

Årsredovisning och bokslut för 2008

HSB Bostadsrättsföreningen Bosvedjan, 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 anläggnings- tillgångar, 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, ränteeffgifter och låneeffgifter.

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 avgiftsfördringar, 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/fastighets-inteckningar 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 2009-05-28

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av ordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Information om styrelsens verksamhetsrapport
12. Certifieringsrevisorns utlåtande
13. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt balansräkning
15. Fråga om arvoden
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
18. Val av revisor och suppleant
19. Val om ombud till distriktsstämmen
20. Val av valberedning
21. Inkomna motioner med svar från styrelsen, sidan 25-35
22. Redovisning av utredningen beträffande motionen "Installation av hissar", sidan 36
23. Redovisning av balkongenkäten, sidan 37
24. Övriga ärenden
25. Avslutning



Årsredovisning

Styrelsen för av HSB bostadsrättsföreningen Bosvedjan i Sundsvall, org.nr 789200-2796, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 -- 2008-12-31.

Förvaltningsberättelse 2008

Fastigheter

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

På fastigheten finns 51 bostadshus med tillsammans 178 trapphus med adresserna Bågevägen 25-103, 17-23 och Bäckebövägen 16-28.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i HSB försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Stadseenligt årlig fastighetsbesiktning utfördes den 2008-06-18.



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2008-05-13. På stämman deltog 133 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 1034 röstberättigade medlemmar varav HSB Mitt är en medlem.

Styrelse

Göran Enberg	ordförande
Maritha Jonasson	vice ordförande
Magnus Backlund	sekreterare
Eva Sågström	studieorganisatör
Anna-Carin Möller	ledamot
Mats Sillerström	ledamot
Bo Håkansson	ledamot
Jan-Olof Sehlin	ledamot
Hanna Häggström	ledamot
Ann Söderberg	ledamot
John Landström	ledamot utsedd av HSB Mitt
Berit Jonsson	suppleant utsedd av HSB Mitt



I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är de ordinarie ledamöterna Göran Enberg, Magnus Backlund, Anna-Carin Möller, Mats Sillerström samt Ann Söderberg.

Styrelsen har under året hållit 10 ordinarie styrelsesammanträden.

Firmatecknare har varit 4 personer. Göran Enberg, Magnus Backlund, Maritha Jonasson och Henrik Bufvers två i förening.

Årsredovisning - forts

Revisor

Revisor har varit Anders Mähler med Kjell-Åke Östling som suppleant valda vid föreningsstämman samt auktoriserad revisor Liselotte Herrlander.

Representanter vid HSB:s distriktsstämma

Föreningens representanter i distriktsstämman har varit ordinarie ledamöter i styrelsen.

Valberedning

Valberedningen har varit Björn Hallström (sammankallande), Urban Sjöström och Ulla Forslund.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 1033 medlemslägenheter har under året 119 protokollförda överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året.

	<i>Antal</i>	<i>Rum & kök</i>	<i>Total yta fastigheten</i>
<i>Bostäder</i>	169	4	
	625	3	
	97	2	
	142	1	81 185
<i>Lokaler</i>	3		151
<i>Garage</i>	183		
<i>P-platser</i>	608		

Medellägenhetsyta i bostadsrättsföreningen är 78,6 m². Taxeringsvärdet är 318 328 000 kr se not 7.



Förvaltning och skötsel

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mitt. Vicevärd har varit HSB Mitt genom Henrik Bufvers och administratör på förvaltningskontoret har varit Wiveca Hansson.



I föreningen har 8 anställda i HSB Mitt arbetat med fastighetsskötsel och lokaltvård.



Ekonomi

Resultat och ställning i tkr

	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning	53 407	51 861	51 615	49 590	44 420
Rörelseresultat	8 174	4 412	-19 299	13 970	8 155
Resultat efter finansiella poster	4 644	1 104	-22 578	11 899	6 083
Balansomslutning	208 188	186 786	190 574	190 633	148 659
Avgifts- & hyresbortfall i %	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1



Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 20-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel.

Under året har bland annat följande åtgärder utförts

- Låsbyten Bågevägen 65-103.
- Fönster mot söder bytta Bågevägen 65-103 samt Bäckebovägen 16-28.
- Fortsatt uppdatering yttre miljö (buskar, röjning etc.)
- Förstärkt parkeringsbelysning.
- Byte till lågenergilampor i samtliga soprum.
- Kompletterande asfaltering.
- Parkmiljö anlagd med fotbollsplanen kvar på västra sidan i området.
- Takomläggning med vindisolering på Bäckebovägen 20, Bågevägen 25, 55, 71, 83 samt 87.
- Målning av taksarger Bäckebovägen 24, Bågevägen 23, 45, 49, 59, 79 samt 97.
- Start projekt lampbyte. I möjligaste mån ska Bosvedjan använda lågenergilampor.
- Vikbara sitsar har satts upp i trapphusen för underlättande av bl. a. "broddar på och av".

Aktivitet och utbildning

Övergripande inriktningsmål har under året varit:

Bostadsrättsföreningen skall i alla beslut ta hänsyn till miljöpåverkande faktorer och försöka minimera negativa miljöbelastningar.

Bostadsrättsföreningen skall främja de boendes fritidsaktiviteter. Aktiviteterna skall i så stor utsträckning som möjligt vända sig till alla åldersgrupper.

Bostadsrättsföreningen skall verka för en sund ekonomi.

Bostadsrättsföreningen skall i alla beslut ta hänsyn till energibesparande åtgärder.

- Viskvällar i sammanträdesrummet med tema bl.a. Edith Piaff, Monica Zetterlund, Dan Andersson.
- Musikcafékvällar.
- Valborg firades med traditionsenlig brasa och gemytlig samvaro.
- Informationsfolder samt bladet "Styrelsen informerar" har utkommit enligt plan.
- Hemsidan, under HSB:s portal, uppdateras kontinuerligt.
- Två informationsträffar har hållits för nyinflyttade till området.
- Kurser har under året ha bl a hållits i; snickeri och fortsättning data för nybörjare.
- PRO har haft egna träffar och kurser.
- Fortsatt visning av matcher på storbild i konferenslokalen.
- Ungdomscafésatsningen i konferenslokalen på fredagar har **fortsatt under året**.
- Luciakaffe med Medelpads Lucia.



Certifiering

Bosvedjan upprätthåller sitt kvalitetscertifikat och är godkända enligt HSB:s kvalitetsstandard 2002:103. Följande styrelsemedlemmar har avlagt godkänt kunskapstest; Göran Enberg, Bo Håkansson, Anna-Carin Möller, Eva Sågström, Maritha Jonasson, Magnus Backlund, Mats Sillerström samt John Landström.

Avgifter och hyror

Avgiften höjdes 2008-01-01 med 2,5 %.

Månadshyra för motorvärmplatser har under 2008 varit 130 kr och för garage 235 kr.

Förväntad framtida utveckling

Budget för 2009

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1,5 % för 2009.

Årsavgiften är i genomsnitt 614 kr/m².

Ekonomisk ställning och resultat

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

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till;

Tidigare års balanserade resultat

2 437 391

Årets resultat

4 644 121

Summa

7 081 512

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ur fond för yttre underhåll = årets kostnad

- 8 834 034

Till fond för yttre underhåll enligt plan

10 800 000

Avsättning utöver plan

2 500 000

4 465 966

Avsättning till fond för yttre underhåll

4 465 966

Balanserat resultat

2 615 546

Summa

7 081 512

Efter föreslagen disposition uppgår fond för yttre underhåll till 41 688 789 kr.



Resultaträkning

	Not	08-01-01 08-12-31	07-01-01 07-12-31
Nettoomsättning	1	53 406 932	51 860 953
Fastighetskostnader			
Drift	2	-30 477 945	-28 620 565
Planerat underhåll	3	-8 834 034	-13 349 742
Fastighetsskatt		-1 272 880	-873 280
Avskrivningar	4	-4 648 210	-4 605 370
Summa fastighetskostnader		-45 233 069	-47 448 957
Rörelseresultat		8 173 863	4 411 996
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 065 416	1 001 505
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-4 595 157	-4 309 422
Summa finansiella kostnader		-3 529 741	-3 307 917
Årets resultat		4 644 121	1 104 079

Fondförändring enligt styrelsens förslag

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	8 834 034	13 349 742
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-10 800 000	-10 800 000
Avsättning till fond för yttre underhåll utöver underhållsplan	-2 500 000	-3 500 000

Resultat efter styrelsens förslag^A	178 155	153 821
--	----------------	----------------

^A Årets resultat ska enligt god redovisningssed inte belastas med överföringar till eller uttag ur fond för yttre underhåll. Uppställningen nedanför linjen visar föreningens resultat efter föreslagna avsättningar till och uttag ur fonden för yttre underhåll för det underhåll som har utförts under året.

Balansräkning

	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	7	161 034 579	145 592 285
Mark		2 250 839	2 520 839
		<u>163 555 418</u>	<u>148 113 124</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristigt värdepappersinnehav	8	4 000 000	0
Summa anläggningstillgångar		<u>167 555 418</u>	<u>148 113 124</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyres- och andra kundfordringar		162 379	134 348
Värderereglerade fordringar		-92 268	0
Skattekonto		238 622	82 714
Skattefordringar		0	60 906
Avräkningskonto HSB Mitt		12 913 784	8 020 440
Övriga fordringar		300	89 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>2 239 387</u>	<u>214 160</u>
		15 462 204	8 601 916
Kortfristiga placeringar	10	25 000 000	24 000 000
Kassa och bank			
Bank		<u>169 989</u>	<u>6 071 460</u>
		169 989	6 071 460
Summa omsättningstillgångar		<u>40 632 193</u>	<u>38 673 377</u>
Summa tillgångar		208 187 611	186 786 501

Balansräkning - forts

	Not	2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		7 639 400	7 639 400
Fond för yttre underhåll		<u>37 222 823</u>	<u>36 272 565</u>
		44 862 223	43 911 965
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 437 391	2 283 570
Årets resultat		<u>4 644 121</u>	<u>1 104 079</u>
		7 081 513	3 387 649
Summa eget kapital		<u>51 943 736</u>	<u>47 299 615</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	131 910 438	120 176 191
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	5 390 753	4 998 372
Leverantörsskulder		8 557 147	4 049 032
Skatteskulder		179 733	0
Fond för inre underhåll		5 606 364	5 554 943
Övriga skulder		97 641	137 856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>4 501 799</u>	<u>4 570 492</u>
		24 333 437	19 310 695
Summa skulder		<u>156 243 875</u>	<u>139 486 886</u>
Summa eget kapital och skulder		208 187 611	186 786 501

Poster inom linjen

Ställda säkerheter			
Säkerhet för skuld till kreditgivare		138 120 000	138 120 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Kassaflödesanalys

	08-01-01 08-12-31	07-01-01 07-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	4 644 121	1 104 079
Avskrivningar	4 648 210	4 605 370
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	9 292 331	5 709 449
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 811 036	17 380
Ökning (-) /minskning (-) kortfristiga skulder	5 022 742	-68 622
Kassaflöde från löpande verksamhet	12 504 038	5 658 208
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-20 044 760	0
Investeringar övriga	0	-249 104
Investeringar i maskiner/inventarier	-45 744	-45 600
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20 090 504	-294 704
Finansieringsverksamhet		
Ökning (-) /minskning (-) av långfristiga skulder	11 734 247	-4 823 376
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11 734 247	-4 823 376
Årets kassaflöde	4 147 781	540 128
Likvida medel vid årets början	38 174 615	37 634 787
Likvida medel vid årets slut	42 322 395	38 174 915

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Under fordringar redovisas föreningens likvida tillgångar som finns på avräkningskonto hos HSB Mitt.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Fastigheter

Avskrivning fastigheter sker enligt en progressiv 32-årig avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde (år 12/32).

Avskrivning stambyte sker enligt en linjär 40-årig avskrivningsplan (år 2/40).

Avskrivning styr- och reglerutrustning sker enligt en linjär 30-årig avskrivningsplan (år 2/30).

Inkomstskatt

Föreningen beskattas för kapitalintäkter med 28 %.

Dessutom är intäkter som inte betraktas vara fastighetsrelaterade skattepliktigt. Från dessa intäkter får man göra avdrag för de kostnader som man har för att få intäkterna. Föreningen beskattas med 28 % på överskottet.

Föreningen kan nyttja taxerade underskott från tidigare år för att reducera skattekostnaden.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid året slut till 38 323 276 kr (39 321 517 kr).

Övriga bokslutskommentarer

	08-01-01 08-12-31	07-01-01 07-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda/anställda		
Styrelsearvode	239 700	258 600
Revisorsarvode	8 000	6 000
Övriga arvoden	28 400	24 400
Förlorad arbetsförtjänst förtroendevalda	9 607	15 351
Bilersättningar	260	583
	285 967	304 934
Totala sociala kostnader		
Arbetsgivaravgifter	71 030	101 456
Företagsstöd	-1 545	-5 236
Summa	69 485	96 220

Föreningen har ingen anställd personal.

Tilläggsupplysningar - forts

Not	2008	2007
1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	49 153 848	47 957 568
Hyror	1 667 940	1 662 050
Gemensam el	3 468 035	3 070 548
Erhållna statliga bidrag	1 545	5 236
Övriga intäkter	276 534	327 332
Bruttoomsättning	54 567 902	53 022 734
Avgiftsbortfall	0	-3 173
Hyresbortfall	-94 969	-92 607
Avsatt till inre fond	-1 066 001	-1 066 001
	53 406 932	51 860 953
2 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	5 394 040	5 028 324
Reparationer	1 525 582	1 956 104
El	5 384 511	4 253 123
Uppvärmning	7 441 553	7 508 695
Vatten	3 358 408	3 195 276
Sophämtning	1 501 447	1 155 951
Övriga fastighetskostnader	1 752 304	1 388 845
Förvaltning/administration	2 756 928	2 760 229
Övriga driftskostnader	1 363 173	1 374 018
	30 477 945	28 620 565
I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 17 000 kr (15 500 kr).		
3 Planerat underhåll		
Takombyggnad och isolering	5 308 600	
Markarbeten och lekplatser	1 536 700	
Byte låssystem	1 072 700	
Hängrännor garage	262 500	
Tvättutrustning	212 500	
Övrigt	441 034	
	8 834 034	
4 Avskrivningar		
Byggnader	4 302 466	4 259 770
Om- och tillbyggnad	300 000	300 000
Inventarier	45 744	45 600
	4 648 210	4 605 370
5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Mitt	90 989	60 863
Ränteintäkter skattekonto	3 264	3 264
Övriga ränteintäkter	971 163	937 378
	1 065 416	1 001 505
6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	4 896 005	4 745 157
Erhållna räntebidrag	-302 721	-476 411
Räntekostnader avräkningskonto HSB Mitt	0	5 645
Övriga räntekostnader	373	1 031
Övriga finansiella kostnader	1 500	34 000
	4 595 157	4 309 422

Tilläggsupplysningar - forts

Not	2008-12-31	2007-12-31		
7 Byggnader och ombyggnader				
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärde	174 932 861	174 932 861		
Utgående anskaffningsvärde	174 932 861	174 932 861		
Ingående avskrivningar	-38 040 576	-33 780 806		
Årets avskrivningar	-4 302 466	-4 259 770		
Utgående avskrivningar	-42 343 042	-38 040 576		
Bokfört värde	132 589 819	136 892 285		
Pågående ombyggnad-fönsterbyte				
Årets investeringar	20 044 760	0		
Utgående anskaffningsvärde	20 044 760	0		
Bokfört värde	20 044 760	0		
Styr- o reglerutrustning				
Ingående anskaffningsvärde	9 000 000	8 750 896		
Årets investeringar	0	249 104		
Utgående anskaffningsvärde	9 000 000	9 000 000		
Ingående avskrivningar	-300 000	0		
Årets avskrivningar	-300 000	-300 000		
Utgående avskrivning	-600 000	-300 000		
Bokfört värde	8 400 000	8 700 000		
Taxeringsvärde uppgår till 318 328 000. Värdeår 1967.				
Bostäder	315 000 000	315 000 000		
Lokaler	3 328 000	3 328 000		
	318 328 000	318 328 000		
8 Aktier, andelar och värdepapper				
Spax Europa t.o.m 2010-08-04	3 000 000	0		
Spax Sverige t.o.m 2010-08-04	1 000 000	0		
	4 000 000	0		
9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader	2 180 550	0		
Upplupna ränteintäkter	12 500	144 100		
Övriga upplupna intäkter	46 337	70 060		
	2 239 387	214 160		
10 Kortfristiga placeringar				
	Räntesats	Löptid t.o.m		
Swedbank Framtidskonto Max	2,40%	2009-06-26	15 000 000	0
Swedbank Framtidskonto Max	2,40%	2009-03-16	10 000 000	0
Swedbank Framtidskonto Max			0	10 000 000
Swedbank Framtidskonto Max			0	10 000 000
Spax Europa t.o.m 2010-08-04			0	3 000 000
Spax Sverige t.o.m 2010-08-04			0	1 000 000
Summa			25 000 000	24 000 000

Tilläggsupplysningar - forts

Not

2008-12-31

2007-12-31

11 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 639 400	36 272 565	2 283 570	1 104 079
Vinstdisp enl. stämmobeslut		950 258	153 821	-1 104 079
Årets resultat				4 644 121
Belopp vid årets slut	7 639 400	37 222 823	2 437 391	4 644 121

11 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	18-2860-109787	4,57 %	2016-06-01	8 240 890	84 524
Stadshypotek	18-3045-121619	4,86 %	2009-04-30	2 987 721	31 284
Stadshypotek	18-3046-116880	4,95 %	2012-10-30	6 842 596	80 000
Stadshypotek	18-3046-120781	4,64 %	2010-10-30	18 125 000	500 068
Stadshypotek	18-3046-120890	5,37 %	2009-03-02	130 500	1 304
Stadshypotek	18-3046-98883	4,86 %	2009-04-30	3 343 364	35 008
Stadshypotek	18-3108-120889	3,26 %	2009-03-02	90 625	905
Stadshypotek	18-3317-102888	5,37 %	2009-03-02	400 979	4 008
Stadshypotek	18-3427-107143	3,32 %	2009-10-30	5 738 232	59 156
Stadshypotek	18-3427-120887	5,37 %	2009-03-02	564 928	5 648
Stadshypotek	18-9662-107180	3,32 %	2009-10-30	1 149 256	11 848
Swedbank Hypotek AB	2658710443	3,13 %	2009-03-10	727 500	140 000
Swedbank Hypotek AB	2658710492	4,16 %	2011-03-25	1 693 000	292 000
Swedbank Hypotek AB	2658710518	3,70 %	2009-11-23	1 383 000	380 000
Swedbank Hypotek AB	2658710625	4,16 %	2011-03-25	1 750 000	300 000
Swedbank Hypotek AB	2750820777	2,89 %	2009-03-10	3 352 600	800 000
Swedbank Hypotek AB	2750991743	3,00 %	2010-04-12	18 375 000	500 000
Swedbank Hypotek AB	2752003539	3,58 %	2009-09-10	13 875 000	375 000
Swedbank Hypotek AB	2752917696	4,50 %	2011-06-14	28 125 000	750 000
Swedbank Hypotek AB	2755911431	5,18 %	2012-10-26	3 406 000	600 000
Swedbank Hypotek AB	2757430430	3,06 %	2009-12-23	17 000 000	440 000
				137 301 191	5 390 753

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

131 910 438

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

110 347 426

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	586 059	466 151
Övriga upplupna kostnader	49 090	885 500
Förutbetalda hyror och avgifter	3 866 650	3 218 841
	4 501 799	4 570 492

Sundsvall 2009-03-30

Göran Enberg

Maritha Jonasson

Magnus Backlund

Eva Sägström

Anna-Carin Möller

Mats Sillerström

Bo Håkansson

Jan-Olof Sehlén

Hanna Häggström

Ann Söderberg

John Landström

Vår revisionsberättelse har 2009-04-16 angivits beträffande denna årsredovisning

Anders Mähler

Liselotte Herrlander

Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i brf Bosvedjan, organisationsnummer 789200-2796

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s bostadsrättsförening Bosvedjan i Sundsvall för räkenskapsåret 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög, men inte absolut säkerhet, försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 2009-04-16

Anders Mähler

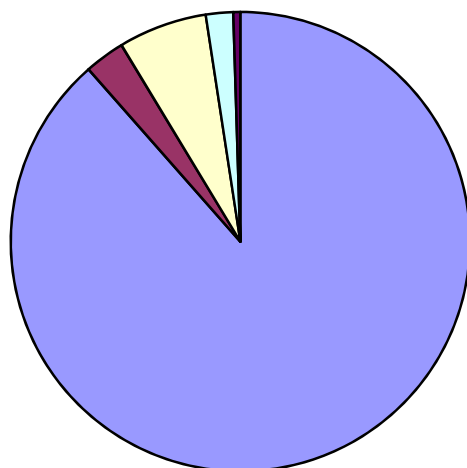
Av föreningen vald revisor

Liselotte Herrlinder

Auktoriserad revisor

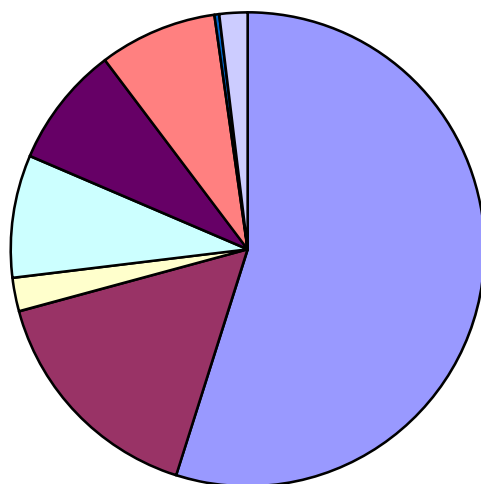
Diagram

Intäkter



- 
- Avgifter, bostäder
 - Hyror, garage/p-platser
 - Gemensam el
 - Ränteintäkter
 - Övriga intäkter

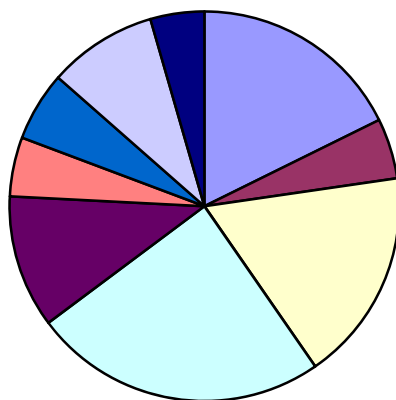
Hur fördelas intäkterna?



- 
- Drift
 - Planerat underhåll
 - Fastighetsavgift
 - Avskrivningar
 - Räntekostnader och liknande resultatposter
 - Avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan
 - Resultat efter styrelsens förslag
 - Avsatt till inre fond

Diagram

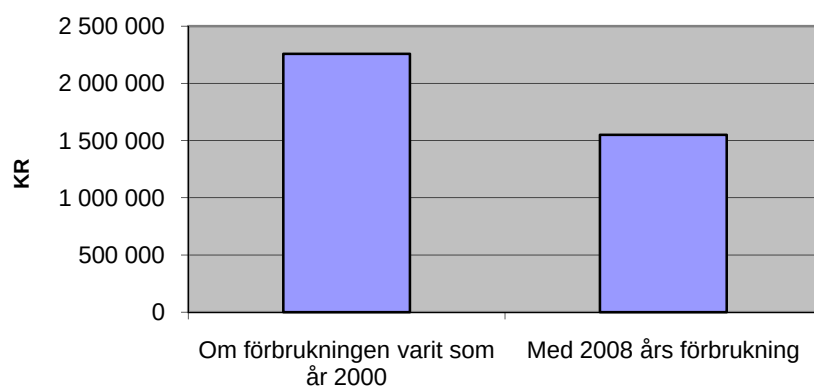
Vad är drift?



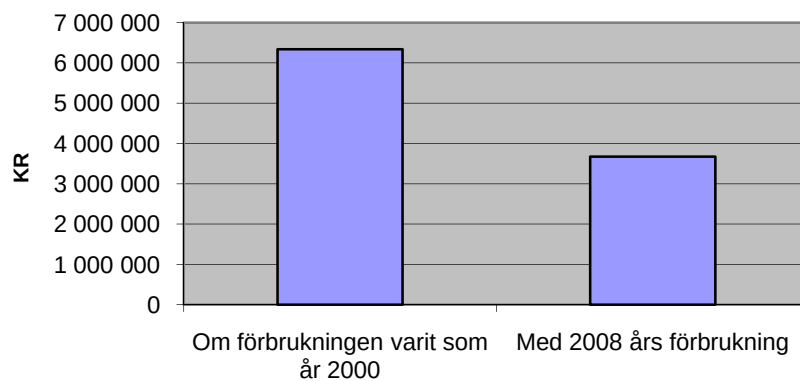
- Fastighetsskötsel och lokalsvård
- Reparationer
- El
- Uppvärmning
- Vatten
- Sophämtning
- Övriga fastighetskostnader
- Förvaltning/administration
- Övriga driftskostnader



Kostnad för el



Kostnad för värme



HSB Certifiering
Verksamhetsplanering
för
HSB Bosvedjan i Sundsvall
2009-2013



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.

* I en certifierad bostadsrättsförening behandlar styrelsen bostadsrättshavarna som delägare och lämnar ekonomiska prognoser och information om de närmaste årens underhåll och nyinvesteringar.
Delägarna i en HSB-certifierad brf får värdefull delägarinformation varje år.
En bostadsrätt i Sverige kostade i slutet av 2007 i genomsnitt 1,3 miljoner.

HSB-Certifiering

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2009	2010	2011	2012	2013
Avgiftsförändring	1,5 %	1,5 %	1,5 %	2,0 %	2,0 %

Underlag för ekonomisk prognos

- 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 och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2009	Takreoveringar, markarbeten, del av fönsterbyte, byte tvättutrustning	19 934 000
2010	Takreoveringar, markarbeten, byte tvättutrustning	9 579 000
2011	Takreoveringar, markarbeten, byte tvättutrustning, invändig målning	14 721 000
2012	Takreoveringar, markarbeten, byte tvättutrustning, byte lgh-dörrar	15 500 000
2013	Takreoveringar, markarbeten, byte tvättutrustning, byte lgh-dörrar	14 288 000

Beräknad kostnad för underhåll och nyinvesteringar som planeras betalas genom lån

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2009	Del av fönsterbyte	7 771 000
2010	Balkongrenovering	20 000 000

Uppgifter om underhållsplanering

- ☐ 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

	2009	2010	2011	2012	2013
Låneränta på nya lån med bunden ränta	4 %	4 %	4 %	4 %	4 %
Låneränta på nya lån med rörlig ränta	4 %	4 %	4 %	4 %	4 %

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2009	2010	2011	2012	2013
Hysesintäkter (ej månadsavgifter)	1	1	1	1	1
Driftskostnader – uppvärmning, el, vatten	3	3	3	3	3
Övrig driftskostnad	2	2	2	2	2
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto/placering	2009	2010	2011	2012	2013
HSB Mitt i avräkning	0,5 %	0,5 %	0,5 %	0,5 %	0,5 %
Framtidskonto Max	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %

HSB-Certifiering

Uppföljning av verksamhetsåret

Underhåll och nyinvesteringar

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

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

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

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långgivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Swedbank	17 000 000	2008-12-22	Nytt lån	3,06 %	B
Stadshypotek	570 000	2008-12-01	3,33 %	5,37 %	3 mån
Stadshypotek	425 000	2008-12-01	3,26 %	5,37 %	3 mån
Stadshypotek	251 000	2008-12-01	3,26 %	5,37 %	3 mån (två lån)
Stadshypotek	18 500 000	2008-10-22	3,56 %	4,64 %	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 den 30 mars 2009
HSBs Bostadsrättsförening Bosvedjan

Göran Enberg
Ordförande

Henrik Bufters
Förvaltare

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

HSB Certifiering

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 (4 %) innebär att årsavgifterna måste höjas med mellan 0,5 – 4 % 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 2008/03A. Krav för föreningsstämman kommer att granskas efter genomförd föreningsstämma.

Sundsvall den 24 april 2009-04-25
BoRevision AB

Pia Andersson

Motion nr 1 – Hundar/smällare

Bakgrund

På grund av att vår hund Sture är mycket rädd för smällare och raketer vädjar jag till styrelsen att något måste göras för att få slut på detta ofog.

Inte nog med att det skjuts raketer och smälls smällare vid 12-slaget på nyårsaftonens kväll, denna plåga börjar några dagar före och pågår flera dagar efter.

Troligtvis är det yngre element under 18 år till vilka deras föräldrar olagligt langat smällare och raketer. Vi höll på att mista vår hund Sture som på grund av detta inferno av ljud och ljus. Han fick två kraftiga epileptiska krampfall som var svåra att häva. Veterinärkostnaden blev 500 kronor.

Önskemål

Låt ett vaktbolag cirkulera i området för att stävja ofoget att det skjuts raketer och smälls smällare på annan tid än vid 12-slaget, nyårsaftonens kväll. Annars får vi bilda ett medborgargarde eftersom det har blivit som en gangsterhåla här i Bosvedjan med latrinsprängning, glaskrossning, eldningar, inbrott m.m.

Eva och Jan Jönsson
Bågevägen 89C

Styrelsens svar på denna motion

Styrelsen är väl medveten om att t.ex. hundägare har problem kring vissa helger. Av den anledningen har styrelsen vid ett flertal tillfällen vädjat till medlemmarna att de ska undvika fyrverkerier, smällare och raketer inom området. Denna vädjan finns även i den folder som delas ut till alla medlemmar en gång per år. Styrelsen/föreningen har inga lagliga möjligheter att själva ingripa eller förbjuda, vi kan endast vädja till de boende.

I dagsläget har föreningen avtal med Bevaka Västernorrland när det gäller parkeringsövervakning och trygghetsjour. I avtalet ingår även att Bevaka ska göra extra ronderingar vissa dagar/helger, just för att försöka stävja olika former av störningar. Bevakningsbolaget har inte heller några lagliga möjligheter att ingripa. Bevakningsbolaget diskuterar med de störande, om detta inte hjälper och om de anser det befogat så kontaktas polisen.

Att utöka vaktbolagets närvaro i området skulle, enligt styrelsens sätt att se det, endast innebära en merkostnad för föreningen.

Motionen anses därmed besvarad.

Styrelsen tillägger

Styrelsen respekterar naturligtvis medlemmars åsikter när det gäller olika störningar och dess omfattning. Området är stort och med all säkerhet så är det lugnt på några gårdar och mindre lugnt på andra. Vi vill dock i sammanhanget nämna att vi inte känner igen beskrivningen att Bosvedjan blivit en gangsterhåla, även om det finns problem inom området, eller att vi skulle vara i behov av ett medborgargarde. Denna styrelsens åsikt delas även av polismyndigheten.

Ett flertal medlemmar har varit i kontakt med styrelsen och meddelat att årets nyårshelg varit den lugnaste på länge.

Motion nr 2 – Fritidsgård i Bosvedjan

För ett antal år sedan avvecklades fritidsgården Bågen i Bosvedjan, det var i kommunal regi. Med dyr hyra och ett litet antal ungdomar ansågs det vara befogat.

Tiderna har förändrats, det har kommit en ny generation ungdomar som inte har någonstans att vara, en plats där de brukar träffas är trappen på Bosvedjans skola eller på fotbollsplanen.

Socialtjänsten och polisen besöker ofta Bosvedjan på grund av störande ungdomar, det har gått så långt att det har tillkallats ett möte för att hitta en lösning på problemet.

Många i området anser att de är störande. Föreningen HSB Bosvedjan engagerar sedan några år tillbaks ett ungdomscafé på Träffpunkten på fredagarna. Det är en förening som driver det nu.

Om föreningen HSB Bosvedjan uppvaktar kultur & fritid för att påtala om att det behövs en fritidsgård i Bosvedjan.

Eller söker föreningsbidrag hos kommunen eller uppdrag/hjälper någon förening att söka som kan driva en föreningsgård/fritidsgård i Bosvedjan.

Med föreningsbidrag kan man ge ungdomarna ett helt annat utbud än vad som finns nu. Med ett föreningsbidrag kan den som söker anställa en eller flera på heltid eller timtid.

Jag föreslår att

- *bostadsrättsföreningen HSB Bosvedjan kontakter/uppvaktar Kultur & Fritid, Sundsvalls kommun och påpekar att det behövs en fritidsgård i Bosvedjan för det finns nu ett underlag för det eller*
- *bostadsrättsföreningen HSB Bosvedjan söker föreningsbidrag för att kunna driva en föreningsgård eller*
- *uppdrar/hjälper en förening att söka dito*

*Björn Hallström
Bågevägen 95 B*

Styrelsens svar på denna motion

BRÅ-gruppen Haga/Bosvedjan, där Brf Bosvedjan ingår, har den senaste tiden aktivt arbetat med ungdomsfrågor. Gruppens önskan och målsättning är att få till stånd en ungdomsgård som skulle vara öppen 3 kvällar i veckan. Förutsättningslösa diskussioner med ansvariga politiker och tjänstemän pågår med målsättningen att hitta ett alternativ där kommunen och andra aktörer skulle medverka.

Styrelsens bestämda uppfattning är att föreningen inte ska driva någon ungdomsgård i egen regi, med eller utan föreningsbidrag. Vår uppfattning är att denna verksamhet är kommunens ansvar och att det är viktigt med personal som har adekvat utbildning. Om BRÅ-gruppens ansträngningar bär frukt kommer föreningen att bidra till verksamheten på ett eller annat sätt.

Styrelsen kommer att löpande informera via "Styrelsen informerar" vad som händer i ärendet.

Motionen anses därmed besvarad.

Motion nr 3 – Balkonger

Frågan om balkongrenoveringen är mycket stor och viktig. Den får inte slarvas bort genom att man presenterar vaga kalkyler, eller dåligt genomarbetat förslag.

Vi är säkra på att styrelsen inte heller har den ambitionen, och vill med denna motion uppmana styrelsen att fortsätta sitt arbete med att på ett seriöst sätt ta fram ett underlag som vi alla kan ta ställning till.

Nu har vi i föreningen chans att istället för en reparation/utbyte av befintliga fronter, få möjlighet att lyfta husens yttre fasader till en motsvarande anständig nivå som andra föreningar åstadkommit inom vår region.

Påbörjas detta arbete nu när konjunkturerna och räntorna är på en historisk låg nivå, finns förutsättningar för en ekonomisk fördelaktig entreprenad.

En utbyggnad med 50 cm och utformat som inglasat burspråk, kommer att ge en kvalitet och prishöjning på fastigheterna och därmed lägenheterna, en mäklare har uppskattat värdet direkt till 200-250 000/per lägenhet, utifrån dagens nivå.

Kostnaden för denna stora förändring av våra balkonger, behöver inte belasta hyresgästerna med en stor kontantinsats.

Om föreningen utför denna standardhöjning av fasaderna, höjs även låneutrymmet för föreningen, med nuvarande låga ränta och fördelaktig konjunktur, varför fördelaktiga lån för entreprenaden kan tecknas.

Vi hyresgäster som bor på våning ett eller två, kan då belastas med en moderat hyreshöjning, eller som i andra föreningar "balkongtillägg".

Det skulle innebära att vi slipper klagomål från våra grannar under, när vi snöröjer våra balkonger, och ge oss en trevlig uteplats att sitta på härliga sommardagar, utan att nyttja en extra yta som många gör på nedre botten.

Vi måste få upp det rätta värdet på våra lägenheter.

Förslag

Att styrelsen tar fram en noggrann kalkyl på breddning och inglasning av balkongerna.

Med förhoppning om att bostadsrättsägare och styrelse tar denna viktiga fråga under noga övervägande tecknar vi

Göran Annefalk
Björn Werner

Styrelsens svar på denna motion

På höstmötet 2008 beslutades att styrelsen skulle ta fram en mera detaljerad kalkyl kring olika alternativa lösningar. Resultatet av kalkylen samt en enkät skulle därefter distribueras till samtliga medlemmar för att bereda alla möjligheten att göra sin stämma hörd.

I skrivande stund är ovanstående arbete i sin slutfas och styrelsens förhoppning är att under årets stämma presentera utfallet av enkäten. Stämman får därmed ta ställning och besluta om vilket alternativ som styrelsen ska genomföra.

Motionen anses därmed besvarad.

Motion nr 4 – Yttre underhåll

Vinterväghållning

Vinterväghållningen kan man alltid kritisera. Problemet är att vi kör långt in på gräsmattan särskilt under vintern, beroende på att vi är usla bilförare men även att ytorna är dåligt markerade.

Resultatet nu när snön vräker ned är att man inte ser avgränsningar, och genar över gräsmattor och utrymmen som finns.

Att lägga stenar som begränsning, leder bara till att snöplogen riskerar att haverera, eftersom stenarna inte syns efter några snöfall.

Vi föreslår att ytorna nästa år markeras med "snöpinnar", för markering av gräsytor och gång- och cykelvägarnas sträckning.

Snöpinnar kostade, inklusive nedborrning, 20:-/st för våra grannar i år.

Gräsytor

Kostnaden för återställande av nuvarande gräsytor är mycket stor, och detta måste begränsas.

Våra gräsytor minskar i snabbt takt, på grund av vårdslös bilkörning.

På sommaren, genar vi gärna över gräsyornas hörn, därför föreslår vi att föreningen avgränsar och markerar gräsyterna med kantsten.

Kantstenen hindrar **inte** gräsklippningen, så vida man inte vill köra rally över ytorna. Kantstenen är till för just avgränsning och ger ett mycket prydligt utseende på vår yttre miljö.

Övriga ytor

Markytorna under piskställningarna är nu försedda med trädgårdsplattor, detta kräver underhåll för att de skall ligga plant. Nu ligger dessa ojämnt, och gräset växer mellan skarvarna.

Vi föreslår att plattorna tas bort och ytan asfalteras.

Farthinder

Farthinder bör förtydligas eller förstärkas, så att inte bilister till och från förskolan kör i nuvarande 40 till 60 km i timmen inom 30 område.

Vi är mycket dåliga bilförare inom området och detta har vår styrelse arbetat med i många år, nu är det dags att sätta till verkliga åtgärder som stävjar detta beteende.

Förslag

Ytorna markeras vintertid med snöpinnar.

Gräsyterna begränsas med kantsten.

Ytorna under piskställning asfalteras.

Farthinder upprättas på lämpliga platser.

Göran Annefalk

Björn Werner

forts. motion nr 4 – Yttre underhåll

Styrelsens svar på denna motion

Vinterväghållning

Styrelsen är medveten om problemet och håller i stort med motionären. Motionärens förslag med "snöpinnar" är intressant och styrelsen har beslutat att pröva detta kommande vinter.

Gräsytor

Under sommaren 2008 påbörjade föreningen ett försök med kantsten runt gräsytor på en gård i området. Styrelsen kommer att utvärdera försöket innan ett eventuellt beslut om åtgärd. Den entreprenör som förvaltaren varit i kontakt menar att våra gårdar har olika förutsättningar och att kantsten inte "passar" överallt. Även detta behöver utredas ytterligare. Styrelsen arbetar alltså med frågan och återkommer med lägesrapport via "Styrelsen informerar".

Övriga ytor

Detta arbete är beställt och kommer att genomföras på de tre aktuella platserna under sommaren/hösten 2009.

Farthinder

Styrelsen ger fastighetsförvaltaren i uppdrag att utvärdera samtliga nuvarande farthinder och ett eventuellt behov av ytterligare farthinder. Åtgärder och när dessa skall genomföras kommer att redovisas i "Styrelsen informerar".

Motionen anses därmed besvarad.

Motion nr 5 – Elsystemet

Vid renoveringen av badrum 2005-07, utfördes även en omdragning av elsystemet, man utförde jordning av systemet.

I grundförslaget låg även att ändra systemet från 230V till 380/420V, grundförslaget avslogs då (man kan inte ha råd till allt) framförallt som det presenterades i samband med en mycket stor och viktig renovering av badrummen.

Jag vill nu väcka tanken igen att ändra vårt system till 380/420V system.

Anledningen är att nu blir hänvisade till ett mycket begränsat utbud av vitvaror, och som enligt leverantörerna snart kan vara ute ur sortimentet.

De nya moderna vitvarorna byggs efter 380V systemet, beroende på kundernas önskemål på varmluftugnar, keramikhällar och kyl/frys med dörrar försedda med soda stream och ismaskiner inbyggt i dörrarna.

Förslag:

Att inför framtida inre ombyggnader/renoveringar även beakta behovet av uppgradering av vårt elsystem.

Björn Werner
Göran Annefalk

Styrelsens svar på denna motion

I samband med beslutet om stamledningsbyte beslutade även stämman att vi inte skulle förändra systemet till 400V eftersom det skulle innebära betydligt högre kostnader för föreningen/-medlemmarna. Dessutom skulle kostnaden för abonnemanget bli högre eftersom vi då skulle behöva säkra upp. Ett annat viktigt och tungt vägande skäl var att EU-standard var (och är) 230V.

Under planeringsarbetet hade styrelsen och konsulter hos HSB Mitt även kontakter med elfirmor och Sundsvalls Energi Elnät. Vid dessa kontakter framkom det **inte** att det skulle vara bättre med 3-fas, mot nuvarande 1-fas, i lägenheter.

När det gäller utbudet av vitvaror så är det, enligt branschen, ett större urval av vitvaror med 230V elementspänning (vilka kan omkopplas till 1-2 eller 3-fasanslutning). Europamarknaden som är ofantligt större än den svenska marknaden har oftast 1-fasanslutna maskiner, varför utvecklingen dessutom går mot ett allt större utbud av 230V-maskiner.

En ombyggnation till 400V är en onödig kostnad som den boende/medlemmen inte har någon direkt glädje av. Ur energisynpunkt är dessutom tiden det tar att t ex värma en spisplatta på en 230V-spis mot en 400V-spis försumbar.

När det gäller kyl/frys med t ex ismaskin inbyggd i dörren måste man vid en sådan installation dra en vattenledning till maskinen. Styrelsen vill i det här sammanhanget poängtera att sådana installationer i förväg måste godkännas av styrelsen, utföras fackmannamässigt samt efter utfört arbete besiktas av oberoende fackman/konsult.

Motionen anses därmed besvarad.

Motion nr 6 – Fönster

Bakgrund

Sopbilar kommer från kl 07.00 alla dagar.

Det kan också komma flera dagar i veckan eftersom dom hämtar olika sopor. Det låter väldigt högt när dom kommer, backar och arbetar.

Har man en ledig dag eller arbetar natt är det mycket irriterande att bli väckt av dessa bilar.

Förslag

Byt ut alla fönster som ligger i närheten av soprummen till isolerglas så att det blir tystare.

Annika Sedin

Bågevägen 59 C

Styrelsens svar på denna motion

I den underhållsplan som styrelsen fastställt och som redovisats samt beslutats på stämmorna, finns fönsterbyte av samtliga norr-fönster medtaget.

För att hålla avgiftshöjningarna på en rimlig nivå och för att underhållsplanen ska vara verklighetsförankrad revideras planen kontinuerligt.

I dagsläget är det styrelsens bedömning att andra underhållsarbeten måste åtgärdas först.

Fönsterbytet kommer att genomföras så snart det finns ett ekonomiskt utrymme för åtgärden.

Motionen anses därmed besvarad.

Motion nr 7 – Husvagnsplatserna

Som det nu har sett ut under tiden vi bott här, så är det ungefär hälften av platserna som är använda någon gång under året, av husvagnar eller husbilar.

I vinter har det stått bilar på platserna (en del helt översnöade). Är det så platserna skall användas???

Detta gör att de som står på en väntelista, kan få vänta i flera år på en plats, samt de som har bilarna där har de ingen p-plats för sin bil, utan de använder husvagnsplatsen istället. För att stå i kö som vi andra får göra, är det rätt?????

De platser som är uthyrda, borde inom vår Brf.förening, eller bor de någon annanstans i stan, för det har förekommit att personen flyttat, men behåller husvagnsplatsen, går det att göra så???
Ni kanske skall kolla systemet!!!!!! TACK.

Vi har väntat på plats i över 1 år nu.

*Yvonne Berglund
Tage Lövgren*

Styrelsens svar på denna motion

En gång/kvartal görs en inventering av uthyrda "husvagnsplatser" för att säkerställa att det endast är boende/medlemmar i föreningen som hyr platsen. Vi kontrollerar att personen som hyr platsen också är registrerad som medlem/boende i föreningen.

Det är endast medlemmar i föreningen som får hyra garage eller parkeringsplats (bil, husvagn, släpvagn).

Senaste inventeringen genomfördes 090225.

I nuvarande avtal för garage eller parkeringsplats finns inga förbehåll beträffande vilken typ av fordon som får återfinnas på platsen.

För närvarande är det 9 personer som står i kö för att få en husvagnsplats.

Motionen anses därmed besvarad.

Motion nr 8 – Husvagnsplats för gäster

Idag finns det ingen plats för att ställa upp en gästhusvagn på området. Vi har ett förslag till styrelsen, att när de baracker som står nedanför 73:ans hus i skogsdungen flyttas, går det då att göra 3-5 husvagnsplatser där, som man får boka via kontoret. Kanske med el-uttag, och man får betala ev.

50:-/dygn, de skall då ha ett särskilt lås och nyckeln får man hämta när man bokar platsen. Man kanske har barn som kommer med h-vagn eller andra som är på genomresa, som behöver stå ett par tre dygn, max 7 dygn. Dragbilen kan parkeras på vanlig gästparkering. Bara ett förslag från oss.

*Yvonne Berglund
Tage Lövgren*

Styrelsens svar på denna motion

Styrelsen/föreningens policy är att vi ska ha minsta möjliga biltrafik på våra gårdar och att så långt det är möjligt, bevara de grönområden som finns i föreningen. Mot bakgrund av detta så anser styrelsen att det inte är lämpligt att anlägga husvagnsplatser enligt motionärens förslag. I dagsläget ser vi inte att det finns någon annan plats i området, som skulle vara lämplig.

En eventuell tänkbar lösning skulle vara att de som har en husvagnsplats hyr ut sin plats de dagar/-veckor som platsen inte nyttjas av en eller annan anledning. Styrelsen ger förvaltaren i uppdrag att kontakta samtliga som hyr husvagnsplats för att ta reda på vilka som skulle kunna tänka sig att hyra ut sin plats vid olika tidpunkter under året. Medlem som önskar hyra husvagnsplats för tillfälliga gäster kontakter förvaltningskontoret för besked om det finns någon plats att hyra.

Exakt rutin är inte fastställd eftersom första steget måste vara att kartlägga hur många som är villiga att hyra ut sina platser samt vilka dagar/veckor det skulle vara möjligt.

Styrelsen ber att få återkomma i ärendet i "Styrelsen informerar".

Motionen anses därmed besvarad.

Motion nr 9 – Våra förråd på 67:an

Hur många förråd finns det i området???

Och vem har dom????

Bor alla i vårat område????

Betalar dom som har flera förråd, för de extra dom har?????

För om vi vill ha en nyckel nertill barnvagnsförrådet, så måste vi betala 50:-, så vad gäller för de extra förråden?????

Hur gör vi som nu behöver extra förråd????

Går vi bara ner och tar ett som ser tomt ut????

Finns det en kölista även på förråden????

Hur kan någon gå och byta sitt förråd mot ett som är tomt och väntar på en ny hyresgäst skall flytta in, får man göra så?????

Råder det djungelns lag nere i källarna där förråden finns?????

Detta kanske förekommer på flera andra områden i vår BRF förening?????

Som det nu är, skapar det en stor otrygghet för oss som bor här, när man går ner till förrådet och möter en helt okänd person där nere i ett förråd.

Hur har den kommit in, och finns det nycklar ute lite överallt????

Dom har då nyckel till våran ingång, och även tillgång till våra förråd, för ett lås går lätt att öppna eller bryta sönder, eller hur???

Vad gör styrelsen åt detta???????

Yvonne Berglund

Tage Lövgren

Lotta Forsell

Caj Axelsson

Styrelsens svar på denna motion

Till varje lägenhet hör ett förråd och ett matkällarutrymme. Dessa ska vara märkta med lägenhetsnummer och ska endast disponeras av lägenhetsinnehavaren. Det är självklart inte tillåtet att gå ner och "ta ett förråd som ser tomt ut".

Nuvarande styrelse är medveten om att det under åren tillkommit ett antal förråd i hus med skyddsrum. Vi är också medvetna om att det är problem kring nyttjandet av dessa men tyvärr har vi inte, av olika anledningar, haft möjlighet att arbeta med denna fråga.

Med anledning av motionen så har styrelsen beslutat att genomföra en kartläggning av alla hus, vilka förråd som finns och hur de utnyttjas samt vilka regler och rutiner vi ska tillämpa i fortsättningen.

Detta arbete är omfattande och tidskrävande varför styrelsen ber om överseende då vår återkoppling till medlemmarna kan dröja. Så snart arbetet är utfört kommer vi att informera om detta i Styrelsen informerar.

Motionen anses därmed besvarad.

Motion nr 10 – Takplåt

*Den balkong som är högst upp är försedd med alldeles för litet taksprång.
Detta måste utökas med 25-30 cm. Den plåt som inmonteras kan ske med poppnitning.
Som nu ser drabbas de flesta av regn/snö på balkongerna.
OBS! Det är inget vatten som tränger igenom yttertaket.
Nu vill vi ha detta rätt snart, ingen dragnig i långbänk.*

Bäckebovägen 22 A-D

Styrelsens svar på denna motion

Styrelsen har tagit beslutet att förlänga takplåten på samtliga hus. Beslutet är också att göra detta i samband med takomläggningen. Detta av praktiska och ekonomiska skäl.

Vid några tillfällen har styrelsen dock diskuterat att ändra på ovanstående plan/rutin och tidigare lägga takplåtsarbetet. Samtidigt har diskussioner påbörjats kring våra balkonger och en eventuell utbyggnad. Skulle stämman besluta om utbyggnad av balkongerna medför detta att nuvarande förlängning av takplåten måste justeras eftersom balkongen blir djupare.

För att i möjligaste mån undvika onödigt extra arbete och onödiga extra kostnader vill styrelsen avvakta stämmans beslut innan vi fortsätter med takplåtsarbetet och genomför eventuella förändringar av tidsplanen.

Motionen anses därmed besvarad.

Styrelsen tillägger

Ovanstående motion är i original underskriven av 17 personer. Eftersom styrelsen valt att sammanställa alla årsredovisningshandlingar i en mer "publik" version, "skriver vi av" motionerna istället för att scanna in dem. I ovanstående originalhandling fanns det några underskrifter där vi inte var helt säkra på namnet. För att inte skriva fel namn har vi här valt att "underteckna" motionen på det sätt som gjorts här ovan.

Redovisning av utredning beträffande motionen "Installation av hissar"

Bakgrund

Till förra årsstämma inkom en motion angående installation av hissar i våra fastigheter. Styrelsens fick stämmans godkännande att få möjlighet att genomlysna frågan grundligare då den tidigare utredning som gjorts i frågan var 8-10 år gammal.

Resultat

Den preliminära kostnaden för installation av hissar i våra trapphus är ca 250 miljoner (178 trappuppgångar).

Till detta tillkommer ca 300 000 kr/trappuppgång för nödvändiga ombyggnationer av trapphusen.

Mot bakgrund av ovanstående anser styrelsen att föreslaget inte föranleder någon åtgärd.

Redovisning - Balkongenkäten

Bakgrund

Flera balkongfronter i föreningen är i sådant skick att de av säkerhetsskäl måste bytas ut. Ytterligare ett antal fronter är i behov av reparation.

Balkongfronterna som väger drygt ett ton skulle kunna orsaka omfattande skador om delar rasade. Som fastighetsägare är vi skyldiga att göra något åt situationen.

Kostnaden för underhållsåtgärder och utbyte av enstaka fronter är stor.

Styrelsen har därför undersökt alternativa lösningar som skulle bli bättre för föreningen. Vi har kommit fram till att det av kostnads- och effektivitetsskäl är bättre att ersätta alla balkongfronter i föreningen med ett annat material.

De föreslagna åtgärderna ger husen ett finare yttre och höjer lägenheternas värde. Samtidigt stärks områdets anseende.



Enkät

Enkäten delades ut till samtliga lägenheter och skulle vara inlämnad senast 17 april, vilket gav den enskilde medlemmen ca 2 veckor att fundera och besvara.

I samtliga trapphus sattes det upp "enkät-brevlådor" för att ge alla möjlighet att svara.

Resultat

Antal svar av utdelade 1033 enkäter

647 st

62,6%

Åtgärdande av balkongräcken – Alternativ 1

Att byta ut befintliga fronter mot ett aluminiumräcke med skivbeklädnad och förbereda balkongen för en inglasning. Det innebär en stor kostnad för föreningen, men eftersom andra effektiviseringar genomförts medför detta inte någon höjning av månadsavgiften. Bostadsrättsinnehavaren erbjuds då att glasa in balkongen för ungefär 8-10 000 kronor.

592 st

Åtgärdande av balkongräcken – Alternativ 2

Att bibehålla befintliga betongfronter och genomföra omfattande renoveringsåtgärder. Det medför stora årliga underhållskostnader för föreningen.

55 st

Utöver åtgärden att byta ut befintliga fronter ser styrelsen möjligheten att utöka balkongernas storlek ungefär en halv meter i djupled, för att göra balkongerna rymligare och enklare att möblera.

Denna åtgärd medför en beräknad höjning av månadsavgiften med 150 kronor för en genomsnittlig 3:a med balkong. Kostnaden beräknas procentuellt utifrån storleken på lägenheter med balkong (denna fråga berör endast bostadsrättsinnehavare som har balkong):

Utbyggnad av balkongerna – Ja

386 st

Utbyggnad av balkongerna – Nej

186 st

[illegible]

