

2018

ÅRSREDOVISNING OCH BOKSLUT FÖR

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOSVEDJAN I SUNDSVALL





ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat och balansräkning samt tilläggsupplysning med notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året, samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen. Förvaltningsberättelsen ska även innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns som avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala skrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala årliga verksamheten, t ex nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras för (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfärdingar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat). Nya redovisningsregler medför att även Fond för yttre underhåll numera måste redovisas som bundet eget kapital.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

KASSA OCH BANK

Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan förvandlas till pengar.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även Fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus. Genom nya redovisningsregler sker numera inte avsättning till yttre underhållsfond över resultaträkningen utan genom vinstdisposition, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen. Stadgarna reglerar även om föreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/ fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande.

LIKVIDITET

Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder, t ex vatten, el, löner och bränsle. Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

DAGORDNING ORDINARIE STÄMMA 190514

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Anmälan av ordförandes val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Fastställande av dagordning.
6. Val av två personer, tillika rösträknare, att jämte ordförande justera protokollet.
7. Fråga om kallelse behöri gen skett.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse, sid 22-23
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Information om styrelsens verksamhetsrapport.
12. Certifieringsrevisorns utlåtande, sid 28
13. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt balansräkning,
14. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
15. Beslut om arvoden för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman, sid 33-34
16. Ramar för styrelsens rätt att besluta om arvoden och ersättningar till styrelseledamöter och andra funktionärer i bostadsrättsföreningen (utöver av stämman sedvanligt fastställt styrelse- och revisionsarvode).
17. Val av styrelseledamöter, sid 32
18. Val av revisor och suppleant, sid 32
19. Val av ledamöter till fritidskommittén, sid 32-33
20. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande, sid 33
21. Val av fullmäktige och ersättare.
22. Inkomna motioner med svar från styrelsen, sid 35-38
23. Övriga ärenden
24. Avslutning.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för av HSB bostadsrättsföreningen Bosvedjan med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2796) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

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.

FÖRENINGSPÅRÅG

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29.

På stämman deltog 107 röstberättigade medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor samt ett första beslut om nya stadgar. Extra stämma hölls 2018-11-20 där mötet fastställde (beslut nr 2) föreningens nya stadgar.

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 Lövmärk	ledamot
Teresa Cuadra	ledamot
Kajsa Nordin	ledamot
John Landström	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Conny Ekholm	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland



På bilden saknas John Landström, Kajsa Nordin och Anna-Carin Möller

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

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare 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. På stämman 2018 deltog Dan Söderholm, Magnus Backlund, Theresa Cuadra, Maritha Jonasson och Eva Sågström.

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 (sammankallande), Carina Ingemarsson Vik, Roy Larsson och Erik Sandin

STUDIEVERKSAMHET

Under året har genomförts;

- Datakurs
- Yogakurs



På bilden saknas Roy Larsson

ÅRSREDOVISNING

FRITIDSVERKSAMHET OCH AKTIVITETER

Under året har ett flertal fritidsaktiviteter hållits som:

- Julgransplundring
- Bingo
- Afternoon tea
- Viksjö spelmansgille
- Bokcafé
- Skidresa till Hassela
- Påsk-krysset
- Sundsvalls Stads Revy
- Påskpyssel
- Bussresa till Furuviik
- Valborgsfirande
- Bosvedjedagen
- Surströmming
- Julkryss
- Barnteater
- Julpyssel
- Nobelfesten
- Julmarknad med Medelpads Lucia
- Matchkvällar på storbild har hållits i konferens-lokalen genom gymstyrelsens försorg. De har även genomfört årlig fest med mat, musik och tävlingsmoment.

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 månad varje år.
- Informationsbladet "Styrelsen informerar" har utkommit vid 9 tillfällen under året.
- Hemsidan, <http://hsb.se/sodra-norrland/bosvedjan>
- Facebook-gruppen "HSB Brf Bosvedjan"
- Höstmöte/Extra stämma 2018-11-20

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 även 8 anställda i HSB Södra Norrland arbetat med fastighetsskötsel och lokalvård.

Under sommaren 2018 feriearbetade 8 av föreningens ungdomar.



På bilden saknas Anna-Karin Sedlund

ÅRSREDOVISNING

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. Under året har justeringar av underhållsplanen gjorts för att anpassa avsättning och åtgärder enligt K3 regelverket. Avsättningen till underhållsfonden omfattar inte större underhåll som t.ex. takbyten och hissbyten efter K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 6 900 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2018-06-04.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2014-2016	Nytt energisystem i samtliga lägenheter med återvinning av frånluft och genomgripande uppgradering av ventilation och undercentraler
2014-2016	Byte samtliga fönster norra sidan samt takbyten i hela området. Samtliga entrésteg är utbytta. Nya lägenhets- källar- och entrédörrar
2015-2018	Slipning av samtliga trapphusgolv/trappor.
2016	Bergvärme i Träffpunktens lokaler installerats. Genomgripande genomgång av den yttre miljön som beräknas vara klart under 2019.
2016	Belysning ersatts till lågenergilampor i och utanför garage, parkeringar samt i entréer och gårdsbelysning. Fogning av fasader.
2017	Byte av 7 cirkulationspumpar i undercentraler, avser garanti. Upprustning av samtliga lekplatser. Bäckebovägen 16 kompletteras under 2018.
2018	Rengöring av fasader påbörjas och beräknas vara klart under 2019.
2018	Asfaltytor åtgärdade, tidur i tvättstugor ersatta, besiktning av tidur för entrédörrar genomfört. Målning och uppfräschning av Träffpunktens fasad. Nedtagning av träd och annan växtlighet.
2018	Översyn och spolning av samtliga avlopp. Kontroll av samtliga badrums ytskikt.
2018	Utbyte av tätningar i fasadelementen.
2018-2019	Installation av elvärmekablar på samtliga hustak.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2017-2019	Totalrenovering och byte av samtliga maskiner och utrustning i alla 48 tvättstugor, beräknas vara klart under 2019.
2018-2019	Arbetet med rengöringen av fasaderna slutförs.
2017-2019	Arbetet med den yttre miljön slutförs.
2018-2019	Arbetet med installation av elvärmekablar på taken slutförs.
2019-2027	Renovering av samtliga bottenstammar påbörjas, ca 8 hus/år.
2019	Förstudier, ekonomiska beräkningar etc för eventuell installation av solpaneler på hustak.
2019	Byte av 185 garageportar.

ÅRSREDOVISNING

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Avgiften höjdes fr.o.m. 2018-01-01 med 1,5 %.

I budgeten för 2019 ingår 5 250 000 kr avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgiften med 1,0 % för 2019, vilket grundar sig på föreningens underhållsplan och avsättning till framtida underhålls- och investeringsåtgärder.

Årsavgiften är i genomsnitt 717 kr/kvm 2019.

MEDLEMSINFORMATION

Av föreningens 1 033 medlemslägenheter har under året 121 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 1 255 och under året har det tillkommit 3 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 1 258.

CERTIFIERING

Föreningen är kvalitetscertifierad och godkänd enligt HSB:s kvalitetsstandard 2002:13. Certifieringen gäller till och med 2019-06-30. Följande styrelsemedlemmar har avlagt godkänt kunskapstest: Dan Söderholm, Maritha Jonasson, Magnus Backlund, Eva Sågström, Mats Sillerström, Anna-Carin Möller, Ann Söderberg, Teresa Cuadra, Tony Lövmärk och John Landström.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	62 653	61 835	61 112	59 894	59 723
Rörelseresultat i tkr	6 952	13 997	8 384	8 283	2 567
Resultat efter finansiella poster i tkr	3 029	9 846	3 830	3 610	-2 201
Soliditet %	15	15	11,6	10,2	11
Årsavgift/kvm* i kr	710	699	689	679	669
Driftskostnad/kvm i kr	458	406	420	443	423
Räntekostnad/kvm i kr	49	52	57	59	63
Bankskuld/kvm i kr	2 757	2 724	2 816	2 873	2 107

*Årsavgiften består utav 57 610 896 kronor genom den totala bostadsrättsytan.

Övriga nyckeltal är beräknade genom den totala ytan av fastigheterna.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2017 till 2018.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 639 400	20 428 116	4 000 894	9 845 706
Vinstdisp enl. stämmobeslut			9 845 706	-9 845 706
Innevarande års avs/disps.		19 942	-19 942	
Årets resultat				3 029 047
BELOPP VID ÅRETS SLUT	7 639 400	20 448 058	13 826 748	3 029 047

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

ÅRSREDOVISNING

RESULTATDISPOSITION

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	20 428 116
Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan	6 900 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	<u>-6 880 058</u>
FONDBEHÅLLNING VID ÅRETS SLUT	20 448 058

STÄMMAN HAR ATT TA STÄLLNING TILL:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	13 826 748
Årets resultat	<u>3 029 047</u>
SUMMA	16 855 795

BALANSERAS I NY RÄKNING

16 855 795

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



RESULTATRÄKNING

	NOT	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	62 653 094	61 834 750
Övriga rörelseintäkter	3	<u>73 087</u>	<u>258 443</u>
<i>Summa rörelsens intäkter</i>		62 726 181	62 093 193
RÖRELSEKOSTNADER			
Drift	4	-37 348 767	-33 091 453
Planerat underhåll	5	-6 880 058	-4 248 748
Övriga externa kostnader	6	-1 574 726	-1 649 633
Personalkostnader och arvoden	7	-1 104 885	-1 050 283
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	<u>-8 865 783</u>	<u>-8 056 106</u>
<i>Summa rörelsens kostnader</i>		-55 774 220	-48 096 223
RÖRELSERESULTAT		6 951 962	13 996 970
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	46 031	70 239
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	<u>-3 968 946</u>	<u>-4 221 503</u>
<i>Summa finansiella kostnader</i>		-3 922 915	-4 151 264
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 029 047	9 845 706
ÅRETS RESULTAT		3 029 047	9 845 706

BALANSRÄKNING

	NOT	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	257 279 243	255 427 005
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		257 279 243	255 427 005
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	2 000 177	2 000 177
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 000 177	2 000 177
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		259 279 420	257 427 182
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		192 880	111 476
Aktuella skattefordringar		318 834	318 834
Övriga fordringar	13	17 104 244	7 659 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	3 414 884	3 312 714
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		21 030 842	11 402 656
Kassa och bank		10 898 327	13 769 136
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		31 929 168	25 171 792
SUMMA TILLGÅNGAR		291 208 588	282 598 974

BALANSRÄKNING

	NOT	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		7 639 400	7 639 400
Fond för yttre underhåll		20 448 058	20 428 116
<i>Summa bundet eget kapital</i>		28 087 458	28 067 516
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 826 748	4 000 984
Årets resultat		3 029 047	9 845 706
<i>Summa fritt eget kapital</i>		16 855 795	13 846 690
SUMMA EGET KAPITAL		44 943 253	41 914 206
 LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	16, 19	160 836 283	214 518 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>		160 836 283	214 518 500
 KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	63 832 217	7 452 672
Leverantörsskulder		7 869 035	5 604 490
Övriga skulder	17	6 497 283	6 376 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	7 230 517	6 732 657
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		85 429 052	26 166 268
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		291 208 588	282 598 974

KASSAFLÖDESANALYS

NOT	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Resultat efter finansiella poster	3 029 047	9 845 706
Avskrivningar	8 865 783	8 056 106
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	11 894 830	17 901 812
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL		
Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar	-634 392	-838 890
Ökning (+)/minskning (-) kortfristiga skulder	2 883 239	2 818 338
Kassaflöde från löpande verksamhet	14 143 677	19 881 260
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-10 718 021	-15 577 361
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-10 718 021	-15 577 361
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+)/minskning (-) av långfristiga skulder	2 697 328	-7 452 672
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 697 328	-7 452 672
ÅRETS KASSAFLÖDE	6 122 894	-3 148 773
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	20 333 673	23 482 446
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	26 456 657	20 333 673

*Föreningens avräkningskonto ingår i posten kortfristiga fordringar. I kassaflödesanalys så ingår den i posten likvida medel.

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

INTÄKTSREDOVISNING

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

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILGÅNGAR

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

AVSKRIVNING PÅ BYGGNAD OCH MARK

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

BYGGNADER

Stomme	120 år	Balkonger	25 år
Stammar, värme	15 - 50 år	Tvättstugor	15-30 år
El	40 år	Inre UH	120 år
Fasad	50 år	Styr- övervakning	15 år
Fönster	50 år	Restpost	50 år
Yttertak	40 år	Dörrar lgh och entré	20 år
Ventilation	25 år	Lekparker	10-15 år
Transport (hiss)	25 år	Markanläggningar	5 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning till och ianspråktagande från yttre underhållsfond redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Från och med räkenskapsåret 2018 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan åren 2017 och 2018 är inte omräknade.

NOTER

ÖVRIGT

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

FASTIGHETSAVGIFT/FASTIGHETSSKATT

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsskatt på bostäder med 1 337 kronor för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

INKOMSTSKATT

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 39 060 146 kr (39 068 494 kr).

REDOVISNINGSVALUTA

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i kronor om inget annat anges.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen visar brf's förändringar av brf's likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

SOLIDITET

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar.

NOTER

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter	57 610 896	56 755 716
Hyror	2 842 511	2 843 348
Debiterade förbrukningsavgifter	2 680 454	2 748 325
Överlåtelseavgifter	120 592	114 216
Pantavgifter	73 710	76 323
Övrigt	390 933	362 823
BRUTTO	63 719 096	62 900 751
Avsatt till inre fond	-1 066 002	-1 066 002
SUMMA NETTOOMSÄTTNING	62 653 094	61 834 750
3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Företagsstöd	0	4 410
Annonsering/sponsring	0	171 600
Övrigt	73 087	82 433
	73 087	258 443
4 DRIFT		
Fastighetsskötsel och lokalvård	10 151 191	8 262 771
Reparationer	4 280 586	3 000 446
El	6 537 574	5 968 606
Uppvärmning	4 646 856	4 561 326
Vatten	3 156 432	3 522 578
Sophämtning	1 378 081	1 380 775
Övriga avgifter	2 891 298	1 880 216
Förvaltningsarvoden	2 729 016	2 673 872
Fastighetsskatt	1 132 990	1 132 990
Övriga driftskostnader	444 744	707 873
	37 348 767	33 091 453
5 PLANERAT UNDERHÅLL		
Markarbeten	0	2 650 316
Tvättutrustning	0	74 154
Trapphus golvslipning/lagning sprickor	375 000	902 775
Fogning fasad	0	500 000
Målning	91 875	62 500
Övrigt	0	59 003
Lekparker	70 889	0
Stamrensning	709 888	0
Fasadtvätt	1 306 250	0
Injustering värme	144 417	0
Evonella, utemiljö	4 181 739	0
	6 880 058	4 248 748

NOTER

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Lokalkostnader	44 202	37 778
Förbrukningsinventarier och material	150 335	134 118
Tele och post	119 128	24 154
Revisions- och förvaltningskostnader	53 447	96 051
Externa tjänster	79 000	169 736
Medlemsverksamhet	614 562	622 429
Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	514 052	565 366
	1 574 726	1 649 633
7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Styrelsearvode	652 925	650 700
Revisorsarvode	10 000	10 000
Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	12 321	39 795
Löner och ersättningar	182 000	128 609
Arbetsgivaravgifter	180 450	188 622
Övriga personalkostnader	67 189	32 557
	1 104 885	1 050 283
8 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	8 361 513	7 991 537
Avskrivning markanläggningar	504 270	42 023
Avskrivning inventarier, verktyg och installationer	0	22 546
	8 865 783	8 056 106
9 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER		
Ränteintäkter övriga	46 031	69 968
Ränteintäkter Skattekonto	0	271
	46 031	70 239
10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER		
Räntekostnader långfristiga skulder	3 968 946	4 221 506
	3 968 946	4 221 503
11 BYGGNADER OCH MARK		
Ingående anskaffningsvärde	350 784 540	335 207 180
Årets investeringar, värme	0	686 769
Årets investeringar, totalrenovering tvättstugor	6 718 021	5 387 217
Årets investeringar, tvättutrustning	4 000 000	3 200 000
Årets investeringar, lekparkar mark	0	3 782 025
Årets investeringar, lekparkar utrustning	0	2 521 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	361 502 561	350 784 540

NOTER

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31			
11 BYGGNADER OCH MARK - FORTSÄTTNING					
Ingående ackumulerade avskrivningar	-95 357 535	-87 323 975			
Årets avskrivningar	-8 865 783	-8 033 560			
Utgående avskrivningar	-104 223 318	-95 357 535			
BOKFÖRT VÄRDE	257 279 243	255 427 005			
varav byggnader	249 001 322	246 644 814			
varav markanläggningar	5 757 082	6 261 352			
varav mark	2 520 839	2 520 839			
	257 279 243	255 427 005			
Taxeringsvärde för fastigheten Linjeförmannen 1 m.fl. i Sundsvall. Värdeår är 1967					
Byggnad-bostäder	287 000 000	287 000 000			
Byggnad-lokaler	2 083 000	2 083 000			
	289 083 000	289 083 000			
Mark-bostäder	74 000 000	74 000 000			
Mark-lokaler	2 916 000	2 916 000			
	76 916 000	76 916 000			
TAXVÄRDE TOTALT	365 999 000	365 999 000			
12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
	Andelar	Anskaff	Markn värde	Bokf värde	
Kortränta Criteria	10 056.3154	1 000 000	1 047 466	1 000 000	1 000 000
Räntestrategi Cri A2	10 084.6756	1 000 177	1 031 158	1 000 177	1 000 177
				2 000 177	2 000 177
13 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Skattekonto				1 545 913	1 095 095
Avräkningskonto HSB Södra Norrland				15 558 331	6 564 537
				17 104 244	7 659 632
14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalda kostnader					
Arrende Sundsvalls kommun				6 367	6 226
HSB avtal				2 328 404	2 248 100
ComHem				81 467	79 654
Hyra kontorsutrustning				3 700	7 423
Bredband				388 800	388 800
Fastighetsförsäkring				606 146	582 511
				3 414 884	3 312 714

NOTER

2018-01-01 2017-01-01
2018-12-31 2017-12-31

15 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 639 400	20 428 116	4 000 984	9 845 706
Vinstdisp enl. stämmobeslut			9 845 706	-9 845 706
Innevarande års avs/dispatch.		19 942	-19 942	
Årets resultat				3 029 047
BELOPP VID ÅRETS SLUT	7 639 400	20 448 058	13 826 748	3 029 047

16 ÖVRIGA SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	42777471	1,57%	2024-11-28	10 000 000	200 000
Stadshypotek	18-3046-138417	3,14%	2019-03-30	13 374 940	500 000
Stadshypotek	18-3046-142112	2,61%	2019-04-30	218 534	375 048
Stadshypotek	18-3046-148004	1,20%	2019-02-03	4 924 988	650 000
Stadshypotek	18-3046-148225	1,05%	2019-03-04	7 395 650	84 524
Stadshypotek	18-3046-152764	1,57%	2023-06-30	16 500 000	500 000
Swedbank	2752917696	1,11%	2020-06-17	20 534 096	789 772
Swedbank	2757430430	1,76%	2022-09-23	12 600 000	440 000
Swedbank	2850586054	3,63%	2020-08-27	19 069 348	600 000
Swedbank	2853018121	1,76%	2022-09-23	6 042 596	80 000
Swedbank	2853087621	1,87%	2024-09-25	22 550 000	600 000
Swedbank	2855025983	1,73%	2023-05-23	17 875 000	500 000
Swedbank	2857299511	1,34%	2021-02-25	9 083 337	333 332
Swedbank	2857299529	0,75%	2019-02-25	22 708 337	833 332
Swedbank	2857299537	1,21%	2021-02-25	22 708 337	833 332
Swedbank	2857299552	1,43%	2022-02-25	9 083 337	333 332
				224 668 500	7 652 672

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 160 836 283

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 186 405 140

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Nästa års beräknade amorteringar	7 652 672	7 452 672
Nästa års omsättning av lån	56 179 545	0
	63 832 217	7 452 672

17 LÅNGFRISTIGA SKULDER TILL KREDITINSTITUT - FORTSÄTTNING

Källskatt	187 978	198 138
Arbetsgivaravgifter	96 854	114 882
Fond för inre underhåll	6 203 156	6 060 063
Övriga kortfristiga skulder	9 295	3 366
	6 497 283	6 376 449

NOTER

2018-01-01 2017-01-01
2018-12-31 2017-12-31

18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	720 871	619 246
Övriga upplupna kostnader		
<i>BoRevision</i>	23 000	33 000
<i>El dec</i>	746 362	583 965
<i>Fjärrvärme dec</i>	578 194	594 283
<i>Snöröjning dec</i>	22 500	133 000
<i>Lekpark</i>	0	100 000
<i>RangnSells</i>	8 036	0
<i>Enstar nov-dec</i>	22 990	0
<i>Faktura Byggbeslag</i>	5 531	0
<i>Fakturor HSB Södra Norrland</i>	14 241	0
<i>Faktura Sandå</i>	84 375	0
<i>Fakturor Energi & Driftteknik</i>	444 572	0
Förutbetalda hyror och avgifter	4 559 845	4 669 163
	7 230 517	6 732 657

19 STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning	254 320 422	254 320 422
----------------------	-------------	-------------

Sundsvall 13 mars 2019

Ann Söderberg

Eva Sägström

Magnus Backlund

Teresa Cuadra

Anna-Carin Bosdotter Möller

John Landström

Maritha Jonasson

Tony Löwmark

Dan Söderholm

Kajsa Nordin

Mats Sillerström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-03-26

Anders Mähler

Av stämman vald revisor

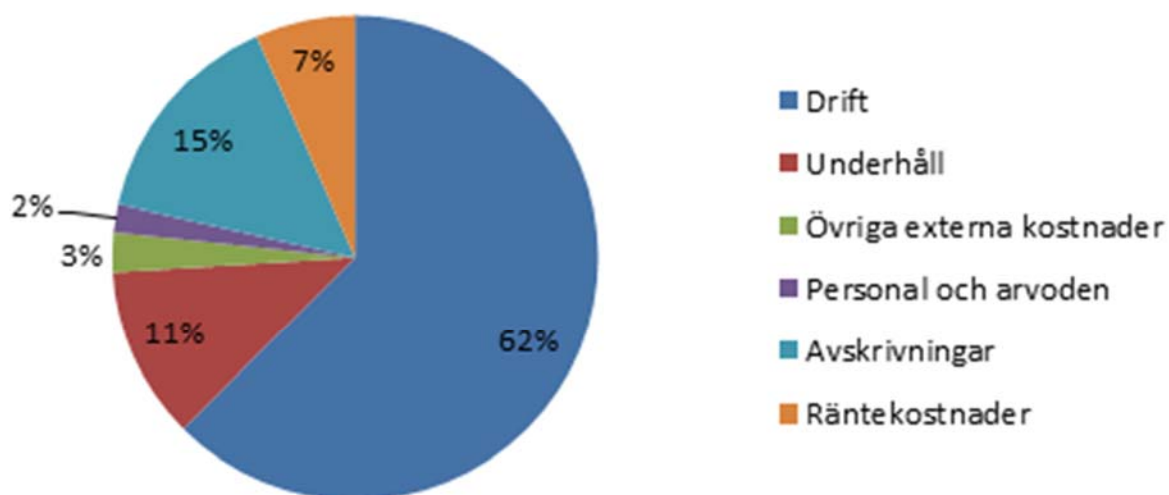
Pia Andersson

BoRevision AB

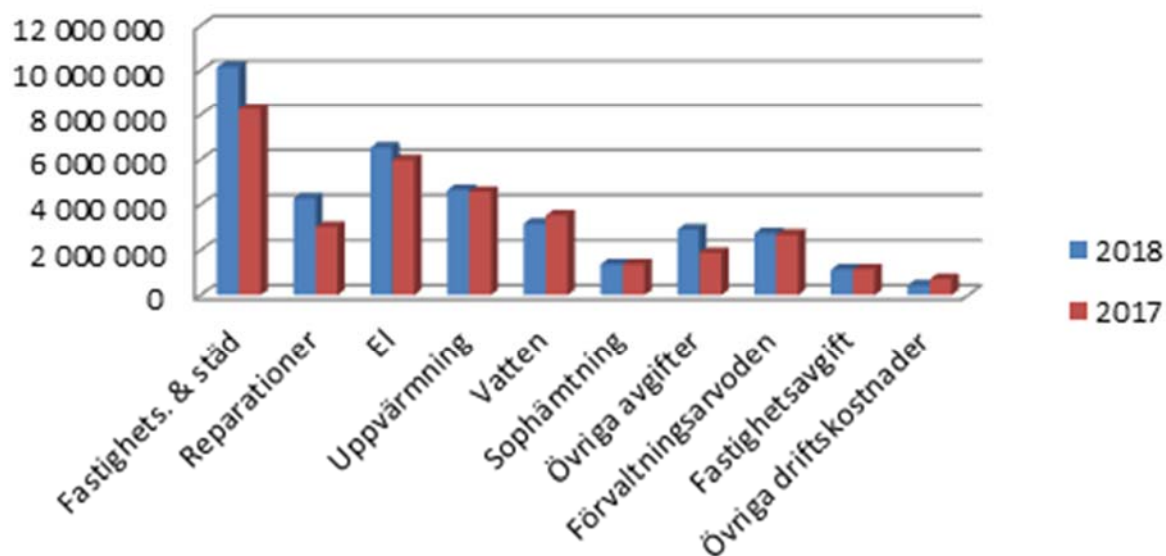
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

DIAGRAM

Kostnadsfördelning



Fördelning driftskostnader



FÖRDELNING & ENERGI/KLIMATREDOVISNING

UNGEFÄRLIG FÖRDELING VID EN BOENDEKOSTNAD PÅ 5000 KR (2018)

Underhåll	539
Personal och arvoden	87
Avskrivningar	694
Räntekostnader	311
Fastighets. & städ	795
Reparationer	335
El	512
Uppvärmning	364
Vatten	247
Sophämtning	108
Förvaltningsarvoden	214
Fastighetsavgift	89
Övrigt	385
Inre fond	83
Resultat	237

ENERGI OCH KLIMATREDOVISNING

Brf Bosvedjan har tecknat klimatavtal samt genomfört energideklaration.

Styrelsen har deltagit i utbildningar och seminarier om energi och miljö.

Bostadsrättsföreningens mål är att minska utsläppen av koldioxidekvivalenter med 40 procent till 2023.

Ett mål som föreningen redan nu, med råge, har uppnått.

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL FÖRENINGSTÄMMAN I HSB 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 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat och balansräkning för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att års-redovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt års-redovisningslagen. 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 ändamåls-enliga 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 fel, 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 föreningen interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma gransknings-åtgärder 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.

REVISIONSBERÄTTELSE

- 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 betydande briser 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 2018 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 betryggande sätt.

Revisors 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.

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 26/3 2019

Pia Andersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Anders Mähler
Av föreningen utsedd revisor

HSB CERTIFIERING
VERKSAMHETSPLANERING
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
HSB:S BRF BOSVEDJAN I SUNDSVALL
ÅR 2019-2023



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

	2019	2020	2021	2022	2023
Avgiftsförändring	1,0 %	1,5 %	1,5 %	1,5 %	1,5%

UNDERLAG FÖR EKONOMISK PROGNOSE

- 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
2019	Grönytor, Målning invändigt	7 800 000
2020	Målning utvändigt, OVK	5 000 000
2021	Styr- och reglerutrustning	300 000
2022	Målning utvändigt, Styr- och reglerutrustning	500 000
2023	Målning utvändigt inkl byte delar av träpanel	2 200 000

BERÄKNAD KOSTNAD FÖR NYINVESTERINGAR

ÅR	STÖRRE UNDERHÅLL OCH NYINVESTERINGAR UNDER ÅRET	KOSTNAD I KR
2019	Markarbeten, Garageportar, Stammar källare	9 200 000
2020	Stammar källare, Takarbeten	4 700 000
2021	Stammar källare, Takarbeten	4 900 000
2022	Stammar källare, Markarbeten	4 700 000
2023	Stammar källare	4 150 000

UPPGIFTER OM UNDERHÅLLSPANERING

- ☐ Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträts 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

	2019	2020	2021	2022	2023
Låneränta på nya lån med bunden ränta	2,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%
Låneränta på nya lån med rörlig ränta	2,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%

UPPSKATTADE INTÄKTS OCH KOSTNADSFÖRÄNDRINGAR

UPPRÄKNING I %	2019	2020	2021	2022	2023
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 fastighetsavgift	0%	0%	0%	0%	0%

HSB-CERTIFIERING

UPPSKATTAD MEDELINKOMSTRÄNTA

INLÅNINGSKONTO/PLACERING	2019	2020	2021	2022	2023
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	OMSÄTTNINGS-DATUM	TIDIGARE RÄNTA	NY RÄNTA	NY BINDNINGSFORM (BUNDEN/RÖRLIG)
Swedbank	9 350 000	2018-02-23	0,56%	1,34%	B
Swedbank	16 875 000	2018-06-30	1,05%	1,57%	B
Swedbank	22 550 000	2018-09-25	3,03%	1,87%	B
SEB	10 000 000	2018-12-01	Nytt lån	1,57%	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 hållits under året.

Sundsvall 13 mars 2019

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.

HSB CERTIFIERING

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 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 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 föreningsstämma.

Sundsvall den 4 april 2019

Pia Andersson
BoRevision AB

VALBEREDNINGENS ARBETE

3 VALBEREDNINGENS FÖRSLAG INFÖR ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 14 MAJ 2018 I HSB BRF BOSVEDJAN

Valberedningen har bestått av följande ledamöter; Eva Wiklander, Carina Ingemarsson Vik, Erik Sandin och Roy Larsson. Ordförande/sammanställande 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 till stämman för beslut, lämna förslag på styrelseledamöter, ledamöter till fritidskommitté, förtroendevald revisor samt ledamöter till valberedningen.

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 m.fl.

I år har vi haft 8 sammanträden. Vi har samtalet med samtliga styrelsemedlemmar och med några medlemmar ur fritidskommittén, vilket har 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. Tio av elva styrelsemedlemmar ställer sina tjänster till förfogande, en styrelsemedlem har begärt att entledigas från sitt styrelseuppdrag.

Vi har också fått in intresseanmälningar från två boende/medlemmar som är intresserade av att arbeta i styrelsen. Båda kallades till en intervju och vi försäkrade oss om att de kunde tänka sig att ställa sina tjänster till förfogande samt att de uppfyllde villkoren för valbarhet. En av dessa medlemmar anser vi skulle passa bra i styrelsen och har därför föreslagit henne som nyval till styrelsen.

Under den senaste årsstämman 2018 framkom det från en medlem att det fanns önskemål om att vi skulle presentera hur länge de förtroendevalda i styrelsen suttit på sina poster, något som vi därför väljer att redovisa nedan:

Magnus Backlund och Eva Sägström valdes in i styrelsen under årsstämman 1994, Anna-Carin Möller 2000, Mats Sillerström 2003, Maritha Jonasson 2004, Ann Söderberg 2007, Dan Söderholm 2010, Teresa Cuadra och Tony Löfmark 2015 samt Kajsa Nordin 2018.

Det finns ingen tidsgräns för hur länge man får ha ett styrelseuppdrag utan det är personens engagemang och personliga lämplighet som avgör det.

Valberedningen har också fått synpunkter från en medlem på det arvode som valberedningen har, han ansåg att valberedningen har för dåligt årsarvode och mötesarvode. Eftersom valberedningen är den instans som har till uppgift att ta fram förslag på arvoden ligger det i sakens natur att inte prata i egen sak, därför föreslår medlemmen att arvodet till valberedningens ordförande också knyts till prisbasbeloppet och att valberedningens mötesarvode ska vara detsamma som det styrelsen har.

Valberedningen föreslår därför att valberedningens ordförandepost knyts till ett årligt prisbasbelopp på 0,1 och att mötesarvode för valberedning och styrelse också knyts till ett årligt prisbasbelopp på 0,02. Till fritidskommittén föreslår vi att mötesarvode ska ligga på 0,0175 av prisbasbeloppet. Detta medför att

VALBEREDNINGENS ARBETE

arvodena kommer att justeras efter det årliga prisbasbeloppet.

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 stycken ledamöter.

Mandatperioden för fyra av styrelsens ledamöter, Anna-Carin Möller, Ann Söderberg, Mats Sillerström, Tony Lövmärk och Magnus Backlund går ut vid stämman. De har angett att de står till förfogande för omval.

Följande styrelseledamöter valdes vid föregående föreningsstämma för en tid om två år: Dan Söderholm, Maritha Jonasson, Eva Sägström, Kajsa Nordin och kvarstår. Theresa Cuadra valdes också vid föregående föreningsstämma men har begärt att entledigas från sitt styrelseuppdrag.

NOMINERINGAR, OMVAL STYRELSE

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

Anna-Carin Möller

Omval 2019-2021

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, har skött sitt arbete i styrelsen väl.

Ann Söderberg

Omval 2019-2021

Motivering: Visar intresse, kunskap och engagemang för Bosvedjan om område, tycker att det är roligt att vara delaktig i de beslut som tas och kunna påverka dessa, har skött sitt arbete i styrelsen väl.

Mats Sillerström

Omval 2019-2021

Motivering: Visar intresse, kunskap och engagemang för Bosvedjan om område, tycker att det är roligt att vara delaktig i de beslut som tas och kunna påverka dessa, har skött sitt arbete i styrelsen väl.

Tony Lövmärk

Omval 2019-2021

Motivering: Visar intresse, kunskap och engagemang för Bosvedjan om område, tycker att det är roligt att vara delaktig i de beslut som tas och kunna påverka dessa, har skött sitt arbete i styrelsen väl.

VALBEREDNINGENS ARBETE

NOMINERINGAR, OMVAL STYRELSE – FORTS.

Magnus Backlund

Omval 2019-2021

Motivering: Visar intresse, kunskap och engagemang för Bosvedjan om område, tycker att det är roligt att vara delaktig i de beslut som tas och kunna påverka dessa, har skött sitt arbete som sekreterare i styrelsen väl under många år.

NOMINERINGAR, NYVAL STYRELSE

Anja Moss

Nyval 2019-2021

Motivering: Är duktig på att leda och sätta sig in i olika projekt, van att driva verksamheter framåt, har tidigare erfarenheter som styrelsemedlem. Visar intresse, kunskap och engagemang för Bosvedjan som område, är ledamot i Bosvedjans fritidskommitté. Arbetar som enhetschef inom Region Västernorrland. Anja är 52 år.

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG

STÄMMOORDFÖRANDE

Föreningsstämman utse en stämмоordförande och valberedningen föreslår:

John Landström HSB Södra Norrland.

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 har ovan föreslagit att styrelsen ska bestå av 11 ledamöter. Då en styrelseledamot från föregående år lämnat sin post föreslår valberedningen att en ny ordinarie styrelseledamot väljs och att fem ledamöter föreslås till omval.

Valberedningen föreslår därmed att Anna-Carin Möller, Ann Söderberg, Mats Sillerström, Tony Lövmärk, Magnus Backlund samt Anja Moss väljs till styrelseledamöter för en tid av två år.

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 har inget förslag på ersättare.

Anders Mähler	2019-2020	omval
Revisorsersättare	2019-2020	vakant

FRITIDSKOMMITTÉ

Fritidskommittén har under året bestått av nio ledamöter. Eva Sägström har också varit utsedd av styrelsen som studieorganisatör och sammankallande/ordförande i fritidskommittén.

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

Valberedningen föreslår omval:

Christine Bostedt	2019-2020	omval
Roy Larsson	2019-2020	omval
Per-Olof Fors	2019-2020	omval
Susanne Hallström	2019-2020	omval

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG

Charlotte Carlsson	2019-2020	omval
Anja Moss	2019-2020	omval
Jan-Erik Sandström	2019-2020	omval
Mats Sillerström	2019-2020	omval

VALBEREDNING

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

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

Nedanstående personer står till förfogande till fortsatt förtroendeuppdrag i valberedningen.

Eva Wiklander (ordförande)	2019-2020	omval
Roy Larsson	2019-2020	omval
Carina Ingemarsson Wik	2019-2020	omval
Erik Sandin	2019-2020	omval

ARVODE OCH PRINCIPER FÖR ANDRA EKONOMISKA ERSÄTTNINGAR

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

Prisbasbelopp 2019, 46 500 kr

• Ordförande	116 250 kr	2,5 prisbasbelopp
• Vice ordförande	69 750 kr	1,5 prisbasbelopp
• Sekreterare	69 750 kr	1,5 prisbasbelopp
• Studieorganisatör	58 125 kr	1,25 prisbasbelopp
• Mötesarvode	930 kr	0,02 prisbasbelopp

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

• Revisor	11 625 kr	0,25 prisbasbelopp
-----------	-----------	--------------------

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

• Mötesarvode	814 kr	0,0175 prisbasbelopp
---------------	--------	----------------------

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG

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

- | | | |
|---------------|----------|--------------------|
| • Ordförande | 4 650 kr | 0,1 prisbasbelopp |
| • Mötesarvode | 930 kr | 0,02 prisbasbelopp |

Sundsvall 19 mars 2019

Eva Wiklander

Ordförande i Valberedningen, HSB BRF Bosvedjan

MOTION NR 1 – I VÄNTAN PÅ P-PLATS

Bakgrund

I föreningens informationshäfte står det att "Brf Bosvedjan har som ambition att tillhandahålla en parkeringsplats med motorvärmare till varje lägenhet – i garage eller utomhus". Här finns en del att göra så att inte de som köar skall drabbas av böteslappar från Q-Park som har som uppgift att se till parkerandet sker på föreskrivet sätt.

Motionären har en bekant som strax före julen 2018 flyttade in till området och genast ställde sig i kö för en motorvärmareplats. Hon fick då beskedet att det kunde ta tid innan det fanns någon P-plats för henne och under väntetiden fick hon då nyttja en vanlig P-plats där man endast får stå i 24 timmar, sedan måste bilen flyttas till en annan P-ruta. Är man bortrest så kan man väl inte komma hem var 24:e timma för att flytta bilen. Som nyinflyttad kände hon inte till alla regler som gäller för våra parkeringar.

Förslag

Motionären föreslår årsstämman besluta att föreningen skall tillhandahålla alla som köar ett skriftligt P-tillstånd för tiden fram till att en motorvärmareplats anvisats.

Åke Nyberg
Bågevägen 85 D

STYRELSENS SVAR PÅ DENNA MOTION

Föreningens ambition är att tillhandahålla en parkeringsplats med motorvärmareuttag till varje lägenhet och detta finns att läsa i foldern som nämns i motionen. På samma ställe i denna folder finns också angivet "Behöver du stå längre än vad som är tillåtet, t ex vid in-/utflyttning eller sjukdom, kontakta förvaltningskontoret för ett tillfälligt parkeringstillstånd".

Foldern lämnas till alla som köper lägenhet i området och delas dessutom ut till alla lägenheter en gång/år, som regel under september månad. Som boende i föreningen är du skyldig att ta reda på vad som gäller i olika frågor oavsett om man är nyinflyttad eller om man bott i föreningen en längre tid.

Att dela ut ett allmänt parkeringstillstånd i avvaktan på en parkeringsplats med motorvärmare innebär ytterligare och onödig administration. De som är i behov av att stå längre än 24 timmar enligt ovan tar kontakt med förvaltningskontoret och får då ett parkeringstillstånd.

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

MOTION NR 2 – ULTRARENT VATTEN

I miljötankandets tidevarv skulle jag önska att HSB Bosvedjan undersöker möjligheten att tvätta med ultrarent vatten, vilket innebär att varje sig varmvatten eller tvättmedel behövs.

Ultrarent vatten fungerar så, att när vattnet kommer i kontakt med tvätten bryts jonbindningen mellan kläderna och smutsen, som sköljs ut med sköljvattnet. Vattnet fungerar som en magnet som dra till sig smutsen.

Av en artikel i tidningen Råd & Rön framgår att ett bostadsbolag i Malmö med goda resultat testat detta. Förutom att det vore bra för miljön skulle vi slippa tvättmedelsrester i maskinerna och den starka doften av tvättmedel i och runt tvättstugorna. Ur artikeln:

”Maskinerna i tvättstugan är vanliga standardtvättmaskiner som kopplats upp till flera filter som i olika steg plockar bort salter och andra orenheter som finns i vattnet så att det blir rent. Tekniken kommer från det svenska bolaget Swatab och är egentligen inte ny, men det är först nu som det finns ett system som är tillräckligt billigt för att installera i en tvättstuga.

Efter att ha provat tekniken i ett år har MKB nu bestämt att utöka försöket till ytterligare en av bolagets cirka 700 tvättstugor. Pilotprojektet har visat att bostadsbolaget sparar energi på att slippa värma upp vatten till tvättarna.

Att rena vatten kostar runt 1 krona per tvätt och installationen av reningsanläggning som kan försörja 5 tvättmaskiner kostar runt 135 000 kronor. Men systemet kräver också lite mer underhåll. Var sjätte månad måste filtren i systemet bytas och varje vecka måste det spolas rent.

Vi är på gång med en version ska ha automatiserad rengöring säger Per Hansson på Swatab när Råd & Rön träffar honom i tvättstugan.

Jag föreslår att HSB Bosvedjan undersöker möjligheten att införa detta system i föreningens gemensamma tvättstugor.

*Ingela Hofsten
Bågevägen 101 A*

STYRELSENS SVAR PÅ DENNA MOTION

Styrelsens uppfattning är att detta är intressant. Föreningen är i slutfasen av renoveringarna av tvättstugorna där allt byts ut och vi får nya maskiner. Av det vi kan läsa oss till i nuläget, är det osäkert om det går att installera detta på alla typer av tvättmaskiner och det krävs ytterligare installationer (vattentankar, kompletterande ledningsdragnings etc). Styrelsens uppfattning är att detta skulle kunna vara något för framtiden men att försöket med ultrarent vatten kan behöva ytterligare några års användning innan man kan se vilka besparingar man kan göra och hur anläggningen fungerar över en längre period. Det pågår forskning på många områden och det är möjligt att det inom en snar framtid finns ytterligare/andra sätt att tvätta som är ekonomiskt fördelaktigt både för plånboken och miljön.

Styrelsen bevakar vad som händer i detta ämne och går vidare med en förstudie när vi kan se att det skulle vara meningsfullt.

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

MOTION NR 3 – PLATS FÖR RULLATOR

När en boende behöver en utomhusrollator så blir den, mellan promenaderna, ställd ihopfälld i trappuppgången. För tung att bära in och hopplöst i vägen för gående, städ och postbud. Undertecknad föreslår att det utrymme, där förr en soptunna stod borde göras om till plats för rollatorer. Bra läge vid entrén. HSB Alnö har gjort så med bra resultat.

*Astrid Friström
Bågevägen 81 A
Rollatorförare*

STYRELSENS SVAR PÅ DENNA MOTION

Styrelsen förstår problematiken men tyvärr kan vi i nuläget inte se att det finns en enkel, generell och ekonomisk lösning på detta bekymmer.

- de gamla soprummen har inte samma placering i alla hus (vid porten)
- alla trapphus/entréer ser inte likadana ut (storleksmässigt)
- för några är cykelrummet ett bra ställe att förvara sin rullator medans det för andra inte är ett alternativ.

För att ge oss ett bra underlag för ett beslut föreslår styrelsen stämman att vi under våren/hösten genomför en översyn av samtliga trapphus, för att få en helhetsbild och en uppfattning om vilka alternativ som eventuellt finns och till vilken kostnad.

Rapport om översynen och styrelsens beslut i frågan lämnas i ett kommande "Styrelsen informerar"

Motionen anses därmed besvarad.

MOTION NR 4 – PARKERINGSPLATSER

Parkeringstiden 24 tim. För dom utan egen parkeringsplats passar inte nuvarande system. T ex äldre, sjuka el. dom som är bortresta flera dagar.

- *Många har 2 bilar idag. Det borde finnas plats för alla.*
- *Att känna sig jagad av P-bolaget ger ingen bra boendekänsla*

Mina förslag

Alt. 1 Att ha ett parkeringskort som gäller för boende och ev. gäster.

Alt. 2 Alla som vill hyra ett p-kort, för billig penning.

Alt 3. Annan tidsgräns på parkeringen.

Jag tror det skulle fungera och vara boendevänligt.

*Roger Backlund
Bågevägen 71 B*

STYRELSENS SVAR PÅ DENNA MOTION

Föreningens ambition är att tillhandahålla en (1) parkeringsplats med motorvärmarruttag till varje lägenhet. Styrelsen har vid några tillfällen skapat ytterligare parkeringsplatser där det varit möjligt, allt för att skapa så många parkeringsytor som möjligt.

September månad varje år delas foldern ”*Information till dig som är medlem i bostadsrättsföreningen Bosvedjan*” ut till samtliga lägenheter. Foldern lämnas dessutom till de som köper lägenhet i föreningen. I foldern finns bland annat information om föreningens bestämmelser kring parkeringar och garage. Här kan man läsa att om man behöver stå längre än 24 timmar, t ex vid sjukdom etc, ska man ta kontakt med förvaltningskontoret för att få ett tillfälligt parkeringstillstånd.

Att dela ut ett allmänt parkeringstillstånd eller hyra ut till en billig penning innebär ytterligare och onödig administration. Gäster/besökande har till och ifrån svårt att hitta en parkering och det är styrelsens bedömning att en förändring av 24-timmarsgränsen inte skulle förbättra denna situation.

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 taking notes, spanning the width of the page below the header.

MINA NOTERINGAR



A series of horizontal dotted lines for taking notes, spanning the width of the page below the header.

