

Årsredovisning och bokslut för 2010

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/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

LIKVIDITET

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

Dagordning ordinarie stämma 2011-05-05

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 26-36
22. Övriga ärenden
23. Avslutning



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för av HSB bostadsrättsföreningen Bosvedjan i Sundsvall, org.nr 789200-2796, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 -- 2010-12-31.

Förvaltningsberättelse 2010

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 AB. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Stadgeenligt årlig fastighetsbesiktning utfördes den 2010-06-04.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-11. På stämman deltog 103 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 Sägström	studieorganisatör
Anna-Carin Möller	ledamot
Mats Sillerström	ledamot
Bo Håkansson	ledamot
Jan-Olof Sehlin	ledamot
Dan Söderholm	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 Göran Enberg, Magnus Backlund, Anna-Carin Möller, Mats Sillerström samt Ann Söderberg.

Styrelsen har under året hållit 13 ordinarie styrelsesammanträden.

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

Förvaltningsberättelse

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 96 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 414 978 000 kr se not 7.



Förvaltningsberättelse

Förvaltning

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 2010 varit frånvarande från området i 1 434 arbetstimmar. Detta har kompenseras med att annan fastighetspersonal inom HSB arbetat på området i 1 474 timmar.

För de insatser som förvaltaren gör på Bosvedjans Centrum skall föreningen enligt överenskommelse ersättas med 15 000 kr exkl moms. Detta kompenseras, för 2010, genom att den extra arbetsinsats som utförts av fastighetspersonal ej debiteras föreningen. Detta motsvarar 40 timmar á 296 kr, dvs 11 840 kr exkl moms. Från 2009 kvarstår 2 952 kr till HSB:s fördel. Den totala mellanskillnaden på 208 kr till Bosvedjans fördel överförs till 2011.

I föreningen har 8 anställda i HSB Mitt arbetat med fastighetsskötsel och lokalsvård, 1 person med administration och 1 person som förvaltare.



Förvaltningsberättelse

Ekonomi

Resultat och ställning i tkr

	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	55 175	54 230	53 407	51 861	51 615
Rörelseresultat	8 373	-17 038	8 174	4 412	-19 299
Resultat efter finansiella poster	5 069	-20 925	4 644	1 104	-22 578
Balansomslutning	177 674	177 636	208 188	186 786	190 574
Avgifts- & hyresbortfall i %	0,1	0,2	0,2	0,2	0,1



Förvaltningsberättelse

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 gjorts

- Kartering och uppmärkning av förråd har inletts.
- Fortsatt arbete med att förbättra den yttre miljön.
- Festlokalen har rustats upp.
- Asfaltering och breddning av vägar.
- Fortsatt takomläggning och vindisolering.
- Underhållsplanen har uppdaterats.
- Upphandling har gjorts med Ryds för förlängning och inglasning av balkonger i samband med nödvändigt underhåll. Under 2009/2010 informerades medlemmarna genom utskick, utställning och stämma om hur projektet skulle gå till och vad det innebära. På extrastämman i maj beslutades, med 95 % majoritet, att projektet skulle drivas vidare. Styrelsen beslutade sedan efter samtal med hyresnämnden att en ytterligare insamling av samtliga medlemmars åsikter vara praktiskt ogenomförbart om gällande offert från Ryds skulle gälla. Projektet drivs vidare utifrån detta.
- Bytt balkar framför parkeringsplatser.
- Bredbandsbolaget ser över elektroniken löpande. Avtalet har förlängts.
- Nytt elavtal med EON har tecknats.

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.

Studieverksamhet – exempel på studiecirklar

- Grundläggande IT
- Vävning
- Spika Fika
- Yoga
- Hjärt- och Lungräddning

Några aktiviteter under året har varit:

- Julgransplundring
- Trubadurafthar
- Visor med Dan Andersson
- Föreläsningar med teman som; Trädgård, Räddningstjänst etc.
- Påskpyssel
- Musikkrysset
- Bokcafé med trubadur
- Spelmansgille



Förvaltningsberättelse

Några aktiviteter under året har varit – forts.

- Club 64, 60-talstema med ABF
- Grilllunch
- Jazzkväll
- Julpyssel
- Majbrasa
- Bosvedjedagen
- Julbasar
- 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 2010-01-01 med 1,5 %.

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



Förvaltningsberättelse

Förväntad framtida utveckling

Budget för 2011

I budget ingår 9 800 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1,5 % för 2011. Årsavgiften är då i genomsnitt 632,56 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	3 023 760
Årets resultat	<u>5 069 431</u>
Summa att disponera	8 093 191

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ur fond för yttre underhåll = årets kostnad	7 956 316
Till fond för yttre underhåll enligt plan	-9 800 000
Till fond för ytter underhåll utöver plan	<u>-3 000 000</u>
	-4 843 684

Avsättning till fond för yttre underhåll	4 843 684
Balanserat resultat	<u>3 249 507</u>
Summa	8 093 191

Efter föreslagen disposition uppgår fond för yttre underhåll till 25 199 196 kr.

Resultaträkning

	Not	10-01-01 10-12-31	09-01-01 09-12-31
Nettoomsättning	1	55 175 124	54 229 958
Fastighetskostnader			
Drift	2	-32 408 513	-31 739 447
Planerat underhåll	3	-7 956 316	-31 511 277
Fastighetsskatt		-1 348 921	-1 293 280
Avskrivningar	4	-5 088 834	-6 724 320
Summa fastighetskostnader		-46 802 584	-71 268 324
Rörelseresultat		8 372 541	-17 038 365
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	489 363	290 777
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-3 792 472	-4 177 475
Summa finansiella kostnader		-3 303 109	-3 886 699
Årets resultat		5 069 431	-20 925 064

Fondförändring enligt styrelsens förslag		
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	7 956 316	31 511 277
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-9 800 000	-9 178 000
Avsättning till fond för yttre underhåll utöver underhållsplan	-3 000 000	-1 000 000
Resultat efter styrelsens förslag^A	225 747	408 213

^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	2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	7	146 333 664	151 265 499
Mark		2 520 839	2 520 839
		<u>148 854 503</u>	<u>153 786 338</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristigt värdepappersinnehav	8	1 997 989	0
Summa anläggningstillgångar		<u>150 852 492</u>	<u>153 786 338</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyres- och andra kundfordringar		162 793	109 195
Värdereglerade fordringar		-65 170	-23 443
Skattekonto		173 710	139 548
Avräkningskonto HSB Mitt (se tilläggsupplysningar)		14 302 593	9 902 997
Övriga fordringar		300	3 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>241 390</u>	<u>547 110</u>
		14 815 616	10 679 172
Kortfristiga placeringar	10	12 000 000	13 000 000
Kassa och bank			
Bank		<u>5 633</u>	<u>170 312</u>
		5 633	170 312
Summa omsättningstillgångar		<u>26 821 249</u>	<u>23 849 484</u>
Summa tillgångar		177 673 741	177 635 822

Balansräkning

	Not	2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		7 639 400	7 639 400
Fond för yttre underhåll		<u>20 355 512</u>	<u>41 688 789</u>
		27 994 912	49 328 189
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 023 760	2 615 547
Årets resultat		<u>5 069 431</u>	<u>-20 925 064</u>
		8 093 191	-18 309 517
Summa eget kapital		<u>36 088 104</u>	<u>31 018 672</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	121 505 222	126 406 744
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	4 901 548	4 873 632
Leverantörsskulder		2 605 872	2 832 557
Skatteskulder		166 197	280 489
Fond för inre underhåll		5 884 664	5 726 609
Övriga skulder		134 113	107 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>6 388 021</u>	<u>6 389 889</u>
		20 080 415	20 210 406
Summa skulder		<u>141 585 637</u>	<u>146 617 150</u>
Summa eget kapital och skulder		177 673 741	177 635 822

Poster inom linjen

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

Kassaflödesanalys

	10-01-01 10-12-31	09-01-01 09-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	5 069 431	-20 925 064
Avskrivningar	5 088 834	6 724 320
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	10 158 265	-14 200 744
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	263 152	1 772 245
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-129 991	-4 123 031
Kassaflöde från löpande verksamhet	10 291 426	-16 551 530
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-156 999	3 044 760
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-1 997 989	4 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 154 988	7 044 760
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-4 901 522	-5 503 694
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 901 522	-5 503 694
Årets kassaflöde	3 234 916	-15 010 464
Likvida medel vid årets början	23 073 309	38 083 773
Likvida medel vid årets slut	26 308 226	23 073 309

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 2/20).

Avskrivning stambyte sker enligt en linjär 40-årig avskrivningsplan (år 5/40).

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

Avskrivning styr- och reglerutrustning sker enligt en linjär 30-årig avskrivningsplan (år 4/30).

Inkomstskatt

Intäkter som inte betraktas vara fastighetsrelaterade är skattepliktig. 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 36 970 651 kr (37 261 124 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.

HSB Mitt har Finansinspektionens tillstånd att bedriva inlånings- och finansiell verksamhet.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Förtroendevalda/anställda		
Styrelsearvode	278 200	243 100
Revisorsarvode	8 000	8 000
Övriga arvoden	70 500	41 000
Förlorad arbetsförtjänst förtroendevalda	4 530	14 996
Bilersättningar	150	280
	361 380	307 376
Totala sociala kostnader		
Arbetsgivaravgifter	78 502	78 976
Summa	78 502	78 976

Föreningen har ingen anställd personal.

Tilläggsupplysningar

Noter	2010	2009
-------	------	------

1 Nettoomsättning

Årsavgifter	50 643 108	49 893 408
Hyrer	1 631 152	1 660 850
Gemensam el	3 549 258	3 446 169
Övriga intäkter	461 937	376 472
Bruttoomsättning	56 285 455	55 376 899
Hyresbortfall	-44 329	-80 939
Avsatt till inre fond	-1 066 002	-1 066 002
	55 175 124	54 229 958

2 Drift

Fastighetsskötsel och lokavård	6 812 522	6 174 914
Reparationer	1 662 460	2 208 108
El	4 865 084	5 273 525
Uppvärmning	8 219 887	7 585 164
Vatten	3 648 736	3 480 465
Sophämtning	1 466 234	1 429 343
Övriga fastighetskostnader	1 382 323	1 351 425
Förvaltning/administration	3 035 262	2 910 185
Övriga driftskostnader	1 316 005	1 326 318
	32 408 513	31 739 447

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 17 000 kr (17 000 kr)

3 Planerat underhåll

Takrenovering	3 887 362	
Markarbeten	1 439 119	
Fönsterbyte komplettering	1 406 405	
Tvättutrustning	321 334	
Renovering garage	800 375	
Övrigt	101 721	
	7 956 316	

4 Avskrivningar

Byggnader	4 788 834	6 424 320
Om- och tillbyggnad	300 000	300 000
	5 088 834	6 724 320

5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB Mitt	7 477	12 400
Ränteintäkter skattekonto	3 527	303
Övriga ränteintäkter	111 228	278 073
Övriga finansiella intäkter	367 132	0
	489 363	290 777

6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	3 904 854	4 389 667
Erhållna räntebidrag	-118 549	-215 344
Räntekostnader avräkningskonto HSB Mitt	0	52
Övriga räntekostnader	1 156	100
Övriga finansiella kostnader	5 011	3 000
	3 792 472	4 177 475

Tilläggsupplysningar

Noter

2010-12-31

2009-12-31

7 Byggnader och ombyggnader

Byggnader

Ingående anskaffningsvärde	189 014 022	189 014 022
Utgående anskaffningsvärde	189 014 022	189 014 022

Ingående avskrivningar	-45 848 523	-41 103 588
Årets avskrivningar	-4 788 834	-4 744 935
Utgående avskrivningar	-50 637 357	-45 848 523

Bokfört värde	138 376 665	143 165 499
----------------------	--------------------	--------------------

Pågående balkongrenovering

Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investering	156 999	0
Utgående anskaffningsvärde	156 999	0

Bokfört värde	156 999	0
----------------------	----------------	----------

Styr- o reglerutrustning

Ingående anskaffningsvärde	9 000 000	9 000 000
Utgående anskaffningsvärde	9 000 000	9 000 000

Ingående avskrivningar	-900 000	-600 000
Årets avskrivningar	-300 000	-300 000
Utgående avskrivning	-1 200 000	-900 000

Bokfört värde	7 800 000	8 100 000
----------------------	------------------	------------------

Taxeringsvärde uppgår till 414 978 000. Värdeår 1967.

Bostäder	412 000 000	315 000 000
Lokaler	2 978 000	3 328 000
	414 978 000	318 328 000

8 Aktier, andelar och värdepapper

	Andelar	Anskaffn.v	Markn.värde	Bokf. värde	Bokf. värde
Fixed Income Absolute Return	10081.6522	1 000 000	1 000 906	1 000 000	0
Korträntefond Sverige	10056.3154	1 000 000	997 989	997 989	0
				1 997 989	0

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	201 744	504 271
Upplupna ränteintäkter	33 365	10 768
Övriga upplupna intäkter	6 281	32 071
	241 390	547 110

10 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid t.o.m		
Swedbank Fasträntekonto	1,15%	2011-03-31	2 000 000	0
Swedbank Fasträntekonto	1,68%	2011-02-21	8 000 000	0
Swedbank Fasträntekonto	2,09%	2011-06-30	2 000 000	0
Swedbank Fasträntekonto				15 000 000
Swedbank Fasträntekonto				10 000 000
Spax Europa				3 000 000
Spax Sverige				1 000 000
Summa			12 000 000	29 000 000

Tilläggsupplysningar

Noter

2010-12-31

2009-12-31

11 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 639 400	41 688 789	2 615 547	-20 925 064
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-21 333 277	408 213	20 925 064
Årets resultat				5 069 431
Belopp vid årets slut	7 639 400	20 355 512	3 023 760	5 069 431

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

12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	18-3046-116880	4,95 %	2012-10-30	6 682 596	80 000
Stadshypotek	18-3046-121618	4,57 %	2016-06-01	8 071 842	84 524
Stadshypotek	18-3046-123085	3,18 %	2012-04-30	9 449 994	500 000
Stadshypotek	18-3046-127018	2,81 %	2013-03-30	17 374 990	500 020
Swedbank Hypotek AB	2658710492	4,16 %	2011-03-25	1 109 000	292 000
Swedbank Hypotek AB	2658710518	2,84 %	2012-09-25	623 000	380 000
Swedbank Hypotek AB	2658710625	4,16 %	2011-03-25	1 150 000	300 000
Swedbank Hypotek AB	2752003539	3,08 %	2012-06-26	13 125 000	375 000
Swedbank Hypotek AB	2752917696	2,20 %	2011-03-14	26 625 000	750 000
Swedbank Hypotek AB	2755911431	5,18 %	2012-10-26	2 206 000	600 000
Swedbank Hypotek AB	2757430430	3,09 %	2012-10-25	16 120 000	440 000
Swedbank Hypotek AB	2850586054	3,23 %	2013-09-25	23 869 348	600 000
				126 406 770	4 901 548

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

121 505 222

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

101 899 030

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	463 269	524 286
Övriga upplupna kostnader	1 598 190	1 764 637
Förutbetalda hyror och avgifter	4 326 562	4 100 966
	6 388 021	6 389 990

Sundsvall 23 mars 2011

Ann Söderberg

Anna-Carin Möller

Bo Håkansson

Eva Sägström

Göran Enberg

Dan Söderholm

Jan-Olof Selin

John Landström

Magnus Backlund

Maritha Jonasson

Mats Sillerström

Vår revisionsberättelse har angivits beträffande denna årsredovisning den 29 mars 2011

Anders Mähler

Liselotte Herrlander

Av stämman vald revisor

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i HSB brf Bosvedjan i Sundsvall

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i ovanstående bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2010. 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.

Av förvaltningsberättelsen framgår att föreningen under räkenskapsåret upphandlat och påbörjat balkongrenovering, inklusive inglasning. Där framgår också att förfarande inte i alla delar skett i enlighet med föreningens stadgar och bostadsrättslagen. Utförd granskning visar inte att förfarandet kommer att medföra någon väsentlig skada för föreningen.

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 29 mars 2011

Anders Mähler

Av föreningen vald revisor

Liselotte Herrlinder

Auktoriserad revisor

Diagram



Intäkter

■ Årsavgifter

■ Hyror

■ Gemensam el

■ Övriga intäkter

■ Ränteintäkter



Kostnader

■ Drift

■ Planerat underhåll

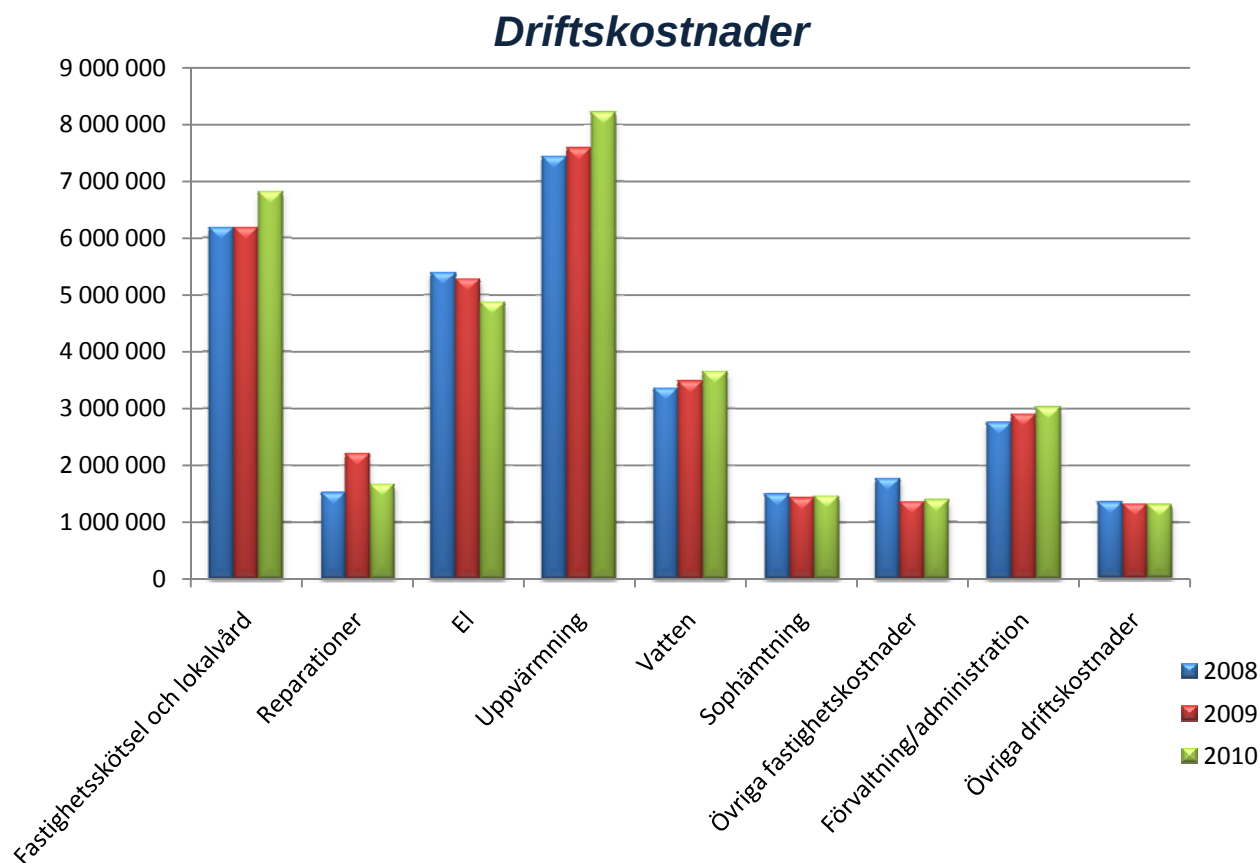
■ Fastighetsavgift

■ Räntekostnader

■ Avskrivningar

■ Inre fond

Diagram



Energi och Klimatredovisning

Brf Bosvedjan har tecknat klimatavtal samt genomfört energideklaration.

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

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

HSB Certifiering
Verksamhetsplanering
för
HSB Bosvedjan i Sundsvall
År 2011-2015



I denna plan behandlas ombyggnationen av balkonger enbart till den del som inte finansieras genom avgiftstillägg för de lägenheter som har balkong.



HSB-Certifiering

Öppnar dörren för delägarna!*

Styrelsen anstränger sig

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger sig styrelsen för att ge viktig skriftlig information till delägare/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos. Dessutom gör styrelsen ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret. I en certifierad förening lämnar styrelsen även;

Skriftlig information om planerat underhåll

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen varje år styrelsens aktuella planer för underhållsåtagande och nyinvesteringar fem år framåt.

Skriftlig information om planerade månadsavgifter

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen en aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Professionell kontroll av styrelsens framtidsplanering

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening kontrollerar en oberoende professionell revisor styrelsens framtidsplanering och information. Kontrollen görs vartannat år och delägarna informeras skriftligen genom ett certifieringsutlåtande.

Certifikat

HSB lämnar ett certifikat till de bostadsrättsföreningar som uppfyller HSB:s krav på HSB Certifierade bostadsrättsföreningar. Certifieringsrevisorerna som godkänts av HSB:s Riksförbund utför kontrollen.

* 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.

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

HSB-Certifiering

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2011	2012	2013	2014	2015
Avgiftsförändring	1,5 %	2,5 %	2,5 %	2 %	2 %

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
2011	Balkongrenovering (del av) VVS-åtgärder, markarbeten, takbyte, byte tvättutrustning	33 000 000
2012	VVS-åtgärder, takbyte, byte tvättutrustning	6 572 000
2013	Invändig målning, takbyte, byte tvättutrustning	8 882 000
2014	Markarbeten, takbyte, byte tvättutrustning	7 555 000
2015	Markarbeten, VVS-åtgärder, takbyte, byte tvättutrustning	11 196 000

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

	2011	2012	2013	2014	2015
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 %	2011	2012	2013	2014	2015
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	2011	2012	2013	2014	2015
HSB Mitt i avräkning	0,25 %	0,25 %	0,25 %	0,25 %	0,25 %
Framtidskonto Max	1,5 %	2 %	2 %	2 %	2 %

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
Renovering garagelänga	T	

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

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Kommentar
Stadshypotek	2 200 000 kr	2010-07-30	3,08 %	3,61 %	Bunden
Stadshypotek	1 985 000 kr	2010-07-30	3,08 %	3,61 %	Bunden
Stadshypotek	1 900 000 kr	2010-07-30	3,08 %	3,61 %	Bunden
Stadshypotek	4 072 000 kr	2010-12-01	3,65 %	3,26 %	Bunden
Swedbank Hypotek	4 500 000 kr	2010-10-29		3,21 %	Bunden
Swedbank Hypotek	4 500 000 kr	2010-10-29		2,89 %	Bunden
Swedbank Hypotek	4 825 000 kr	2010-10-29		2,26 %	Bunden

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 23 mars 2011
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 7 april 2011
BoRevision AB

Pia Andersson

Motion nr 1 – Informationskampanj

Dags igen att göra en kraftig informationskampanj om vilka regler som hundägare är skyldiga att rätta sig efter. Anledningen är;

- att hundar är okopplade inom området*
- att hundägare låter hunden pinka på innergården och invid entré och uteplats*
- att hundägare inte plockar upp efter sin hund*

Det lagförslag som är på gång gällande nedskräpning gäller det också skit som mindre nogräknade hundägare lämnar efter sig???

Om så är fallet är 800 kr i böter för denna lagöverträdelse tillräckligt avskräckande.

Kan det finnas intresse för kurser i hunddressyr eller liknande bland Bosvedjans hundägare???

*Eva & Jan Jönsson
Bågevägen 89 C*

Styrelsens svar på denna motion

Styrelsen har vid ett flertal tillfällen i "Styrelsen informerar" vädjat till hundägare att hålla sin hund kopplad inom föreningen samt att plocka upp efter sin hund. Information finns även i foldern "Information till dig som är medlem i Brf Bosvedjan". Dessutom är skyltar uppsatta runt om området med uppmaningen att hålla sin hund kopplad och plocka upp efter densamma. Vi har vid ett flertal tillfällen informerat föreningens kattägare att även de har ett ansvar för sitt husdjur och om det olämpliga i att låta katten "springa fritt" inom området.

Styrelsens avsikt är att även fortsättningsvis, när det finns utrymme i "Styrelsen informerar", påminna om vårt ansvar som hund- och/eller kattägare.

Vi vill dock poängtera att styrelsen, eller enskilda medlemmar, inte har mandat att agera polis eller domstol. Var och en får göra polisanmälan om han/hon finner att det är nödvändigt.

Beträffande kurser i hunddressyr lämnar styrelsen förslaget till fritidskommittén inför kommande arbete med höstaktiviteter/studiecirklar.

Motionen anses därmed besvarad.

Motion nr 2 – Markiser till altaner

Föreslås att styrelsen undersöker intresset för gemensamt inköp och uppmontering av markiser för de som äger lägenheter på markplanet.

Om det finns ett intresse av majoriteten ägare av dessa lägenheter, fortsätta med att ta fram förslag till enhetliga markiser och beräknad hyreshöjning per månad.

*Christel Sjöström, Bågevägen 33 D
Berit Ljungwall, Bågevägen 27 C*

Styrelsens svar på denna motion

Styrelsen tar till sig motionärernas förslag och startar en utredning. Styrelsen återkommer med besked och/eller förslag till föreningens medlemmar för diskussion och beslut.

Se även styrelsens svar på motion nr 11.

Motionen anses därmed besvarad.

Motion nr 3 – Långtidsparkerade fordon

Jag föreslår att;

- ❖ Föreningen informerar om att
 - Fordon som står en längre tid på p-plats utger en miljöbov
 - Om fordon står med motorvärmakabel i elstolpen är det absolut en energibov
 - Om fordonet står en längre tid på en betald p-plats, varför inte används inte fordonet
 - Ur samhällsekonomisk synpunkt är det oekonomiskt.
 - Den betalda p-platsen används av ett fungerande fordon.
- ❖ Utser en utredning om det förekommer någon samhällsfara för vår miljö bl.a. (se brödtext)

Jag har sett att det finns fordon i vårt bostadsområde som står på betalda p-platser under en längre tid, det vill säga flera år. För mig känns det inte riktigt att man ställer upp sina fordon som man inte har tänkt att använda. Visserligen kan man ha tänkt att laga fordonet, men det har fallit i glömska, hur kan det falla i glömska?

När man får sin hyresavi där det står att man har en p-plats med el som kostar 138:- per månad, det blir 1656:- per år och fordonet står i garage kostar det ungefär 250:- per månad och det blir 3000:- per år, visserligen är det ett bra sätt att spara pengar så man har råd att reparera sitt fordon när man kommer på att man behöver fordonet.

Vore det inte bättre att lägga pengar på något roligare?

Om ett fordon står på samma plats under en längre tid utgör den en miljöförore. Ett fordon som står på samma plats under en kortare tid utgör inte samma miljöproblem, skulle detta fordon avsöndra vätskor blir det inte lika koncentrerat som ett fordon som på samma plats under en längre tid. Vätskorna far djupare ned i jorden och kan på så sätt skada väsentliga saker bl.a. grundvattnet. En sanering kan komma till stånd, vem ska betala den? Föreningen eller den betalande hyresgästen som haft sitt fordon stående på en betald parkeringsplats i flera år?

Man kan också fundera på vad de i vår bilplatskö tycker om att det står fordon på dessa platser. Och vårt stora problem i Bosvedjan är hur vi ska ha parkeringsplatser till alla våra boende och deras gäster.

Björn Hallström
Bågevägen 95 B

Styrelsens svar på denna motion

Den medlem som hyr en parkeringsplats (eller ett garage) får nyttja denna för uppställning av sitt fordon, kortare eller längre perioder. Styrelsen/föreningen har inte för avsikt att förändra hyresavtalen för p-platser/garage, för att kunna detaljstyra hur dessa ska nyttjas. En sådan förändring skulle dessutom innebära att vi då måste anställa personal, som får till uppgift att kontrollera varje fordon i hela vårt område för att kunna bevisa hur lång tid man haft sitt fordon parkerat. Styrelsen finner att detta inte är möjligt eller ekonomiskt försvarbart för föreningen.

Styrelsen har inte heller för avsikt att tillsätta någon utredning kring miljöaspekterna.

Motionen anses därmed besvarad.

Motion nr 4 – Ändring i stadgarna

Jag föreslår att:

Utse en opartisk utredning utanför föreningen om brf Bosvedjan ska göra ändring i stadgarna.

Utredningen föreslår att vi årsstämman ska kunna välja

- välja ordförande separat*
- övriga ledamöter väljs "i klump"*
- övriga ledamöter väljs till olika poster av stämman även de*

Enligt nuvarande stadgar, som gäller för de flesta HSB-föreningar i Sverige, ska den nya styrelsen utse ledamöter, då också ordförande. Det kan verka oskyldigt att den nyvalda styrelsen utser sin egen ordförande, många föreningar som har det systemet.

Om man tänker i demokratisk anda vore det bäst om årsstämman utser sin nya föreningsordförande för det kommande verksamhetsåret. Och övriga ledamöter utses i "klump", därefter samlas den nya styrelsen för att utse de övriga förtroendeposterna i styrelsen.

För att kunna göra en ändring, så måste man ha två stämmobeslut med ett antal månaders emellan.

En förändring kräver samförstånd och några hastiga beslut ska inte tas, därför tycker jag att man utser en utredning som inte har några beröringar inom brf Bosvedjan. Utredningen presenterar sitt förslag vid något av våra möten, därefter går föreningen till beslut med två stämmor.

*Björn Hallström
Bågevägen 95 B*

Styrelsens svar på denna motion

HSB Riksförbund kommer under våren att presentera förslag till nya stadgar för bostadsrättsföreningar.

Styrelsen har för avsikt att på extra stämma november/december 2011 presentera två förslag till nya stadgar, där ett av alternativen innefattar förändringen att stämman väljer ordförande i föreningen.

Motionen anses därmed besvarad.

Motion nr 5 – E-mail till medlemmarna

Jag föreslår att:

- ❖ Brf HSB Bosvedjan inför e-mail lista för utskick till medlemmarna
- ❖ Föreningens medlemmar kan ansluta sig, efter intresse
- ❖ Framgent kan också föreningens månadsbrev komma ut i digital version
- ❖ Pappersversionen kan bara sättas upp i trappen, så spar man på ekonomin och orken på personalen som ska springa i trappor. De som vill ha månadsbrevet i pappersversion, kan lägga in önskemål om detta på förvaltningskontoret.
- ❖ E-mail kan också skickas ut vid evenemangstips som föreningen anordnar internt och externt.
- ❖ Förvaltningskontoret skickar ut mailen.

Brf Bosvedjan är en av Europas största bostadsrättsföreningar och dess styrelse vill att föreningen utvecklas i takt med tiden.

På den senast 15-20 år har datorn kommit i var mans hem. Idag finns det säker ingen som eller väldigt få personer som inte har en dator. Om det kommer en "plong" i datorn om att det är årsstämma eller att fritidskommittén har ett evenemang.

Det kan också vara viktigt meddelande som måste komma ut snabbt till föreningens medlemmar. De e-post skickas från förvaltningskontoret och kostnaden är abonnemanget som ändå betalas för att kunna utnyttja tjänsten.

Björn Hallström
Bågevägen 95 B

Styrelsens svar på denna motion

Styrelsen håller med motionären om att man med dagens teknik borde kunna hitta ett enkelt, effektivt och bra sätt att ge medlemmar information och vi skulle välkomna en förenkling av informationsflödet till medlemmarna. Tyvärr kan vi inte i dagsläget se att ovanstående förslag skulle innebära en förenkling. Att hålla en sändlista med e-postadresser aktuell kräver en relativt stor arbetsinsats av förvaltningskontorets personal och registret måste samtidigt kompletteras med uppgifter om vilka i varje trappuppgång som ska ha informationen pappersvägen. Våra fastighets-skötare skulle ändå behöva springa upp och ned i våra trapphus med information som styrelsen anser vara viktig för medlemmarna. Styrelsens erfarenhet är att anslag på trapphusens anslags-tavlor inte når alla medlemmar i den utsträckning vi önskar.

I dagsläget ser styrelsens därför inte att förslaget är genomförbart.

I sammanhanget vill vi påminna om att samtliga "Styrelsen informerar" publiceras på föreningens hemsida; <http://www.hsb.se/mitt/bosvedjan>

Motionen anses därmed besvarad.

Motion nr 6 – SMS-tjänst

Jag föreslår att:

- ❖ *Brf HSB Bosvedjan inför en SMS tjänst*
- ❖ *Föreningens medlemmar kan anslut sig till tjänsten, efter intresse*
- ❖ *Tjänsten kan utnyttjas till att skicka ut evenemangstips som föreningen anordnar internt och externt*

Brf Bosvedjan är en av Europas största bostadsrättsföreningar, och dess styrelse vill att föreningen utvecklas i takt med tiden.

På den senast 15-20 år har mobiltelefonen kommit att finnas i var mans hand. Idag finns det säkert ingen som eller väldigt få personer som inte har mobiltelefon.

Om det kommer en "pling" i mobilen om att det är årsstämma eller att fritidskommittén har ett evenemang.

Det kan också vara viktigt meddelande som måste komma ut snabbt till föreningens medlemmar. De SMS tjänster som finns kan styras via datorn och kostar endast när de används.

*Björn Hallström
Bågevägen 95 B*

Styrelsens svar på denna motion

Styrelsen hänvisar till sitt svar på motionen "E-mail till medlemmarna" med nedanstående komplettering.

Motionären har rätt i att ovanstående tjänst endast kostar när den används. Trots det skulle föreningen få en merkostnad då en SMS-tjänst inte skulle ersätta pappersinformationen. För att säkerställa att alla medlemmar får information, måste även pappersinformationen delas ut till samtliga lägenheter/trapphus.

SMS-meddelanden känns osäkrare än e-postmeddelanden då mobiltelefoner och/eller mobiltelefonnummer förändras i större utsträckning än e-postadresser.

Styrelsen ser därför inte att förslaget är genomförbart.

Motionen anses därmed besvarad.

Motion nr 7 – Avskrivning av inglasning

Enl. "Styrelsen informerar" 2011-01-17 skall avskrivning av inglasning av balkonger ske enl. försäkringsbolagens regler med 10% per år.

Det är fel. Enl. IF sker ingen avskrivning av inglasning alls, vilket innebär enl. min åsikt att alla inglasningar, med eller utan kvitto, skall ersättas lika.

Detta bör även gälla för rullgardiner, detta för att få det enhetligt. Där finns avskrivningsanvisningar. Två friår därefter 10% per år (markiser).

*Roy Larsson
Bågevägen 51 A*

Styrelsens svar på denna motion

I samband med styrelsens arbete kring eventuell utbyggnad och inglasning av balkongerna, fick styrelsen frågan av medlemmarna hur redan inglasade balkonger skulle hanteras. Styrelsen var då i kontakt med försäkringsbolaget IF, för att höra vilka generella avskrivningsregler som gäller vid skador etc. Styrelsen fick då informationen/rekommendationen om en avskrivning med 10 % per år.

Styrelsen beslutade då att tillämpa detta för de medlemmar som idag har inglasning, om medlemmarna röstade för en utbyggnad/inglasning. Denna information har vid ett flertal tillfällen förmedlats till medlemmarna samt redovisats på stämmorna.

Styrelsen håller därmed fast vid beslutet och att ett daterat kvitto på inglasningen ska lämnas för att erhålla ersättning.

Motionen anses därmed besvarad.

Motion nr 8 – Lägenhetsdörrar

Har läst eller hört att lägenhetsdörrar med tiden ska bytas. Då är det kanske lämpligt att mura igen den ena i fyrarumslägenheterna.

*Roy Larsson
Bågevägen 51 A*

Styrelsens svar på denna motion

I föreningens underhållsplan finns byte av lägenhetsdörrarna inplanerat. För att genomföra motionärens förslag krävs ett godkännande från samtliga berörda medlemmar samt ett godkännande från stadsarkitekten, då denna åtgärd skulle innebära en stor förändring mot husets "ursprung".

Styrelsen har inte för avsikt att genomföra ovanstående förändring.

Motionen anses därmed besvarad.

Motion nr 9 – 24-timmarsregeln

I "Styrelsen informerar" 2010-01-19 påminnes vi om 24-timmarsregeln på samtliga "fria" parkeringsplatser, samt vid något annat tillfälle att det är gästparkering. På husgrupp C:s gästparkering har i vinter stått några bilar med metervis av snö på taket. Det har stått firmabilar varje dag (och natt) hela vintern och det har stått släpvagnar totalt översnöade, alla utan parkeringsböter. Däremot kan de gå väldigt snabbt om någon parkerar vid trottoarkanten mot husliv p.g.a. full gästparkering.

Roy Larsson
Bågevägen 51 A

Styrelsens svar på denna motion

Föreningen anlitar "Bevaka i Västernorrland" för parkeringsövervakningen i området. Avtalat är att Bevaka ska genomföra ronderingar i området vid olika tidpunkter, inte nödvändigtvis varje dag. Om föreningen vill ha en rondering/parkeringsövervakning varje dag skulle det självklart medföra en betydligt högre avgift för föreningen och styrelsen har gjort bedömningen att det inte är ekonomiskt försvarbart.

Det faktum att det stått firmabilar på de "fria" parkeringsplatserna medför inte att Bevaka utdelar parkeringsböter. Däremot ska Bevaka utdela parkeringsböter till de som nyttjar parkeringsplatsen mer än 24-timmar, något som denna vinter varit lätt att kontrollera p.g.a. snömängden.

Styrelsen uppdrar till förvaltaren att kontakta och diskutera frågan med Bevaka Västernorrland.

Motionen anses därmed besvarad.

Motion nr 10 – Upphängning i tvättstuga

Låt oss få likadana upphängningar för sladdkäppar o.l. i alla tvättstugor som finns i tvättstugan för mattor i 77C.

*Roy Larsson
Bågevägen 51 A*

Styrelsens svar på denna motion

Styrelsen har uppdragit till förvaltaren att titta över och åtgärda enligt motionärens förslag.

Styrelsen vill samtidigt tillägga att frågor av denna typ tillhör det normala fastighetsunderhållet som handhas av förvaltningskontoret.

Motionen anses därmed besvarad.

Motion nr 11 – Uteplatserna

Med satsningen på balkonginglasning kommer hela vårt bostadsområde få ett enhetligt utseende. Med ett undantag; uteplatserna. Som det är nu, är många av dem fina och välskötta, men en del är rejält eftersatta, i vissa fall rentav förfallna.

I ett annat HSB-område i stan – Brf Ställaren i Korsta – har föreningen iordningställt samtliga uteplatser med likadana plank och staket, vilket ger ett bra intryck för såväl boende som besökare.

Vi tycker att man borde göra något liknande här, eventuellt med möjlighet för boende med nyligen renoverade uteplatser att få dispens.

*Ingela Hofsten och Tommy Westman
Bågevägen 101 A*

Styrelsens svar på denna motion

Styrelsen håller med motionären om vikten av att området får ett enhetligt utseende.

Vi hänvisar till motion nr 2 och vårt svar, med tillägget att vi utökar utredningsarbetet att även omfatta ett eventuellt byte av plank och staket enligt motionärens förslag.

För kännedom kan nämnas att stadsarkitekten uppmanat föreningen att se över uteplatsernas utformning och utseende för att skapa ett enhetligt utseende.

Motionen anses därmed besvarad.

Mina egna noteringar



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