

2019

ÅRSREDOVISNING OCH BOKSLUT FÖR

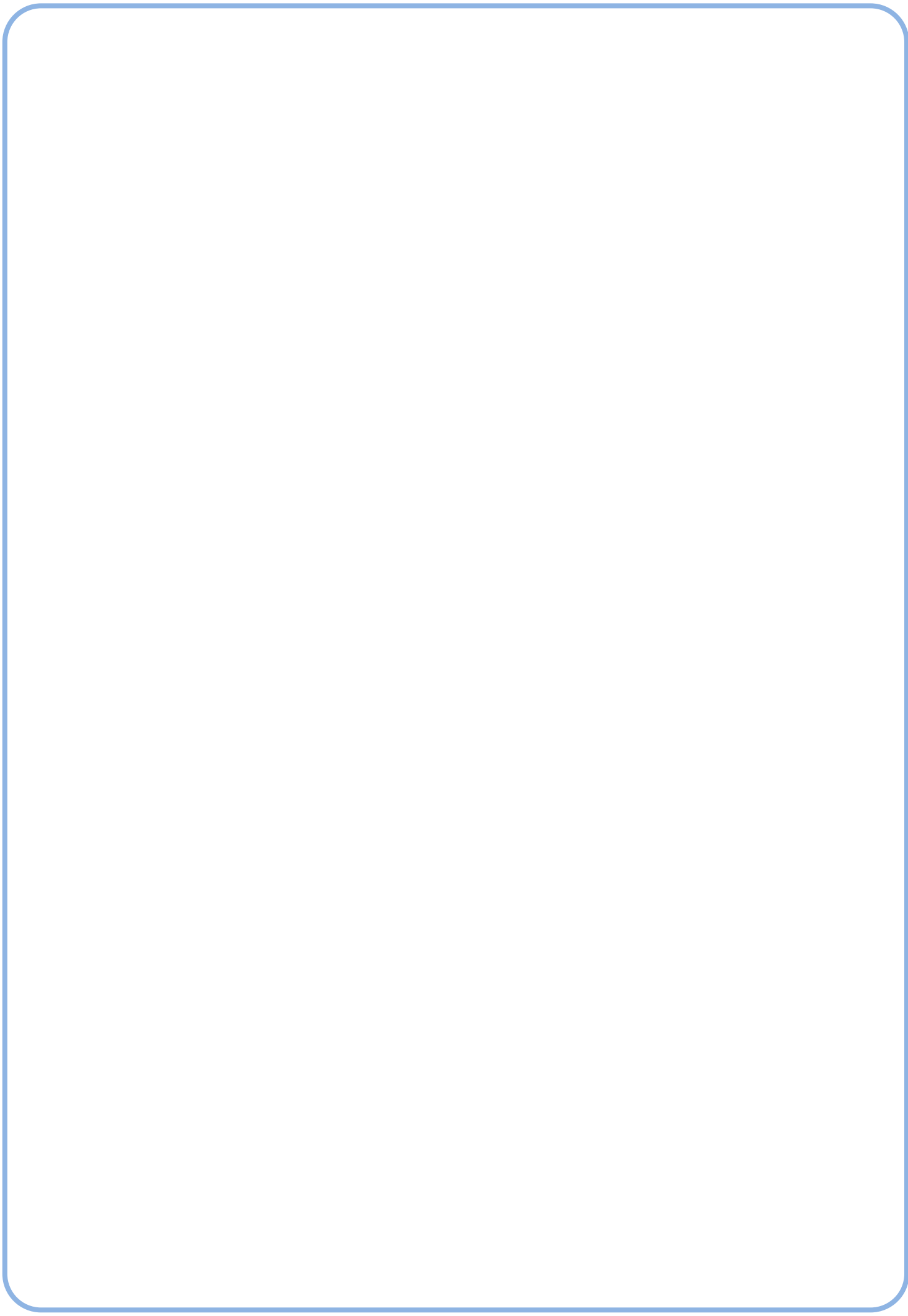
HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOSVEDJAN I SUNDSVALL



MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN



STYRELSEN FÖR HSBs brf Bosvedjan

Org. nr: 789200-2796

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

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

Styrelsens kommentarer

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

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

Styrelsens kommentarer

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

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

Styrelsens kommentarer

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

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

Styrelsens kommentarer

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

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

Styrelsens kommentarer

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

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 717 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	-------------------------	--	---	--

Styrelsens kommentarer

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

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

DAGORDNING ORDINARIE STÄMMA 2020-05-19

1. Föreningsstämmans öppnande.
2. Val av stämмоорdförande.
3. Anmälan av stämмоорdförandes val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman.
6. Godkännande av dagordning.
7. Val av två personer, tillika rösträknare, att jämte ordförande justera protokollet.
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning.
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning.
10. Genomgång av revisorernas berättelse, sid 22-24.
11. Genomgång av styrelsens verksamhetsplan.
12. Genomgång av certifieringsrevisorers utlåtande.
13. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
14. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
15. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
16. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman, sid 34.
17. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter, sid 33.
18. Val av styrelseledamöter, sid 33.
19. Presentation av HSB-ledamot.
20. Beslut om antal revisorer och suppleanter, sid 33.
21. Val av revisor/er och suppleant/er, sid 33.
22. Val av fritidskommitté, sid 33.
23. Beslut om antal ledamöter i valberedningen, sid 34.
24. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande, sid 34.
25. Val av fullmäktige och ersättare till HSB Södra Norrlands stämma.
26. Frågor som styrelsen hänskjutit till stämman och/eller inkomna motioner med svar från styrelsen, sid 35-41.
27. Föreningsstämmans avslutande.

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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)
6	lokaler	81 185 kvm
183	garage	291 kvm
655	bilplatser med motorvärmare	
45	bilplatser utan motorvärmare	
27	husvagns-/husbilsplatser	
220	gästparkeringar	

Medellägenhetsyta är 78,6 kvm.

FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14.

På stämman deltog 110 röstberättigade medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Föreningen hade vid årets slut 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
Kajsa Nordin	ledamot
Anja Moss	ledamot
John Landström	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Conny Ekholm	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland



På bilden saknas John Landström

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

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

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

REPRESENTANTER VID HSB SÖDRA NORRLANDS FÖRENINGSTÄMMA

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

REVISOR

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 Erik Sandin

STUDIEVERKSAMHET

Under året har nedanstående kurser/cirklar genomförts:

- Data
- Yoga
- Bridge



På bilden saknas Roy Larsson

ÅRSREDOVISNING

FRITIDSVERKSAMHET OCH AKTIVITETER

Årets fritidsaktiviteter:

- Julgransplundring
- Bingo-kvällar vid 9 tillfällen
- Golden Hits
- Tors Hammarkör
- Skid- och badresa till Hassela
- Whiskeyprovning
- Påsk-krysset
- Klas o Sanna Norberg
- Påsk-pyssel
- Valborgsmässofirande/majbrasa
- Henrik Åberg
- Resa till Furuviik
- Bosvedjedagen
- Storloppis
- Mannekänguppvisning
- Surströmming
- Bokcafé
- Kärleksåtervinning
- Jul-pyssel
- Nobelfest
- Jul-krysset
- 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 13 tillfällen under året.
- Hemsidan, <https://hsb.se/sodra-norrland/brf/bosvedjan>
- Facebook-gruppen "HSB Brf Bosvedjan"
- Höstmöte 2019-11-27

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

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 underhålls-åtgärder 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: 5 250 000 kronor och följer fastställd underhållsplan

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2019-06-27.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
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.
2019-2027	Renovering av samtliga bottenstammar, ca 8 hus/år.
2019	Byte av 185 garageportar.
2019	Installation av solpaneler på 43 tak
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.

Vi beräknar att investeringen är återbetald på ca 10 år.

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

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

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

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

Styrelsen har beslutat att höja månadsavgiften med 1,0 % för 2020, vilket grundar sig på föreningens underhållsplan och avsättning till framtida underhålls- och investeringsåtgärder. Styrelsen har också

ÅRSREDOVISNING

beslutat att fr o m 2020-01-01 höja hyran för bilplats med motorvärmare/garageplats med 15 kr/månad samt bilplats utan motorvärmare med 10 kr/månad.

Årsavgiften är i genomsnitt 724 kr/kvm 2020.

MEDLEMSINFORMATION

Av föreningens 1 033 medlemslägenheter har under året 110 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 1 259 och under året har det tillkommit 11 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 1 270.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	63 482	62 653	61 835	61 112	59 894
Rörelseresultat i tkr	8 250	6 952	13 997	8 384	8 283
Resultat efter finansiella poster i tkr	4 389	3 029	9 846	3 830	3 610
Balansomslutning i tkr	305 318	291 209			
Soliditet %	16	15	15	11,6	10,2
Årsavgift/kvm* i kr	717	710	699	689	679
Driftskostnad/kvm i kr	409	458	406	420	443
Räntekostnad/kvm i kr	48	49	52	57	59
Bankskuld/kvm i kr	2 935	2 757	2 724	2 816	2 873

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

Övriga nyckeltal är beräknade genom den totala ytan av fastigheterna.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

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

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 639 400	20 448 058	13 826 748	3 029 047
Vinstdisp enl. stämmobeslut			3 029 047	-3 029 047
Innevarande års avs/dis.		102 453	-102 453	
Årets resultat				4 388 980
BELOPP VID ÅRETS SLUT	7 639 500	20 550 512	16 753 341	4 388 980

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	20 448 058
Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan	5 250 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	<u>-5 147 547</u>
FONDBEHÅLLNING VID ÅRETS SLUT	20 550 512

STÄMMAN HAR ATT TA STÄLLNING TILL:

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

BALANSERAS I NY RÄKNING

21 142 321

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



RESULTATRÄKNING

	NOT	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	63 482 473	62 726 181
Summa rörelseintäkter		63 482 473	62 726 181
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-33 308 382	-33 049 870
Övriga externa kostnader	4	-6 203 218	-5 784 058
Underhåll enligt plan	5	-5 147 547	-6 880 058
Personalkostnader och arvoden	6	-1 012 365	-1 195 450
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-9 560 677	-8 865 783
Summa rörelsekostnader		-55 232 188	-55 774 220
RÖRELSERESULTAT		8 250 284	6 951 962
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 572	46 031
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 894 345	-3 968 946
Övriga finansiella poster	8	-2 531	0
Summa finansiella poster		-3 861 304	-3 922 915
ÅRETS RESULTAT		4 388 980	3 029 047

BALANSRÄKNING

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

BALANSRÄKNING

	NOT	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 639 400	7 639 400
Fond för yttre underhåll		20 550 512	20 448 058
<i>Summa bundet eget kapital</i>		28 189 912	28 087 458
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		16 753 341	13 826 748
Årets resultat		4 388 980	3 029 047
<i>Summa fritt eget kapital</i>		21 142 321	16 855 795
SUMMA EGET KAPITAL		49 332 233	44 943 253
SKULDER			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	183 132 666	160 836 283
<i>Summa långfristiga skulder</i>		183 132 666	160 836 283
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	56 028 162	63 832 217
Medlemmarnas inre fond	17	6 368 342	6 203 156
Leverantörsskulder		2 389 598	7 869 035
Aktuell skatteskuld	18	368 038	0
Övriga kortfristiga skulder	19	318 406	294 127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	7 380 784	7 230 517
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		72 853 326	85 429 052
SUMMA SKULDER		255 985 993	246 265 335
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		305 318 226	291 208 588

KASSAFLÖDESANALYS

NOT	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Resultat efter finansiella poster	4 388 980	3 029 047
JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET		
Avskrivningar	9 560 677	8 865 783
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	13 949 657	11 894 830
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL		
Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar	-40 509	-634 392
Ökning (+)/minskning (-) kortfristiga skulder	-4 771 671	2 883 239
Kassaflöde från löpande verksamhet	9 137 477	14 143 677
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-29 172 023	-10 718 021
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-29 172 023	-10 718 021
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+)/minskning (-) av långfristiga skulder	14 492 328	2 697 328
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	14 492 328	2 697 328
ÅRETS KASSAFLÖDE	-5 542 218	6 122 894
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	26 456 657	20 333 673
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	20 914 439	26 456 657

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER SAMT ÖVRIGA BOKSLUTSKOMMENTARER

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

FÖRÄNDRADE JÄMFÖRELSETAL

Vissa poster inom Driftkostnader har oklassificerats fr o m 2019 vilket påverkat jämförelsetalen Driftskostnad kr/kvm.

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.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärde) i BFNR 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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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

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

INKOMSTSKATT

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

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

NOTER

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	58 186 195	57 610 896
Hysesintäkt lokaler	98 520	97 374
Hysesintäkt garage och bilplatser	1 570 795	1 574 581
Hysesintäkt övrigt	166 011	103 550
Årsavgift konsumtionsavgift el	3 877 035	3 826 010
Avsatt till inre fond	-1 066 002	-1 066 002
Övriga intäkter i verksamheten	270 466	254 144
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 656	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	191 770	194 302
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	183 026	131 326
	63 482 473	62 726 181
3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-4 804 750	-4 707 115
El	-6 279 794	-6 537 574
Uppvärmning	-4 388 228	-4 646 856
Vatten	-3 139 263	-3 156 432
Renhållning	-1 617 364	-1 378 081
Bevakningskostnader	-14 875	-7 333
TV, bredband, iptelefoni	-326 000	-319 342
Serviceavtal	-1 528 820	-568 527
Fastighetsskötsel och lokalvård	-8 833 384	-9 582 664
Försäkringar	-606 146	-582 511
Fastighetsskatt	-1 290 410	-1 132 990
Övriga kostnader	-479 348	-429 446
	-33 308 382	-33 048 870
4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-29 725	-12 163
Förvaltningskostnader	-2 817 125	-2 279 016
Kostnader överlåtelse och panter	-184 589	-185 123
Föreningsverksamhet	-862 408	-744 068
Kontorsutrustning och material	-13 855	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 574 036	-1 674 711
Konsulter	-316 329	-79 000
Förbrukningsinventarier	-69 859	-1 875
Medlemsavgifter HSB	-313 600	-313 900
Arrende, hyra, leasing	-20 919	-44 202
Kundförluster m m	-773	0
	-6 203 218	-5 784 058
5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Trapphus golvslipning/lagning sprickor	-183 894	-375 000
Fogning fasad	0	-91 875
Lekparker	-93 292	-70 889
Stamrensning	0	-709 888

NOTER

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN - FORTSÄTTNING		
Injustering värme	0	-144 417
Övrigt	-64 978	0
Målning	-213 363	0
Evonella, utemiljö	-2 340 973	-4 181 739
Fasadtvätt	-1 603 125	-1 306 250
Underhåll asfaltering	-647 922	0
	-5 147 547	-6 880 058
6 PERSONALKOSTNADER		
Arvode till styrelsen	-726 896	-665 035
Löner för anställda	-39 000	-182 000
Övriga personalkostnader	-6 624	-67 400
Revisionsarvode	-11 375	-10 000
Sociala avgifter	-170 613	-180 450
Utbildning	-57 857	-90 565
	-1 012 365	-1 195 450
7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-9 056 407	-8 361 513
Markanläggningar	-504 270	-504 270
	-9 560 677	-8 865 783
8 ÖVRIGA FINNSIELLA POSTER		
Aviavgifter	-2 531	0
	-2 531	0
9 BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	325 678 348	341 960 327
Årets investering, totalrenovering tvättstugor	3 895 737	6 718 021
Årets investering, tvättutrustning	2 200 000	4 000 000
Årets investering, garageportar	3 186 719	0
Årets investering, relining källare del 1	4 372 429	0
Ingående anskaffningsvärde mark	2 520 839	2 520 839
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 303 375	6 303 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	375 157 446	361 502 561
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-103 677 026	-95 315 512
Årets avskrivningar byggnader	-9 056 407	-8 361 513
Ingående avskrivningar markanläggningar	-546 292	-42 023
Årets avskrivningar markanläggningar	-504 270	-504 270
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-113 783 995	-104 223 318
Utgående bokfört värde	261 373 452	257 279 243

NOTER

2019-01-01
2019-12-31

2018-01-01
2018-12-31

9 BYGGNADER OCH MARK - FORTSÄTTNING

Bokförda värden byggnader	246 040 652	249 001 322
Bokförda värden mark	2 520 839	2 520 839
Bokförda värden markanläggningar	5 252 812	5 757 082

Fastighetsbeteckning: Linjeförmannen 1 m.fl.

Taxeringsvärde	Värdeår 1967	Byggnad	Mark	Totalt	Föregående år
Bostäder hyreshus		331 000 000	79 000 000	410 000 000	361 000 000
Lokaler		2 032 000	4 009 000	6 041 000	4 999 000
		333 032 000	83 009 000	416 041 000	365 999 000

10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets investering, solanläggning	15 517 138	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	15 517 138	0

11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Andelar	Anskaff	Markn värde	Bokf värde	
Kortränta Criteria	10 056,3154	1 000 000	1 049 377	1 000 000	1 000 000
Räntestrategi Cri A2	10 084,6756	1 000 177	1 031 965	1 000 177	1 000 177
				2 000 177	2 000 177

12 AKTUELL SKATTEFORDRAN

Övrig skattefordran	0	318 834
	0	318 834

13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	640 500	606 146
Förutbetalad HSB avtal	2 391 763	2 328 404
Förutbetalad kabel-TV och bredband	471 459	470 267
Arrende Sundsvalls kommun	6 470	6 367
Hyra kontorsutrustning	3 764	3 700
Schneider Elektrik	241 210	0
	3 755 166	3 414 884

14 BANK

Handelsbanken	533 427	438 647
SBAB	5 486 724	10 459 680
	6 020 151	10 898 327

NOTER

2019-01-01 2018-01-01
2019-12-31 2018-12-31

15 EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 639 400	0	20 448 058	13 826 748	3 029 047
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	3 029 047	-3 029 047
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			5 250 000	-5 250 000	
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-5 147 547	-5 147 547	
Årets resultat					4 388 980
Belopp vid årets utgång	7 639 400	0	20 550 512	16 753 341	4 388 980

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

16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån		1,57 %	2024-11-28	9 800 000	200 000
Stadshypotek		1,45 %	2020-02-06	4 274 988	650 000
Stadshypotek		1,30 %	2020-03-04	7 311 126	84 524
Stadshypotek		1,57 %	2023-06-30	16 000 000	500 000
Stadshypotek		2,14 %	2029-03-30	12 874 940	500 000
Stadshypotek		1,64 %	2025-04-30	9 843 486	375 048
Swedbank		1,11 %	2020-06-17	19 744 324	789 772
Swedbank		1,76 %	2022-09-23	12 160 000	440 000
Swedbank		3,63 %	2020-08-27	18 469 348	600 000
Swedbank		1,76 %	2022-09-23	5 962 596	80 000
Swedbank		1,87 %	2024-09-25	21 950 000	600 000
Swedbank		1,73 %	2023-05-23	17 375 000	500 000
Swedbank		1,34 %	2021-02-25	8 750 005	333 332
Swedbank		1,33 %	2025-02-25	21 875 005	833 332
Swedbank		1,21 %	2021-02-25	21 875 005	833 332
Swedbank		1,43 %	2022-02-25	8 750 005	333 332
Swedbank		1,43 %	2027-06-23	12 375 000	500 000
Swedbank		1,35 %	2028-11-24	9 770 000	200 000
				239 160 828	8 352 672

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

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

NOTER

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	244 069 422	244 069 422
Summa ställda säkerheter	244 069 422	244 069 422
17 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	6 203 156	6 060 063
Avsättning	1 066 002	1 066 002
Uttag	-900 816	-922 908
	6 368 342	6 203 156
18 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	368 035	0
	368 035	0
19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	220 031	187 978
Arbetsgivaravgifter	98 375	96 854
Övriga kortfristiga skulder	0	9 295
	318 406	294 127
20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Enstar nov-dec	0	22 990
Fakturor HSB Södra Norrland	83 763	14 241
Faktura Byggbeslag	0	5 531
Upplupen snöröjning dec	155 101	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	790 437	1 355 092
Upplupna räntekostnader	596 034	720 871
Upplupen revision	30 000	23 000
Faktura Sandå	0	84 375
Fakturor Energi & Driftteknik	185 302	444 572
Förutbetalda årsavgifter och hyror	4 969 504	4 559 845
Fakturor Solenergi	514 831	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 812	0
	7 380 784	7 230 517

Sundsvall 11 mars 2020

Anja Moss
Dan Söderholm
Kajsa Nordin
Mats Sillerström

Ann Söderberg
Eva Sågström
Magnus Backlund
Tony Lövmark

Anna-Carin Bosdotter Möller
John Landström
Maritha Jonasson

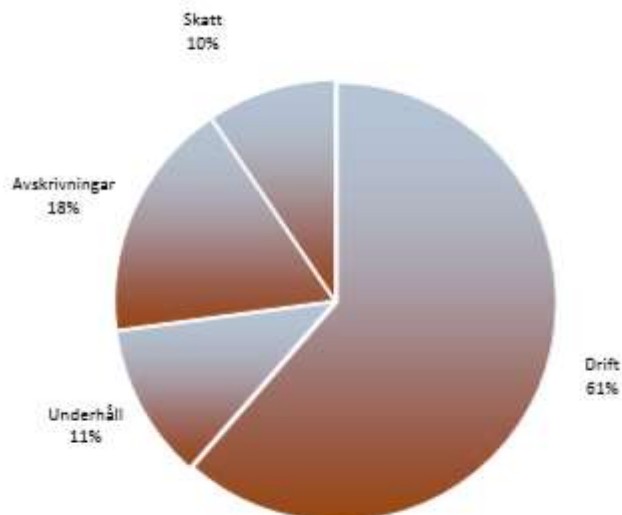
Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-03-13

Anders Mähler
Revisor vald av föreningsstämman

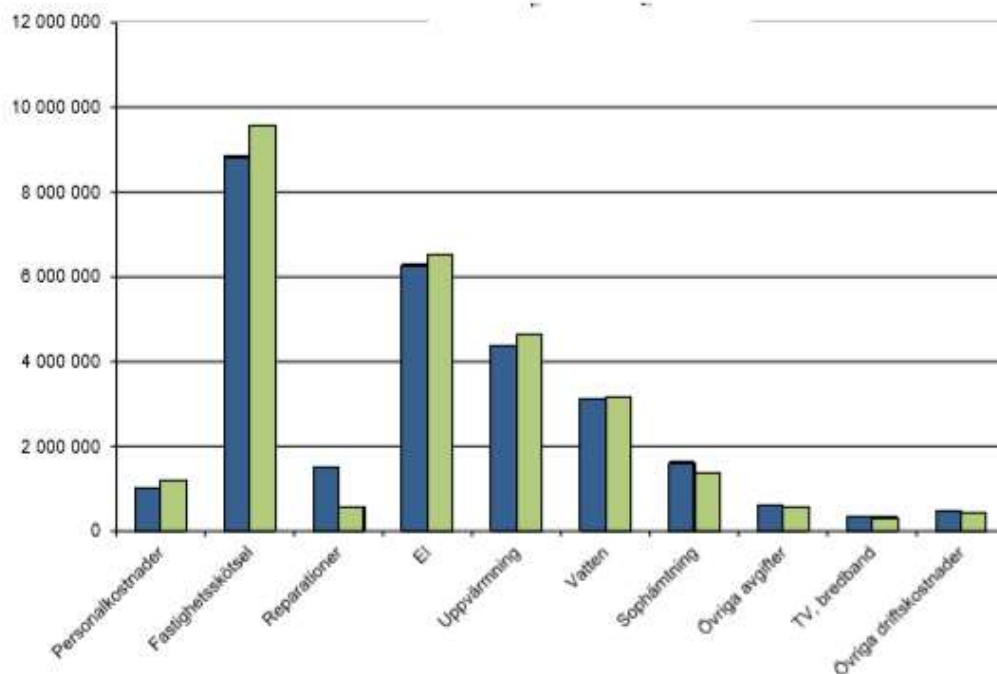
Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

DIAGRAM

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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 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 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 (återfinns på sidorna 1-3). Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som 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 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 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkes-etiska 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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Som en del av revision enligt god revisionsssed 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 13 / 3 2020

Pia Andersson

Pia Andersson

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Mähler

Anders Mähler

Av föreningen vald revisor

VERKSAMHETSPLANERING
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
HSB:S BRF BOSVEDJAN I SUNDSVALL
ÅR 2020-2024



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. Certifieringsrevisorerna som godkänts av HSB:s Riksförbund utför kontrollen.

HSB-CERTIFIERING

STYRELSEN BERÄKNAR KOMMANDE ÅRS AVGIFTSFÖRÄNDRINGAR

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

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
2020	Målningsarbeten	5 100 000
2021	Målningsarbeten	2 400 000
2022	Styr- och reglerutrustning	500 000
2023	VVS-åtgärder, Målningsarbeten	4 300 000
2024	Motorvärmare, VVS-utrustning, Målningsarbeten	2 500 000

BERÄKNAD KOSTNAD FÖR NYINVESTERINGAR

ÅR	STÖRRE UNDERHÅLL OCH NYINVESTERINGAR UNDER ÅRET	KOSTNAD I KR
2020	Relining bottenplan och dagvatten, takdetaljer	6 500 000
2021	Relining bottenplan och dagvatten, takdetaljer	6 650 000
2022	Relining bottenplan och dagvatten	6 200 000
2023	Relining bottenplan och dagvatten	5 650 000
2024	Relining bottenplan och dagvatten	5 850 000

UPPGIFTER OM 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

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

UPPSKATTADE INTÄKTS OCH KOSTNADSFÖRÄNDRINGAR

UPPRÄKNING I %	2020	2021	2022	2023	2024
Hysesintäkter (ej månadsavgifter)	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Driftskostnader-uppvärmning, el, vatten	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Övrig driftskostnad	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

HSB-CERTIFIERING

UPPSKATTAD MEDELINKOMSTRÄNTA

INLÅNINGSKONTO/PLACERING	2020	2021	2022	2023	2024
HSB i avräkning	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Placeringar	0,3 %	0,3 %	0,3 %	0,3 %	0,3 %

UPPFÖLJNING AV VERKSAMHETSÅRET

UNDERHÅLL OCH NYINVESTERINGAR

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

ÅTGÄRD	(T) (S) (U) (TILLK)	SKÄL TILL FÖRÄNDRINGEN

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

RÄNTEFÖRÄNDRINGAR PÅ OMFÖRHANDLADE LÅN SAMT INFORMATION OM NYTECKNADE LÅN

LÅNGIVARE	LÅNEBELOPP	OMSÄTTNINGS-DATUM	TIDIGARE RÄNTA	NY RÄNTA	NY BINDNINGSFORM (BUNDEN/RÖRLIG)
Stadshypotek	13 124 940	2019-03-30	3,14 %	2,14%	B
Stadshypotek	10 031 010	2019-04-30	2,61 %	1,64 %	B
Swedbank	22 708 337	2019-02-25	0,75 %	1,33 %	B
Swedbank	12 500 000	2019-07-22	Nytt lån	1,43 %	B
Swedbank	9 770 000	2019-12-10	Nytt lån	1,35 %	B

REDOVISNING AV KUNSKAPSTEST FÖR STYRELSELEDAMÖTER

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

REDOVISNING AV FÖRESKRIVEN INFORMATION HAR LÄMNATS TILL DELÄGARNA*

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

Sundsvall 11 mars 2020

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

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG INFÖR ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 19 MAJ 2020 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 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 5 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.

Erik Sandin kommer att lämna sitt förtroende uppdrag i valberedningen då han flyttar från området i april, därför föreslår vi att en ny medlem till valberedningen väljs.

Fritidskommittén har också lämnat önskemål om att de behöver en till medlem för att kunna fördela ut sina uppdrag jämnt bland medlemmarna i kommittén. Under året som gått har fritidskommittén bestått av nio medlemmar. Tidigare år har fritidskommittén bestått av tio medlemmar, vilket fungerade särskilt väl, valberedningen föreslår därför att en ny medlem till fritidskommittén väljs.

Valberedningen har också fått in intresseanmälningar från tre boende/medlemmar i föreningen som visat intresse för styrelsen, fritidskommittén och valberedning. Vi har intervjuat samtliga sökande och föreslår att en av de sökande nomineras till fritidskommittén och en av de sökande nomineras till valberedningen. Styrelsen får bestå av max 11 ledamöter, samtliga styrelseledamöter ställer sina tjänster till förfogande, arbetet har fungerat väl under året som gått och valberedningen anser därför att det i nuläget inte finns skäl att föreslå att en ny styrelseledamot ska väljas.

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

VALBEREDNINGENS ARBETE

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, Dan Söderholm, Maritha Jonasson, Eva Sågström, Kajsa Nordin och Anja Moss 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: Magnus Backlund, Anna-Carin Möller, Ann Söderberg, Mats Sillerström samt Tony Lövmärk och kvarstår.

NOMINERINGAR, OMVAL STYRELSE

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

Dan Söderholm

Omval 2020-2022

Motivering: God organisations- och samarbetsförmåga, mångårig erfarenhet av ordförandeposten i Bosvedjan, har ett genuint intresse för att förbättra Bosvedjan som område. Driven, kunnig och mycket engagerad i föreningen.

Maritha Jonasson

Omval 2020-2022

Motivering: God organisations- och samarbetsförmåga, mångårig erfarenhet av posten som vice ordförande i Bosvedjan, har ett genuint intresse för att förbättra Bosvedjan som område. Driven, kunnig och mycket engagerad i föreningen.

Eva Sågström

Omval 2020-2022

Motivering: God organisations- och samarbetsförmåga, mångårig erfarenhet av att leda fritids- och studiekommittén, har ett genuint intresse för styrelsen, styrelsearbetet, fritidskommittén och Bosvedjan som område.

Kajsa Nordin

Omval 2020-2022

Motivering: God organisations- och samarbetsförmåga, kommit in bra i styrelsearbetet efter att hon blev invald i styrelsen -18, har ett genuint intresse för styrelsen, styrelsearbetet och Bosvedjan som område.

Anja Moss

Omval 2020-2022

Motivering: God organisations- och samarbetsförmåga, kommit in bra i styrelsearbetet efter att hon blev invald i styrelsen -19, har ett genuint intresse för styrelsen, styrelsearbetet och Bosvedjan som område.

VALBEREDNINGENS ARBETE

NOMINERINGAR, NYVAL STYRELSE

Ingen ny nominering föreslås.

NOMINERINGAR, NYVAL FRITIDSKOMMITTÉ

Kerstin Wik

Nyval 2020-2021

Motivering: Engagerad, pålitlig och positiv. Har under det senaste året varit delaktig i fritidskommitténs arbete, vill gärna fortsätta att arbeta för fritidskommittén i Bosvedjan.

NOMINERINGAR, NYVAL VALBEREDNING

Johan Ekström

Nyval 2020-2021

Motivering: Intresserad och engagerad i valberedningens arbete. Känner ansvar för att främja medlemmarnas bästa, vill vara delaktig i brf Bosvedjan.

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 föreslår därmed att Dan Söderholm, Maritha Jonasson, Eva Sågström, Kajsa Nordin samt Anja Moss väljs till styrelseledamöter för en tid av två år (2020-2022).

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. Till revisorssuppleant föreslår valberedningen brf Bosvedjan får anlita den tjänsten av HSB Södra Norrland om detta behov skulle uppstå.

Anders Mähler	2020-2021	omval
---------------	-----------	-------

FRITIDSKOMMITTÉ

Fritidskommittén har under året bestått av nio ledamöter. Eva Sågström 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	2020-2021	omval
Roy Larsson	2020-2021	omval
Per-Olof Fors	2020-2021	omval
Susanne Hallström	2020-2021	omval
Charlotte Carlsson	2020-2021	omval
Anja Moss	2020-2021	omval
Jan-Erik Sandström	2020-2021	omval
Mats Sillerström	2020-2021	omval
Kerstin Wik	2020-2021	nyval

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG

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 och Carina Ingemarsson Wik står till förfogande för omval om stämman så önskar.

Valberedningen föreslår:

Eva Wiklander (ordförande)	2020-2021	omval
Roy Larsson	2020-2021	omval
Carina Ingemarsson Wik	2020-2021	omval
Johan Ekström	2020-2021	nyval

ARVODE OCH PRINCIPER FÖR ANDRA EKONOMISKA ERSÄTTNINGAR

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

Prisbasbelopp 2020, 47 300 kr

1. Ordförande	118 250 kr	2,5 prisbasbelopp
2. Vice ordförande	70 950 kr	1,5 prisbasbelopp
3. Sekreterare	70 950 kr	1,5 prisbasbelopp
4. Studieorganisatör	59 125 kr	1,25 prisbasbelopp
5. Mötesarvode	946 kr	0,02 prisbasbelopp

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

1. Revisor	11 825 kr	0,25 prisbasbelopp
------------	-----------	--------------------

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

1. Mötesarvode	828 kr	0,0175 prisbasbelopp
----------------	--------	----------------------

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

1. Ordförande	4 730 kr	0,1 prisbasbelopp
2. Mötesarvode	946 kr	0,02 prisbasbelopp

Sundsvall 25/2 2020

Eva Wiklander

Sammanställande/ordförande i Valberedningen, HSB BRF Bosvedjan

MOTION NR 1 – LADDLÖSNING FÖR ELBILAR

Bakgrund

Redan om fem år kommer antalet nya elbilar som säljs vara fler än bensin- och dieslbilar (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 – 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.

MOTION NR 2 – 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 – 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 - 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

Lghnr 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 - 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, uppfrysning 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, 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 - 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.

MINA NOTERINGAR



Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal dotted lines.

INA NOTERINGAR



Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal dotted lines.

INA NOTERINGAR



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



