

Årsredovisning och bokslut för 2009

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 2010-05-11

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 25-33
22. Övriga ärenden
23. Avslutning



Årsredovisning

Styrelsen för av HSB bostadsrättsföreningen Bosvedjan i Sundsvall, org.nr 789200-2796, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 -- 2009-12-31.

Förvaltningsberättelse 2009

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Linjeförmannen 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 2009-06-23.



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-28. På stämman deltog 114 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
Conny Ekholm	suppleant utsedd av HSB Mitt



I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är de ordinarie ledamöterna Maritha Jonasson, Eva Sågström, Bo Håkansson, Jan-Olof Sehlin samt Hanna Häggström.

Styrelsen har under året hållit 12 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.

Studieverksamhet

Kurser: Spika fikan och Datakurser

Studiecirklar: Sticka och vävning

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 1033 medlemslägenheter har under året 86 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 som förvaltare.

Fastighetspersonal som normalt arbetar för Brf Bosvedjan har under år 2009 varit frånvarande från området i 872 arbetstimmar. Detta har kompenseras med att annan fastighetspersonal inom HSB har arbetat på området 940 timmar.

För de insatser som förvaltaren gör på Bosvedjans Centrum skall föreningen enligt ö.k. ersättas med 15 000 kr exkl moms. Detta kompenseras, för 2009 genom att den extra arbetsinsatsen, som utförts av fastighetspersonal, ej debiterats föreningen. Detta motsvarar 68 timmar á 264 kr, dvs. 17 952 kr exkl moms. Mellanskillnaden överförs till 2010.



I föreningen har 8 anställda i HSB Mitt arbetat med fastighetsskötsel och lokaltvård och 1 person med administration.



Ekonomi

Resultat och ställning i tkr

	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	54 230	53 407	51 861	51 615	49 590
Rörelseresultat	-17 038	8 174	4 412	-19 299	13 970
Resultat efter finansiella poster	-20 925	4 644	1 104	-22 578	11 899
Balansomslutning	177 636	208 188	186 786	190 574	190 633
Avgifts- & hyresbortfall i %	0,2	0,2	0,2	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

- Områdets äldsta lås är nu utbytta.
- Fönster mot söder nu utbytta i hela området.
- HSB:s klimatavtal undertecknat.
- Rörelsedetektorer uppsatta i tvättstugorna.
- Skateboardramp uppförd på Bosvedjans översida (kommens projekt, föreningen bekostade enbart asfaltering)
- Nya anslagstavlor uppsatta i portuppgångar.
- Möjlighet att köpa lågenergilampor med bra kvalité och pris hos förvaltaren.
- Skyddsrum, lekpark och ventilation har besiktats.
- Fortsatt uppdaterad yttre miljö (buskar, röjning etc.)
- Fortsatt omläggning av våra tak pågår.
- Balkongprojektet påbörjat (nya fronter och ev. utbyggnad).

Fritidsverksamhet och aktiviteter

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.*

Några aktiviteter under året har varit:

- Julgransplundring med clownen Daff Daff.
- Kulturcafé.
- Jazzkväll.
- Kvartersteatern.
- Musikcafé.
- Majbrasa med fika och korvförsäljning.
- Bosvedjedagen med Smultron & Sång, Kvartersteatern och ett rockband.
- Chilensk afton.
- Öppet Hus
- Teater Sonja.
- Information av Räddningstjänsten.
- Medelpads Lucia 13 december.
- Hockeykvällar anordnade av Atletklubben.



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 2009-01-01 med 1,5 %.

Månadshyra för motorvärmplatser har under 2009 varit 130 kr och för garage 235 kr.

Förväntad framtida utveckling

Budget för 2010

I budget ingår 9.800.000 kr för framtida underhåll. Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1,5 % för 2010. Årsavgiften är då i genomsnitt 624 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

2 615 547

Årets resultat

-20 925 064

Summa att disponera

-18 309 517

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ur fond för yttre underhåll = årets kostnad

31 511 277

Till fond för yttre underhåll enligt plan

-9 178 000

Avsättning utöver plan

-1 000 000

Summa uttag fond för yttre underhåll

21 333 277

Efter föreslagen disposition uppgår fond för yttre underhåll till 20 355 512 kr och det balanserade resultatet till 3 023 760 kr.

Resultaträkning

	Not	09-01-01 09-12-31	08-01-01 08-12-31
Nettoomsättning	1	54 229 958	53 406 932
Fastighetskostnader			
Drift	2	-31 739 447	-30 477 945
Planerat underhåll	3	-31 511 277	-8 834 034
Fastighetsskatt		-1 293 280	-1 272 880
Avskrivningar	4	-6 724 320	-4 648 210
Summa fastighetskostnader		-71 268 324	-45 233 069
Rörelseresultat		-17 038 365	8 173 863
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	290 777	1 065 416
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-4 177 475	-4 595 157
Summa finansiella kostnader		-3 886 699	-3 529 741
Årets resultat		-20 925 064	4 644 121

Fondförändring enligt styrelsens förslag

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	31 511 277	8 834 034
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-9 178 000	-10 800 000
Avsättning till fond för yttre underhåll utöver underhållsplan	-1 000 000	-2 500 000

Resultat efter styrelsens förslag^A	408 213	178 155
--	----------------	----------------

^AÅrets 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	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	7	151 265 499	161 034 579
Mark		2 520 839	2 250 839
		<u>153 786 338</u>	<u>163 555 418</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristigt värdepappersinnehav		0	4 000 000
Summa anläggningstillgångar		<u>153 786 338</u>	<u>167 555 418</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyres- och andra kundfordringar		109 195	162 379
Värdereglerade fordringar		-23 443	-92 268
Skattekonto		139 548	238 622
Avräkningskonto HSB Mitt		9 902 997	12 913 784
Övriga fordringar		3 765	300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	547 110	2 239 387
		<u>10 679 172</u>	<u>15 462 204</u>
Kortfristiga placeringar	9	13 000 000	25 000 000
Kassa och bank			
Bank		170 312	169 989
		<u>170 312</u>	<u>169 989</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>23 849 484</u>	<u>40 632 193</u>
Summa tillgångar		177 635 822	208 187 611

Balansräkning - forts

	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		7 639 400	7 639 400
Fond för yttre underhåll		<u>41 688 789</u>	<u>37 222 823</u>
		49 328 189	44 862 223
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		2 615 547	2 437 391
Årets resultat		<u>-20 925 064</u>	<u>4 644 121</u>
		-18 309 517	7 081 513
Summa eget kapital		<u>31 018 672</u>	<u>51 943 736</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	126 406 744	131 910 438
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	4 873 632	5 390 753
Leverantörsskulder		2 832 557	8 557 147
Skatteskulder		280 489	179 733
Fond för inre underhåll		5 726 609	5 606 364
Övriga skulder		107 230	97 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>6 389 889</u>	<u>4 501 799</u>
		20 210 406	24 333 437
Summa skulder		<u>146 617 150</u>	<u>156 243 875</u>
Summa eget kapital och skulder		177 635 822	208 187 611

Poster inom linjen

Ställda säkerheter

Säkerhet för skuld till kreditgivare

138 120 000

138 120 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys

	09-01-01 09-12-31	08-01-01 08-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-20 925 064	4 644 121
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	0	0
Avskrivningar	6 724 320	4 648 210
Nedskrivningar av fastighet	0	0
Eftergifter från kreditgivare	0	0
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-14 200 744	9 292 331
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 673 171	-1 811 036
Ökning (-) /minskning (-) kortfristiga skulder	-4 123 031	5 022 742
Kassaflöde från löpande verksamhet	-16 650 604	12 504 038
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	3 044 760	-20 044 760
Investeringar i markanläggningar	0	
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-45 744
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	4 000 000	-4 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	7 044 760	-24 090 504
Finansieringsverksamhet		
Ökning (-) /minskning (-) av långfristiga skulder	-5 503 694	11 734 247
Inbetalda insatser	0	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 503 694	11 734 247
Årets kassaflöde	-15 109 538	147 780
Likvida medel vid årets början	38 322 395	38 174 615
Likvida medel vid årets slut	23 212 857	38 322 395

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

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

Fastigheter

Avskrivning fastigheter sker enligt en progressiv 20-årig avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde (år 1/20).

Avskrivning stambyte sker enligt en linjär 40-årig avskrivningsplan (år 4/40).

Avskrivning fönsterbyte sker enligt en linjär 40-årig avskrivningsplan (år 1/40).

Avskrivning styr- och reglerutrustning sker enligt en linjär 30-årig avskrivningsplan (år 3/30).

Inkomstskatt

Föreningen beskattas för kapitalintäkter med 26,3 %.

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 26,3 % på överskottet.

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

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid året slut till 37 261 124 kr (38 323 276 kr).

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.

Övriga bokslutskommentarer

	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda/anställda		
Styrelsearvode	243 100	239 700
Revisorsarvode	8 000	8 000
Övriga arvoden	41 000	28 400
Förlorad arbetsförtjänst förtroendevalda	14 996	9 607
Bilersättningar	280	260
	<u>307 376</u>	<u>285 967</u>
Totala sociala kostnader		
Arbetsgivaravgifter	78 976	71 030
Företagsstöd	0	-1 545
Summa	<u>78 976</u>	<u>69 485</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Tilläggsupplysningar - forts

Not	2009	2008
1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	49 893 408	49 153 848
Hyrer	1 660 850	1 667 940
Gemensam el	3 446 169	3 468 035
Erhållna statliga bidrag	0	1 545
Övriga intäkter	376 472	276 534
Bruttoomsättning	55 376 899	54 567 902
Hyresbortfall	-80 939	-94 969
Avsatt till inre fond	-1 066 002	-1 066 001
	54 229 958	53 406 932
2 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalförbruk	6 174 914	5 394 040
Reparationer	2 208 108	1 525 582
El	5 273 525	5 384 511
Uppvärmning	7 585 164	7 441 553
Vatten	3 480 465	3 358 408
Sophämtning	1 429 343	1 501 447
Övriga fastighetskostnader	1 351 425	1 752 304
Förvaltning/administration	2 910 185	2 756 928
Övriga driftskostnader	1 326 318	1 363 173
	31 739 447	30 477 945
I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 17 000 kr (17 000 kr)		
3 Planerat underhåll		
Fönsterbyte, del av kostnad	25 103 200	
Takombyggnad inkl isolering	2 609 000	
Målning takfot	687 500	
Markarbeten inkl asfaltering	2 315 700	
Tvättutrustning	235 600	
OVK-besiktning	298 200	
Övrigt	262 077	
	31 511 277	
4 Avskrivningar		
Byggnader	4 744 935	4 302 466
Restvärdeavskrivning, fönster	1 679 385	0
Om- och tillbyggnad	300 000	300 000
Inventarier	0	45 744
	6 724 320	4 648 210
5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Mitt	12 400	90 989
Ränteintäkter skattekonto	303	3 264
Övriga ränteintäkter	278 073	971 163
	290 777	1 065 416
6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	4 389 667	4 896 005
Erhållna räntebidrag	-215 344	-302 721
Räntekostnader avräkningskonto HSB Mitt	52	0
Övriga räntekostnader	100	373
Övriga finansiella kostnader	3 000	1 500
	4 177 475	4 595 157

Tilläggsupplysningar - forts

Not	2009-12-31	2008-12-31
-----	------------	------------

7 Byggnader och ombyggnader

Byggnader

Ingående anskaffningsvärde	174 932 861	174 932 861
Återföring utrangerade fönster	-2 918 839	0
Årets investering fönsterbyte	17 000 000	0
Utgående anskaffningsvärde	189 014 022	174 932 861

Ingående avskrivningar	-42 343 042	-38 040 576
Återföring utrangerade fönster	1 239 454	0
Årets avskrivningar	-4 744 935	-4 302 466
Utgående avskrivningar	-45 848 523	-42 343 042

Bokfört värde	143 165 499	132 589 819
----------------------	--------------------	--------------------

Pågående ombyggnad - fönsterbyte

Ingående anskaffningsvärde	20 044 760	0
Årets investering	22 058 486	20 044 760
Överfört till byggnader	-17 000 000	0
Utgående anskaffningsvärde	-25 103 246	0
	0	20 044 760

Bokfört värde	0	20 044 760
----------------------	----------	-------------------

Styr- o reglerutrustning

Årets investeringar	9 000 000	9 000 000
Utgående anskaffningsvärde	9 000 000	9 000 000

Ingående avskrivningar	-600 000	-300 000
Årets avskrivningar	-300 000	-300 000
Utgående avskrivning	-900 000	-600 000

Bokfört värde	8 100 000	8 400 000
----------------------	------------------	------------------

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 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	504 271	2 180 550
Upplupna ränteintäkter	10 768	12 500
Övriga upplupna intäkter	32 071	46 337
	547 110	2 239 387

9 Kortfristiga placeringar

	<u>Räntesats</u>	<u>Löptid t.o.m</u>		
Spax Europa		2010-08-04	3 000 000	3 000 000
Spax Sverige		2010-08-04	1 000 000	1 000 000
Swedbank Framtidskonto Max	1,10%	2010-12-30	3 000 000	0
Swedbank Framtidskonto Max	0,71%	2010-03-30	6 000 000	0
Swedbank Framtidskonto Max			0	15 000 000
Swedbank Framtidskonto Max			0	10 000 000
Summa			13 000 000	29 000 000

Tilläggsupplysningar - forts

Not

2009-12-31

2008-12-31

10 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 639 400	37 222 823	2 437 391	4 644 121
Vinstdisp enl. stämmobeslut		4 465 966	178 155	-4 644 121
Årets resultat				-20 925 064
Belopp vid årets slut	7 639 400	41 688 789	2 615 547	-20 925 064

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

11 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	18-3046-116880	4,95 %	2012-10-30	6 762 596	80 000
Stadshypotek	18-3046-120781	4,64 %	2010-10-30	17 624 932	500 068
Stadshypotek	18-3046-121618	4,57 %	2016-06-01	8 156 366	84 524
Stadshypotek	18-3046-123085	3,18 %	2012-04-30	9 949 998	500 000
Stadshypotek	18-3046-125237	1,74 %	2010-10-30	1 137 408	12 012
Stadshypotek	18-3046-125239	1,74 %	2010-10-30	5 679 076	60 028
Swedbank Hypotek AB	2658710492	4,16 %	2011-03-25	1 401 000	292 000
Swedbank Hypotek AB	2658710518	1,64 %	2010-11-30	1 003 000	380 000
Swedbank Hypotek AB	2658710625	4,16 %	2011-03-25	1 450 000	300 000
Swedbank Hypotek AB	2750991743	3,00 %	2010-04-12	17 875 000	500 000
Swedbank Hypotek AB	2752003539	3,08 %	2012-06-26	13 500 000	375 000
Swedbank Hypotek AB	2752917696	0,91 %	2009-12-15	27 375 000	750 000
Swedbank Hypotek AB	2755911431	5,18 %	2012-10-26	2 806 000	600 000
Swedbank Hypotek AB	2757430430	3,09 %	2012-10-25	16 560 000	440 000
				131 280 376	4 873 632

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

126 406 774

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

106 912 216

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	524 286	586 059
Övriga upplupna kostnader	1 764 637	49 090
Förutbetalda hyror och avgifter	4 100 966	3 866 650
	6 389 889	4 501 799

Sundsvall 2010-03-17

Ann Söderberg

Anna-Carin Bosdotter Möller

Bo Håkansson

Eva Sägström

Göran Enberg

Hanna Häggström

Jan-Olof Selin

John Landström

Magnus Backlund

Maritha Jonasson

Mats Sillerström

Vår revisionsberättelse har 2010-03-22 angivits beträffande denna årsredovisning

Anders Mähler

Liselotte Herrlander

Av föreningen vald revisor

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i brf Bosvedjan, organisationsnummer 789200-2796

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i ovanstående bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2009. 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 med 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 28/3 2010

Anders Mähler

Av föreningen vald revisor

Liselotte Herrlinder

Auktoriserad revisor

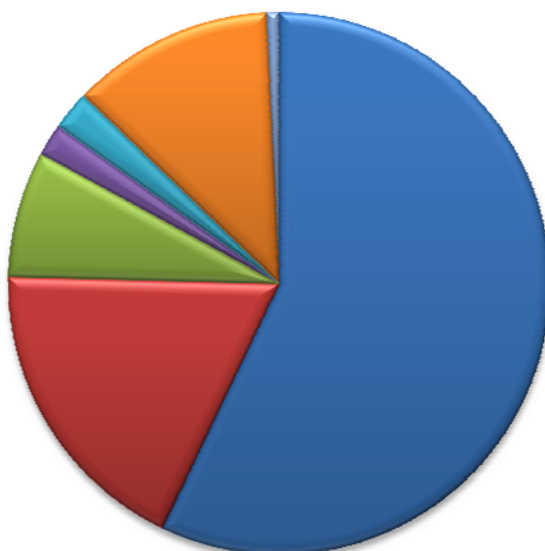
Diagram

Intäkter



- Årsavgifter
- Hyror
- Gemensam el
- Övriga intäkter
- Ränteintäkter

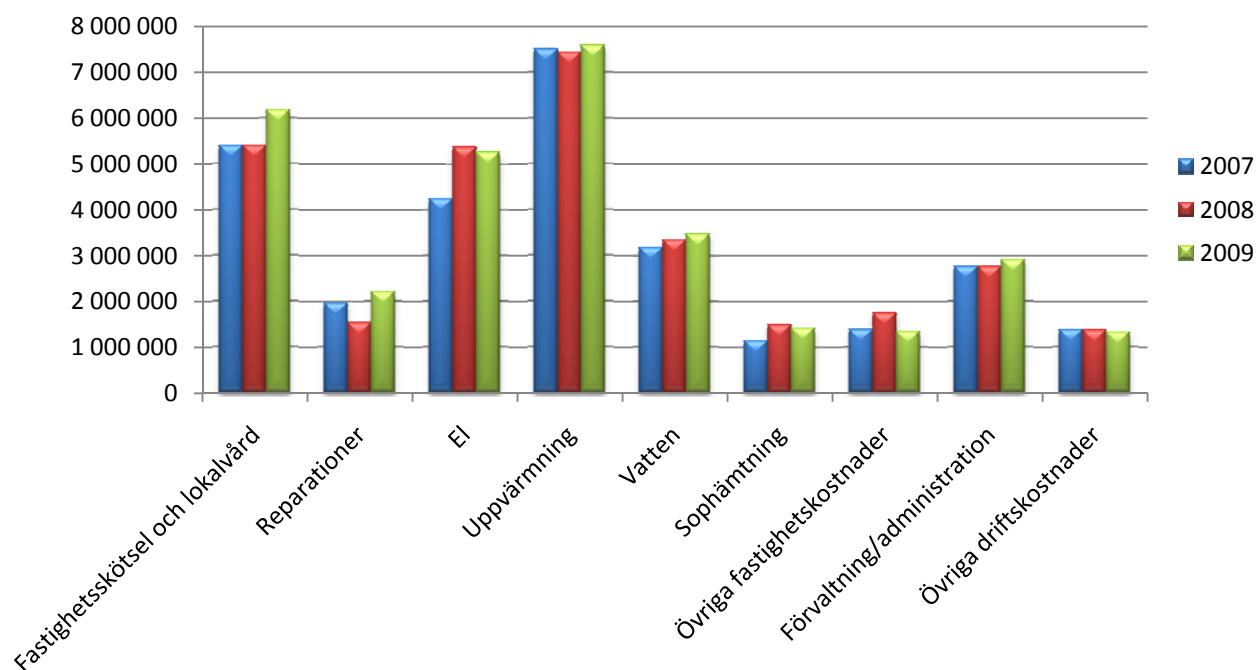
Kostnader



- Drift
- Planerat underhåll
- Räntekostnader
- Inre fond
- Fastighetsavgift
- Avskrivningar
- Resultat

Diagram

Driftskostnader



HSB Certifiering
Verksamhetsplanering
för
HSB Bosvedjan i Sundsvall
År 2010-2014



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

	2010	2011	2012	2013	2014
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
2010	Takreoveringar, markarbeten, byte tvättutrustning	14 300 000
2011	Takreoveringar, markarbeten, byte tvättutrustning, invändig målning	12 175 000
2012	Takreoveringar, markarbeten, byte tvättutrustning, byte lgh-dörrar	14 650 000
2013	Takreoveringar, markarbeten, byte tvättutrustning, byte lgh-dörrar	14 230 000
2014	Takreoveringar, markarbeten, byte tvättutrustning	17 550 000

Beräknad kostnad för underhåll och nyinvesteringar som planeras betalas genom lån

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr

Uppgifter om underhållsplanering

- ☒ Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtt 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

	2010	2011	2012	2013	2014
Låneränta på nya lån med bunden ränta	4 %	5 %	5 %	5 %	5 %
Låneränta på nya lån med rörlig ränta	4 %	5 %	5 %	5 %	5 %

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2010	2011	2012	2013	2014
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	2010	2011	2012	2013	2014
HSB Mitt i avräkning	0,2 %	0,2 %	0,2 %	0,2 %	0,2 %
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	Kommentar
Stadshypotek	5 676 000	2009-10-30	3,32 %	1,74 %	Bunden
Stadshypotek	1 137 000	2009-10-30	3,32 %	1,74 %	Bunden
Stadshypotek	1 098 000	2009-11-23	3,70 %	1,64 %	Bunden
Stadshypotek	13 593 000	2009-09-10	3,58 %	3,08 %	Bunden
Stadshypotek	16 560 000	2009-12-23	3,06 %	3,09 %	Bunden
Stadshypotek	10 200 000	2009-04-30	2,89-5,37 %	3,18 %	Flera smålån blev ett bundet

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 17/3 -10
HSBs Bostadsrättsförening Bosvedjan

Göran Enberg
(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 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 (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
BoRevision AB

Pia Andersson

Motion nr 1 – E-faktura

Varför har inte vår bostadsrättsförening E-faktura? Jag kan förstå att inte alla hanterar sina räkningar via Internet men för oss som gör det blir det enklare med E-faktura.

*Jane Kjellsson
Bågevägen 87 B*

Styrelsens svar på denna motion

Föreningen köper bland annat ekonomitjänsterna från HSB Mitt och denna motion är inte en fråga för föreningen eller styrelsen. Styrelsen har dock haft kontakt med HSB Mitt och fått informationen att det pågår en utredning kring frågan, men man kan i dagsläget inte säga om (eller när) HSB Mitt kan övergå till e-fakturor.

Styrelsen rekommenderar medlemmar att, i avvaktan på eventuell e-faktura, ansluta sig till autogiro något som förenklar hanteringen av månadsavgiften.

Motionen anses därmed besvarad.

Motion nr 2 – Utökning av fria p-platser

*Utöka våra gästparkeringar. Vändplan utanför 43 A vore lämplig.
24 timmarsregeln borde minskas eftersom gratisparkeringarna i huvudsak används av boende dygnet runt.*

*Iva och Mats Hellman
Bågevägen 37 A*

Styrelsens svar på denna motion

Styrelsen ger förvaltaren i uppdrag att till våren, tillsammans med entreprenör, se över möjligheten att utöka antalet fria parkeringsplatser utanför Bågevägen 43 A.

Beträffande 24-timmarsregeln är detta en generell regel för alla parkeringar, där inget annat anges. Alltså ingen unik regel för vår förening eller något som styrelsen "hittat på".

Styrelsen har inte för avsikt att genomföra någon förändring kring de fria parkeringsplatserna.

Motionen anses därmed besvarad.

Motion nr 3 – Kösystemet till garage

Bakgrund

Varje garagezon har eget kösystem. När man anmäler intresse för garage hamnar man sist i kön för den sökta garagezonen. Köerna är olika långa för zonerna beroende på hur många som tillhör respektive garagezon och naturligtvis även hur ofta utflyttning sker.

Har man stått i kö i en garagezon i ett antal år och flyttar inom området till en annan garagezon, placeras man sist i denna kö. Om ytterligare flytt sker inom området och åter hamnar i en ny garagezon blir man åter placerad sist i kön i denna zon. Detta kan resultera i att man aldrig får garageplats fast man bott i området hela sitt liv.

Förslag

När man flyttar inom området till en annan garagezon får man tillgodoräkna sig intjänad kötid i den gamla zonen. Placeringen i den nya zonen blir då på samma plats som köande med samma kötid.

Lars-Göran Fors
Lgh 547

Styrelsens svar på denna motion

Styrelsen tar till sig motionärens synpunkter och föreslår årsstämman att vi inför gemensam kölista till garageplatserna.

För närvarande står 200 personer i kö till garageplats.

Motionen anses därmed besvarad.

Motion nr 4 – ROT-avdrag, Car-port, Undertak

ROT-avdrag

Vänta med start av nya projekt tills regeringen beslutat om det blir ROT-avdrag för bostadsrättsföreningar.

Car-port

Undersök kostnad för att bygga car-port, liknande de riksbyggen gjort vid Vikingavägen.

Undertak

Undertak (ljudabsorbenter) i lilla samlingslokalen i nivå med ljusarmaturer. Avslutas ca en meter från fönster.

Roy Larsson
Bågevägen 51 A

Styrelsens svar på denna motion

ROT-avdrag

Styrelsens uppfattning är att det inte är möjligt att invänta beslut om ROT-avdrag för bostadsrättsföreningar och därmed vänta med eventuella större åtgärder. Föreningen arbetar utifrån den uppgjorda och uppdaterade underhållsplanen samt eventuellt andra åtgärder av mer "akut natur". Målsättningen är att fördela underhållsåtgärder och eventuella "nyinvesteringar" på ett sådant sätt att kostnaderna fördelas så att föreningens medlemmar, så långt det är möjligt, får en jämn kostnadsfördelning.

När det gäller en eventuell förändring av våra balkonger finns inga garantier att detta kommer att omfattas av ett framtida beslut om ROT-avdrag för bostadsrättsföreningar.

Bygga carport

Liknande önskemål har framställts vid olika tillfällen. Styrelsen har tidigare undersökt möjligheterna till byggandet av nya garage/car-port och det skulle bland annat innebära att vi förlorar parkeringsplatser då en byggnad "stjäl" utrymme av befintliga platser. Enligt tidigare utredning tappar vi ca 1 parkeringsplats/5 carportplatser. Vi kan alltså inte få lika många carportplatser som nuvarande antal parkeringsplatser med motorvärmare. Det finns inte heller något överskott av parkeringsplatser i området.

Kostnaden för en nybyggnation av detta slag är relativt hög och kostnaden för en nybyggnation av det här slaget måste betalas av de som hyr dessa platser. I det här fallet skulle det innebära en högre hyra av en carportplats än en garageplats, ca 500:-/månad mot garage 235:-/månad.

Styrelsens har därför gjort bedömningen att denna åtgärd inte är genomförbar.

Undertak i samlingslokal

Denna åtgärd är inplanerad sedan en tid tillbaka och är under genomförande.

Motionen anses därmed besvarad.

Motion nr 5 - Motorvärmningsplats

Bakgrund

Motionären anser att de el-uppvärmda motorvärmarna som finns inom området Brf Bosvedjan bör uppgraderas/ställas om, så att man får en längre uppvärmningstid än de som gäller för närvarande.

För ett antal år sedan så fungerade motorvärmarna på så sätt att uppvärmningen kunde ske dygnet runt, dvs att den alltid stod på värmning om kontakten var ansluten – detta sätt tilltalade motionären eftersom man alltid kunde ha en isfri bil, oavsett när man skulle åka iväg. Numera är det dock en tidsinställan via timer och uppvärmning börjar först en tid innan avsatt klockslag. Tyvärr anser motionären att nämnda tidsrymd inte räcker för att bilen ska bli helt uppvärmd och att nämnda tidsrymd borde utökas, helst till dygnets alla timmar.

Förslag

Årsmötet ger styrelsen i uppdrag att se över tidsperioden i enlighet med ovan sagda.

Anderz Ohlson

Styrelsens svar på denna motion

Sedan några år tillbaka har vi temperatur-/timerstyrda motorvärmningsuttag. Dessa är inställda på yttretemperatur, dvs. motorvärmaren "slår på" beroende på vilken ute-temperatur som är vid tillfället, t.ex. vid -20 grader går motorvärmaren i 3,0 timmar + om 0,5 timme efter utsatt "avgångstid".

Brf Bosvedjan arbetar sedan några år tillbaka aktivt kring föreningens kostnader och föreningen bedriver även ett aktivt miljöarbete. Den tidigare funktionen på våra motorvärmare var mycket energikrävande och följaktligen en stor kostnad för föreningen. Även ur miljösynpunkt var den gamla lösningen inte tillfredsställande. Utifrån det klimatavtal som föreningen undertecknat samt föreningens miljöarbete och kostnadseffektiviseringsarbete, anser styrelsen att nuvarande systems funktion är tillfredsställande.

Styrelsen har däremot förstärkt förståelse för att systemet med temperatur-/timerstyrda motorvärmningsuttag innebär ett merarbete för den enskilde medlemmen. Styrelsen är också medveten om att medlemmar som har arbeten med jourberedskap inte vet när de måste nyttja bilen och därmed inte kan ha en varm bil vid behov.

Mot bakgrund av detta pågår sedan en tid tillbaka ett utredningsarbete kring möjligheten och kostnaden att uppgradera nuvarande system, så att man kan ändra "avgångstiden" via telefon och/eller dator. Styrelsen ber att få återkomma via "Styrelsen informerar" med resultatet av denna utredning.

Motionen anses därmed besvarad.

Motion nr 6 – Bostadsrättsinnehavare

I ett led att göra bostadsrättsföreningen Bosvedjan mer attraktivare samt höja värdet och statusen på området och bostadsrättslägenheterna önskar motionären att styrelsen ges i uppdrag att successivt avveckla de lägenheter som handhas/ägs av Sundsvalls kommun, bostadssociala gruppen (BOS).

Dessa lägenheter frekventeras av olika individer med ofta missbrukarproblematik vilket ibland medför negativa konsekvenser för övriga boende samt för området i stort, även om inte alltid de boende själva skapar problem, kan deras "umgängeskrets" skapa problem för boende i Bosvedjan.

Förslag:

Årsmötet ger styrelsen i uppdrag att på lämpligt sätt utveckla Brf Bosvedjan och att avveckla möjligheterna för BOS att inneha lägenheter i VÅR bostadsrättsförening.

Anderz Ohlson

Styrelsens svar på denna motion

Beträffande de lägenheter som ägs av Sundsvalls kommun har föreningen ingen möjlighet att "avveckla" detta ägande. Bostadsrättslagen gäller för samtliga bostadsrättsinnehavare vare sig bostadsrättsinnehavaren är kommunen eller enskild person. I dagsläget äger Bostadssociala gruppen 27 lägenheter mot tidigare ca 60.

För övrigt är det styrelsens uppfattning att samarbetet med kommunen fungerar mycket bra. Vid eventuella störningar har kommunen omgående vidtagit åtgärder.

Motionen anses därmed besvarad.

Motion nr 7 – Franska balkonger

Föreslår att sovrumsfönster i nordvästlig riktning kunde bytas ut till franska balkonger. Särskilt på de lägenheter som har sol tidigt på morgnarna på sina balkonger.

Med franska balkonger i nordvästlig riktning kunde man få möjligheten att njuta lite varm go eftermiddagssol inomhus (om man inte har möjlighet att vistas utomhus i någon parksoffa).

Charlotte Karlsson

Styrelsens svar på denna motion

En ombyggnation av denna omfattning kräver ett byggnadslov från byggnadsnämnden och då vår förening tillhör miljonprojektet, är våra möjligheter att förändra fastigheternas fasad ytterst begränsade.

En uppskattning av kostnaden för denna förändring beräknas till ca 25 miljoner kronor, en kostnad som måste fördelas på respektive lägenhet (markplanen undantagna).

Mot bakgrund av ovanstående och redan inplanerade åtgärder föreslår styrelsen att lämna motionen utan åtgärd.

Motionen anses därmed besvarad.

Motion nr 8 – Solterrasser

*Jag föreslår att man på vissa hustak i Bosvedjan ordnar med solterrasser.
Ordnar skyddsräcken på begränsat område. Lite växter. Lite möbler.
Spiraltrapp för att ta sig upp, med skyddsanordning runt och låsbar entrédörr.*

Trevligt att njuta av solen i sällskap av andra i en mysig miljö!

Charlotte Karlsson

Styrelsens svar på denna motion

En mycket trevlig idé men styrelsen bedömning är att det inte finns ekonomiskt utrymme för den föreslaga åtgärden. Enligt förvaltaren är tyvärr åtgärden dessutom inte praktiskt genomförbar.

Motionen anses därmed besvarad.

Motion nr 9 – Gallring

Skulle önska att det kan gallras i skogsområdena i hela bostadsområdet för att få bättre utsikt. Träden har växt mycket både björkar, granar och tallar.

*Eva Söderberg
Bågevägen 89 B*

Styrelsens svar på denna motion

Föreningens policy är att, så långt det är möjligt, bibehålla våra grönområden i nuvarande skick. Ett bostadsområde med mycket växter och grönområden ger möjlighet till trivsamt utevistelse för både unga och gamla. Dessutom är det ur miljösynpunkt bra med buskar och träd.

Förutsättningarna i områdets olika skogsdungar varierar. Vissa områden är typiska barrskogsområden med lite lövträd och gallring i dessa områden blir mera "bestående". Andra områden är av annan karaktär där trivs olika lövträd bättre. I dessa områden måste annan hänsyn tas vid gallring. En oförsiktig och ogenomtänkt gallring ger här en kraftig och snabb återväxt av sly, vilket t.ex. gör området mer oframkomligt och innebär att gallringsarbetet måste genomföras med tätare intervaller.

Föreningen planerar och genomför allt underhåll av föreningens grönområden i nära samarbete med erfaren trädgårdsmästare. Kontinuerligt genomförs nyplantering av buskar och träd samt gallring av buskar och skogsdungar.

Motionen anses därmed besvarad.

Mina egna noteringar



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

