförande, en sekreterare samt två rösträknare/protokolljusterare och valberedningen föreslår:

STÄMIMOORDFÖRANDE

Malin Nordqvist, HSB Södra Norrland

SEKRETERARE

Magnus Backlund

RÖSTRÄKNARE OCH PROTOKOLLJUSTERARE

Ylva Backlund

Eliann Broman

STYRELSE

Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av elva ledamöter. Valberedningen föreslår för stämman att styrelsen fram till nästa ordinarie stämma ska bestå av 11 ledamöter.

Valberedningen föreslår för omval:

Magnus Backlund	2021-2023	omval
Mats Sillerström	2021-2023	omval
Anna-Carin Möller	2021-2023	omval
Tony Löfmark	2021-2023	omval
Johan Sundberg	2021-2023	nyval

REVISOR

Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund, övriga väljs av föreningsstämman.

Anders Mähler har varit revisor i bostadsrättsföreningen och har anmält att han står till förfogande för omval. Valberedningen föreslår därför omval av Anders Mähler som revisor till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen beslutar att inte utse någon revisorssuppleant.

Anders Mähler	2021-2022	omval
---------------	-----------	-------

FRITIDSKOMMITTÉ

Fritidskommittén har under året bestått av tio ledamöter. Eva Sågström har också varit utsedd av styrelsen som studieorganisateur och sammankallande/ordförande i fritidskommittén.

Christine Bostedt, Roy Larsson, Per-Olof Fors, Susanne Hallström, Charlotte Carlsson, Anja Moss, Jan-Erik Sandström, Mats Sillerström och Kerstin Wik har anmält att de står till förfogande för omval om stämman så önskar.

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG

Valberedningen föreslår omval:

Christine Bostedt	2021-2022	omval
Roy Larsson	2021-2022	omval
Per-Olof Fors	2021-2022	omval
Susanne Hallström	2021-2022	omval
Charlotte Carlsson	2021-2022	omval
Anja Moss	2021-2022	omval
Jan-Erik Sandström	2021-2022	omval
Mats Sillerström	2021-2022	omval
Kerstin Wik	2021-2022	omval

VALBEREDNING

Valberedningen har under året bestått av 4 ledamöter, Eva Wiklander (ordförande), Roy Larsson och Carina Ingemarsson-Vik och Johan Ekström.

Eva Wiklander, Roy Larsson, Carina Ingemarsson Wik och Johan Ekström står till förfogande för omval om stämman så önskar.

Valberedningen föreslår:

Eva Wiklander (ordförande)	2021-2022	omval
Roy Larsson	2021-2022	omval
Carina Ingemarsson Wik	2021-2022	omval
Johan Ekström	2021-2022	omval

FULLMÄKTIGE OCH ERSÄTTARE FÖRENINGSTÄMMA HSB SÖDRA NORRLAND

Valberedningen föreslår att stämman delegerar till styrelsen att utse fullmäktige och ersättare till HSB Södra Norrlands stämma.

ARVODE OCH PRINCIPER FÖR ANDRA EKONOMISKA ERSÄTTNINGAR

Valberedningen föreslår att styrelsen för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma, utifrån ansvar och arbetsuppgifter, arvoderas:

Prisbasbelopp 2021, 47 600 kr

1. Ordförande	119 000 kr	2,5 prisbasbelopp
2. Vice ordförande	71 400 kr	1,5 prisbasbelopp
3. Sekreterare	71 400 kr	1,5 prisbasbelopp
4. Studieorganisatör	59 500 kr	1,25 prisbasbelopp
5. Mötesarvode	952 kr	0,02 prisbasbelopp

Valberedningen föreslår att revisor Anders Mähler för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma, utifrån ansvar och arbetsuppgifter, arvoderas:

1. Revisor	11 900 kr	0,25 prisbasbelopp
------------	-----------	--------------------

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG

Valberedningen föreslår att fritidskommittén för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma, utifrån ansvar och arbetsuppgifter, arvodas:

1. Mötesarvode 833 kr 0,0175 prisbasbelopp

Valberedningen föreslår att valberedningen för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma, utifrån ansvar och arbetsuppgifter, arvodas:

1. Ordförande 4 760 kr 0,1 prisbasbelopp
2. Mötesarvode 952 kr 0,02 prisbasbelopp

Valberedningen föreslår att styrelsen får rätt att utfärda ersättningar för till exempel förlorad arbetsinkomst och resor utöver av stämman beslutade arvoden, till styrelsens ledamöter och andra på stämman valda funktionärer, på ett belopp av högst 2,5 prisbasbelopp per år.

Ersättning för förlorad arbetsinkomst får utges efter uppvisande av intyg från arbetsgivaren.

Sundsvall 2/3 2021

Eva Wiklander

Ordförande i Valberedningen, HSB BRF Bosvedjan

MOTION NR 1 –KVAR FRÅN STÄMMAN 2020

LADDLÖSNING FÖR ELBILAR

Bakgrund

Redan om fem år kommer antalet nya elbilar som säljs vara fler än bensin- och dieselpilar (SvD näringsliv 190923). Prognosen pekar på att Sverige kommer att ha ca 2,5 miljoner laddbara fordon år 2030. Då, om tio år säger samma prognos att 80% av alla nyregistrerade bilar kommer att vara elbilar eller ladd hybrider (redan idag är nästan 20% av alla nya bilar som säljs elbilar eller ladd hybrider). Under den närmaste tioårsperioden införs det också inom EU betydligt hårdare utsläppskrav vad gäller koldioxid, än idag. Detta faktum kommer ytterligare att driva på utvecklingen mot elbilar.

Det är vidare ett faktum att elbilar är väldigt bra för miljön. Detta eftersom dom inte släpper ut någon koldioxid överhuvudtaget. Dessutom behöver inga transporter av drivmedel ske till elbilar, vilket innebär ytterligare sänkta utsläpp.

Nu-läge/Behov

I dagsläget finns ingen möjlighet att ladda elbil i vår bostadsrättsförening. Alternativet att köpa en elbil om man är boende i vår bostadsrättsförening idag är sålunda uteslutet. Det tycker jag är synd. På samma sätt lär människor som funderar på att köpa bostad i vår förening, och som samtidigt äger eller funderar på att köpa en elbil, avstå att köpa lägenhet, och istället välja andra alternativ. Det är också synd.

Jag har inte den färdiga lösningen på problemet, men av telefonsamtal i ärendet med vår förvaltare, har jag förstått att det i dagsläget inte planeras för att på ett eller annat sätt lösa problemet, och erbjuda bostadsrättsinnehavarna en ladd lösning till sin framtida elbil. Det är också synd.

Min uppfattning som ny i området är att vår förening inte bara är välskött, utan även ligger i "framkant" i många andra avseenden och på många andra områden. Jag skulle önska att föreningens styrelse nu också skyndsamt tar till sig den utveckling mot elbilar och ladd hybrider som delvis beskrivs ovan, att man utreder frågan, samt finner lösningar för att de som så önskar ska kunna ha möjlighet att ladda sina framtida elbilar och ladd hybrider kontrollerat, säkert, och i närheten av sitt hem. Ett andra steg kan även vara att erbjuda föreningens gäster möjligheter att på gästparkeringar ladda sina fordon. Jag vill betona att jag på intet sätt förväntar mig att ovanstående ska vara någon gratistjänst. I likhet med exempelvis elbilsägare med villa är såväl ladd stationen som själv elen självklart förenligt med en kostnad. Förväntar mig därför inget annat i detta fall.

Förslag till beslut:

Jag hemställer sålunda att styrelsen utreder frågan och möjligheterna att i en relativt snar framtid kunna erbjuda en lösning för att bostadsrättsföreningens medlemmar (i första hand) och ev. även besökande gäster (i andra hand) ska kunna erbjudas, att mot självkostnad, ladda elbilar och/eller ladd hybrider i föreningen. Detta av skäl angivna ovan.

Sundsvall den 17 januari 2020

Johan Sundberg

MOTION NR 1 – KVAR FRÅN STÄMMAN 2020

LADDLÖSNING FÖR ELBILAR

STYRELSENS SVAR PÅ DENNA MOTION

Styrelsen är medvetna om att detta är en fråga som måste lösas på ett eller annat sätt inom en överskådlig tid.

För närvarande är det kostsamt, trots eventuella bidrag, att montera laddstolpar då det bland annat medför omfattande kringarbeten (nya ledningar, uppsäkring osv). Dessutom finns en rad praktiska dilemman att ta hänsyn till; hur ska installationen finansieras (av alla via månadsavgiften eller via avgift av den som hyr platsen), hur många per gård, förändra nuvarande platser eller ta av de "fria" parkeringarna, osv.

Styrelsen är övertygade om att detta är ett område som kommer att genomgå en kraftig utveckling de närmaste åren. En utveckling som med all säkerhet kommer att medföra bättre och flexibla laddstolpar så att man kan nyttja stolpen både till elbil och "vanlig" bil, effektivare laddning, bättre elbilsbatterier och kostnadseffektivare montering.

Mot bakgrund av ovanstående av styrelsen fattat principbeslutet att avvakta men att vi ska följa utvecklingen på området och kontinuerligt utvärdera de alternativ som finns och kommer ut på marknaden.

Styrelsen kommer, så snart det finns för föreningens medlemmar ett realistiskt, hållbart och ekonomiskt vettigt alternativ, presentera förslag till en lösning där även ovanstående "praktiska dilemman" tagits med i beräkningen/lösningen.

Motionen anses därmed besvarad och styrelsen yrkar på ett avslag av motionen med hänsyn till motivering enligt ovan.

Kompletterande information från styrelsen, december 2020

Från och med 22 december 2020 finns 4 laddstolpar installerade (infarten till Förvaltningskontoret) i avvaktan på att tekniken ger oss möjlighet att ersätta nuvarande motorvärmastolpar med "flexibla stolpar".

MOTION NR 2 – KVAR FRÅN STÄMMAN 2020

CYKELGARAGE

Kommunen uppmanar oss att cykla mer. Bra för miljön och för hälsan.

Det har lett till att allt fler har cyklar, dyra cyklar men våra cykelkällare är allt för små och allt för lätt för obehöriga att komma åt. Jag har själv tidigare fått två cyklar stulna från cykelförråd här i Bosvedjan.

Mitt förslag är att det byggs cykelgarage.

Gärna mellan Bågevägen 59 och 55 på gräsmattan.

*Annika Sedin
Bågevägen 59 C*

STYRELSENS SVAR PÅ DENNA MOTION

Det är naturligtvis både trevligt att fler och fler cyklar och samtidigt beklagligt att medlemmar i föreningen får sina cyklar stulna ur de cykelförråd som finns i våra byggnader. För att någon ska få åtkomst till cykelförrådet så krävs det man har nyckel eller blir insläppt av någon som har nyckel eller att dörrar till källare/förråd står uppställda. Att helt förhindra stölder är i princip omöjligt.

Är cykelrummet fullt, kontakta förvaltningskontoret så att personalen kontrollera om det är dags för en städning. Det är inte alls ovanligt att personer som flyttar lämnar kvar gamla cyklar och/eller att cykelrummet används som grovsoprum.

I nuläget kan styrelsen inte se att det finns möjlighet att bygga cykelgarage på samtliga gårdar.

Styrelsen har dock kvar idén för framtida behov av andra/nya lösningar av cykel/moped/MC-parkering.

Motionen anses därmed besvarad och styrelsen yrkar på ett avslag av motionen med hänsyn till motivering enligt ovan.

MOTION NR 3 – KVAR FRÅN STÄMMAN 2020

BUSKAR

Det fanns svart och rödvinsbuskar vid lekplatsen Bågevägen 61 de har bytts ut till buskar med vita blommor, när de blommor luktar det så starkt att man inte kan vara på lekplatsen.

Även hallonbuskar och buskar med Aroniabär har tagits bort och ersatts med tråkiga buskar.

Tillbaks med bärbuskarna som glatt många.

*Annika Sedin
Bågevägen 59 C*

STYRELSENS SVAR PÅ DENNA MOTION

När styrelsen beslutade att genomföra genomgripande åtgärder av utemiljön beslutades även att vi även fortsättningsvis skulle ha bärbuskar och fruktträd i området, inte nödvändigtvis på samma plats eller samma typ av bär eller frukt som tidigare.

I "Styrelsen informerar" har vi informerat om att vi, tillsammans med entreprenören, kommer att gå igenom området under våren/sommaren 2020. Avsikten med den planerade rundvandringen är att se över om det finns behov av nyplanteringar, kompletteringar eller andra åtgärder.

Vi tar med oss motionärens synpunkt till sommarens rundvandring.

Motionen anses därmed besvarad och styrelsen yrkar på ett avslag av motionen med hänsyn till motivering enligt ovan.

MOTION NR 4 – KVAR FRÅN STÄMMAN 2020

CARPORT

Bakgrund

Problemen med garageplatser är känt sen tidigare, medlemmar i föreningen får vänta allt för länge för att få en garageplats, många har stått 4-5 år i kö för att kunna få ett garage.

Det är kanske befogat att komma på en lösning så att medlemmarna får sina bilar under tak och att kön till de vanliga garageplatserna förkortas betydligt.

Förslag till beslut

Gör om x antal bilplatser (med motorvärmare) till öppna carportar, enkel konstruktion med rörreglar och plåttak.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Ingemar Widell

Lgh nr 249

STYRELSENS SVAR PÅ DENNA MOTION

Styrelsen har full förståelse för att alla som idag har parkeringsplats skulle se det som positivt att föreningen byggde carportar.

Den här frågan har varit uppe vid ett flera tillfällen tidigare och har också utretts vid två tillfällen. Utfallet har visat att vi, förutom kostnaden, förlorar ca två parkeringsplatser per parkeringslänga. Föreningens medlemmar har vid flera tillfällen påtalat att vi har för lite parkeringsplatser i området. Styrelsen kan inte förorda en åtgärd som minskar antalet bilplatser.

Föreningens avgifter bygger bland annat på att vi gemensamt ska betala för föreningens kostnader och underhåll av befintliga byggnader. En byggnation av carportar är en utökning och en förändring som då bör finansieras genom de hyror som föreningen tar för parkeringarna, så som de som har balkong får en extra avgift på månadsavin som avser balkongutbyggnaden.

Styrelsen har sedan tidigare önskemål om ytterligare parkeringsplatser och laddstolpar till nuvarande/kommande generationer av hybrider/elbilar och frågorna är i allra högsta grad levande och på vår agenda och vi ser hela tiden över möjligheterna att utöka antalet parkeringsplatser.

Styrelsen nuvarande bedömning är att vi i första hand ska följa utvecklingen på området på tekniska lösningar för flexibla laddstolpar som kan användas av "vanliga bilar" och el/hybrider.

Motionen anses därmed besvarad och styrelsen yrkar på ett avslag av motionen med hänsyn till motivering enligt ovan.

MOTION NR 5 – KVAR FRÅN STÄMMAN 2020

BREDBANDSLEVERANTÖR

Jag tycker att vår bostadsrättsförening ska se över och byta bredbandsleverantör av egentligen två anledningar, vi har möjligheten att spara 681 780 kr per år och vi börjar handla lokalt. Främst är det den ekonomiska möjligheten som jag ser, pengarna vi sparar kan vi lägga på t.ex. fasadrenovering, uppfräschning av utemiljön eller vad som helst.

Jag har i mina tidigare boenden haft Arkaden bredband som leverantör och när jag flyttade hit fick jag ta del av gruppanslutningen som brf Bosvedjans styrelse har gjort med Telenor. När jag såg vad vi betalade tyckte jag det var lite dyrt, vi är 1033 lägenheter så vi borde kunna få ett bättre pris. Så jag frågade Arkaden vad som skulle erbjuda en bostadsrättsförening med 1033 lägenheter och svaret jag fick var 70 kr per lägenhet inklusive moms. Vilket är betydligt bättre pris än vad vi har idag, sedan är det inte ett minus att Arkaden är ett lokalt företag och handlar vi vår gruppanslutning via dom så stannar våra pengar i vår region. Vilket jag tycker är bra eftersom desto mer pengar vi har i regionen desto mer pengar har vi att lägga på t ex skola, vård och omsorg osv.

Jag har gjort ett räkneexempel, priserna är inkl. moms.

	Pris per LGH	Månadspris 1033 LGH	Årspris 1033 LGH
Telenor	125 kr	129 125 kr	1 549 500 kr
Arkaden	70 kr	72 310 kr	867 720 kr
Vi sparar	55 kr	56 815 kr	681 780 kr

Jag föreslår att brf Bosvedjans styrelse ser över vår gruppanslutning för bredband och kontaktar Arkaden bredband för att få mer information.

Ida Johnsson
Bäckebovägen 20 C, lgh 1201

STYRELSENS SVAR PÅ DENNA MOTION

Nuvarande avtal med Bredbandsbolaget/Telenor, innefattar bredband, IP-telefoni och router, och löper fram till 2024. Samtidigt finns ett nyttjanderättsavtal på 25 år som 2017 tecknats med Telenor inför företagets installation och utbyte av teknik.

Styrelsen tar till sig motionärens fråga och undersöker vilka andra alternativ som kan erbjudas föreningen inför en ny avtalsperiod.

Motionen anses därmed besvarad och styrelsen yrkar på ett avslag av motionen med hänsyn till motivering enligt ovan.

MOTION NR 6 – KVAR FRÅN STÄMMAN 2020

LADDSTOLPAR

I framtiden kommer allt fler bilar drivas med el eller en variant, typ elhybrid. För att kunna ladda dessa bilar krävs speciella laddstolpar. För att vår BRF skall fortsätta vara ett attraktivt område krävs att vi möter dessa behov.

Jag vill att styrelsen utreder och tar fram underlag inför kommande stämma för hur föreningen skall möta detta behov. Jag tänker mig ett förslag till genomförandeplan rörande montering av stolpar och kostnader specificerade.

*Roy Larsson
Bågevägen 51 A*

STYRELSENS SVAR PÅ DENNA MOTION

Styrelsen hänvisar till det svar som lämnats på motion nr 1 – Laddlösning för elbilar.

Motionen anses därmed besvarad och styrelsen yrkar på ett avslag av motionen med hänsyn till motivering enligt ovan.

Kompletterande information från styrelsen, december 2020

Från och med 22 december 2020 finns 4 laddstolpar installerade (infarten till Förvaltningskontoret) i avvaktan på att tekniken ger oss möjlighet att ersätta nuvarande motorvärmastolpar med "flexibla stolpar".

MOTION NR 1- PAPPERSKORGAR

Runtom i området finns det gott om papperskorgar respektive hundlatrinkorgar. Vi har förstått att allt som finns i dessa korgar går till brännbart, men att det kan vara bra att ha dem separerade för att kunna tömma hundlatrinkorgarna oftare, åtminstone sommartid.

Samtidigt är det ju så, att skräpet ofta hamnar fel i dessa korgar. Vi tror att det delvis beror på att det inte riktigt tycks finnas något system för hur de sitter. Ibland går man förbi flera hundlatrinkorgar i rad utan att en enda vanlig skräpkorg syns, och vice versa.

Vi föreslår därför att det finns en korg av varje på samtliga ställen (som istället skulle kunna vara färre). Det bor väl underlätta också för dem som ska tömma dem.

Vi yrkar därför att föreningen sätter upp en korg av varje sort på varje ställe, alternativt tar bort märkningen av skräpkorgarna.

*Ingela Hofsten och Tommy Westman
Bågevägen 101 A*

STYRELSENS SVAR PÅ DENNA MOTION

Styrelsen tar till sig denna synpunkt och ger förvaltaren i uppdrag att genomföra en översyn av områdets papperskorgar och hundlatriner samt möjligheten att genomföra motionärens förslag. Rapport lämnas till styrelsen för eventuellt beslut om åtgärd.

Styrelsen lämnar därefter information via "Styrelsen informerar".

Motionen anses därmed besvarad med motivering enligt ovan.

MOTION NR 2 - UTEGYM

Vårt innegym har just nu en begränsning vad gäller både antalet personer som kan vistas där samtidigt och vilka som vill/kan träna där. Dessutom finns det hela tiden ett överhängande hot om stängning, vilket redan har tidigare inträffat.

Vi vet att den fysiska hälsan är en viktig faktor för vårt välbefinnande varför det vore trevligt om det gick att skapa nya motionsmöjligheter i vårt bostadsområde. En sådan kunde vara ett eller kanske till och med flera utegym/stationer i ett eller flera ställen inom området.

Jag föreslår:

att brf Bosvedjan bygger själv/införskaffar och monterar ett eller flera utegym/stationer i ett eller flera ställen inom bostadsområdet efter förslag på utformning av Fritidskommittén.

Inspiration:

[Htpps://www.unisport.com/sv/utegym](https://www.unisport.com/sv/utegym)

Med vänlig hälsning

Kristiina Oikari

Bågevägen 63 C

STYRELSENS SVAR PÅ DENNA MOTION

Vi har det senaste dryga året levt under en pandemi där vi, som många andra, behövt se över på vilka sätt vi kan vara med och bidra till att minska smittspridningen. En sådan åtgärd har då, under en period, varit att stänga vårt gym.

Styrelsens uppfattning är att vi som förening tagit vårt ansvar när det gäller den fysiska hälsan genom att tillhandahålla ett välutrustat gym med generösa öppettider och en mycket subventionerad avgift, 30 kr/månad och lägenhet. Dessutom bor vi i ett område med närhet till skog och även ett elljusspår där man med fördel kan promenera eller springa under vår/sommar/höst och vintertid åka skidor.

Det finns en rad olika saker att ta i beaktande vid ett eventuellt beslut att skaffa ett utegym och styrelsens uppfattning är att vi i nuläget har för lite kunskap för att kunna ta ställning till motionen. Styrelsens förslag är därför att vi utreder frågan och ser vi att det finns möjlighet att genomföra detta, är det styrelsens uppfattning att vi då gör det i samråd med Atletklubbens styrelse.

Styrelsen återkommer med information i ärendet via informationsbladet "Styrelsen informerar".

Motionen anses därmed besvarad med motivering enligt ovan.

MOTION NR 3 – GÅNGBANOR, MOTORVÄRMARE

Gångbanorna runt Bågevägen är gropig, smal och ofta oplogad vilket leder till att många går på vägen istället. En cykelbana skulle också vara bra. Bilarna kör ofta väldigt fort.

När det är kallt ute borde motorvärmarna slå på tidigare.

*Annika Sedin
Bågevägen 59 C*

STYRELSENS SVAR PÅ DENNA MOTION

När det gäller gångvägarna runt föreningen så är det kommunens ansvar. I samband med kommunens avsikt att förändra/anlägga gång- och cykelväg Bäckebovägen och Bågevägen upp mot avfarten till övre Bosvedjan, har styrelsen deltagit i ett flertal möten med representanter från berörd förvaltning. Vid dessa möten har styrelsen påtalat behovet av en rejäl upprustning av området trottoarer.

Ansvarig nämnd fattade tyvärr beslutet att lägga ovanstående projekt på is då det saknades medel för ett genomförande.

Styrelsen har gjort sitt yttersta för att påverka och få till stånd en uppfräschning av trottoarerna runt föreningen och känner att vi nått vägs ände i denna fråga.

Vi rekommenderar medlemmar/boende i vår förening att man skickar in sina önskemål och synpunkter via e-tjänsten "Tyck till om kommunens verksamheter – Synpunkt Sundsvall". Länken hittar man längst ned på kommunens hemsida.

Boende ska ställa in motorvärmaren på det klockslag man har för avsikt att använda bilen. Motorvärmarna är tid- och temperaturstyrda och starttiden anpassas automatiskt till hur kallt det är.

Motionen anses därmed besvarad och styrelsen yrkar på ett avslag av motionen med hänsyn till motivering enligt ovan.

MOTION NR 4 – TAK ÖVER PARKERING

Vore bra med någon form av tak över bilarna.

Tungt och jobbigt med snön.

Mvh

Britta Spångberg

Bäckebovägen 16 A (931)

STYRELSENS SVAR PÅ DENNA MOTION

Styrelsen har full förståelse att det är tungt med snöskottningen och har vid två tidigare tillfällen utrett möjligheten att bygga så kallad carport. Utredningarna visade på att detta är en kostsam åtgärd men det som gjorde att vi inte kunde gå vidare var att vi dessutom förlorade 2 parkeringsplatser per parkeringsgrupp då vi enligt våra medlemmar i dagsläget har alldeles för få parkeringsplatser.

Vi har sedan tidigare också önskemål om att det på alla gårdar ska finnas möjlighet att ladda sin hybrid/el-bil och i en framtid så finns behovet av en genomgripande förändring av våra parkeringsytor.

Frågan kring våra parkeringsytor är i allra högsta grad något som ligger på styrelsens bord och kommer att utredas på nytt när vi ser att möjligheten till en helhetslösning finns.

Motionen anses därmed besvarad och styrelsen yrkar på ett avslag av motionen med hänsyn till motivering enligt ovan.

MOTION NR 5 – SOMMARPARKERING

Nuläget: Det finns inga lediga platser på nuvarande husbilsparkering.

Problemet: Många har sin husbil förvarad inomhus på vintern och på sommaren är man ute och reser med den, men man behöver åka hem till sin lägenhet ibland och kolla post, vattna blommor, hämta saker m.m. Då finns det inget ställe att parkera.

Behovet: Använd några av de platser i kanten av befintliga vanliga bilparkeringar, där det på vintern ligger snöhögar. Husbilsplatserna behöver inga linjer, ingen asfalt och inga stolpar. Det enda som behövs är några skyltar med texten:

Husbilsparkering för boende, 1/5 – 1/10, 2 platser, max 24 timmar.

*Beslut: Sätt upp några skyltar på lämpliga platser med text enligt ovan.
(Antal platser per skylt varierar ju med ytans storlek och antal timmar kanske skall vara 48).*

Per-Ola Silversved

STYRELSENS SVAR PÅ DENNA MOTION

Styrelsen får vid olika tillfällen påstötning om att vi idag har alldeles för få parkeringsplatser till våra besökare, till de som är i behov av en extra parkeringsplats då familjen har två bilar eller till de som flyttar in till föreningen.

Styrelsen kan i nuläget inte se att vi har möjlighet att skapa husbilsplatser på alla gårdar men tar med frågan till det tillfälle då vi måste göra en totalöversyn av gårdarnas parkeringar – se svar på motion nr 5.

Motionen anses därmed besvarad och styrelsen yrkar på ett avslag av motionen med hänsyn till motivering enligt ovan.

MINA NOTERINGAR



A series of horizontal dotted lines for writing notes, spanning the width of the page.

MINA NOTERINGAR



A series of horizontal dotted lines for writing notes, spanning the width of the page.

MINA NOTERINGAR



A series of horizontal dotted lines for writing notes, spanning the width of the page.

