



ÅRSREDOVISNING 2003

HSB'S BRF BOSVEDJAN 2043

INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse 2003	1
Fastigheter	1
Föreningsfrågor	1
Ekonomi.....	2
Väsentliga händelser under året.....	3
Förväntad framtida utveckling.....	4
Förslag till resultatdisposition.....	4
Resultaträkning	5
Balansräkning.....	6
Noter	7
Kostnadsfördelning	13
Revisionsberättelse	14
Certifiering.....	15

ÅRSREDOVISNING 2003

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Bosvedjan i Sundsvall (789200-2796) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2003-01-01 – 2003-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastigheter

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Stadseenlig årlig fastighetsbesiktning utfördes 2003-10-22.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2003-05-22. På stämman deltog 237 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 1 034 röstberättigade medlemmar varav HSB Mitt är en medlem.

Styrelse

Göran Enberg	ordförande
Ove Granholm	vice ordförande
Magnus Backlund	sekreterare
Eva Sågström	studieorganisatör
Anna-Carin Möller	ledamot
Mats Sillerström	ledamot
Bo Håkansson	ledamot
Jane Kjellsson	ledamot
Berit Jonsson	ledamot utsedd av HSB Mitt
Laila Valseth/Fredriksson	styrelsesuppleant
Manfred Fritz	styrelsesuppleant
Jan-Olof Sehlin	styrelsesuppleant
Claes Steen	suppleant från HSB Mitt

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ove Granholm, Eva Sågström, Mats Sillerström och Jane Kjellsson samt suppleanterna Jan-Olof Sehlin och Laila Valseth/Fredriksson .

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Göran Enberg, Ove Granholm, Magnus Backlund och Lars Carlgren två i förening.

Revisor

Revisor har varit Anders Mähler med Kjell-Åke Östling som suppleant valda vid föreningsstämman samt BoRevision AB.

Representanter vid HSBs distriktsstämma

Föreningens representanter i distriktsstämman har varit ordinarie ledamöter i styrelsen med styrelsens suppleanter som ersättare.

Valberedning

Valberedning har varit Björn Hallström (sammankallande), Dan Löfström och Christine Jangebrand.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 1 033 medlemslägenheter har under året 117 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året.

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

Medellägenhetensyta i bostadsrättsföreningen är 78,6 kvm.

Taxeringsvärdet är 163.193 tkr.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mitt.

Vicevärd

Vicevärd har varit HSB Mitt genom Lars Carlgren.

Ekonomi

Resultat och ställning

	2003	2002
Nettoomsättning tkr	42 154	40 639
Rörelseresultat tkr	9 022	8 575
Resultat efter finansiella poster tkr	7 400	6 374
Balansomslutning tkr	125 539	119 762
Avgifts- & hyresbortfall %	0,1	0,1

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 20-årig underhållsplan som årligen uppdateras.

Under året har följande gjorts:

- De gamla planteringarna har kompletterats.
- Lekparker besiktas kontinuerligt.
- Skyltning och belysning har förstärkt runt Träffpunkten.
- Alla motorvärmare även i garagen har bytts ut till tid och temperaturstyrda enheter.
- Ny tvättstuga har färdigställts vid Bågevägen 87.
- Stambyten i kök, stambyten och kakelsättning i badrum samt modernisering av el i lägenheterna har påbörjats.
- Färdigställande av platser för sopsortering inom området har gjorts, start under 2004.
- Ett arbete för att upphandla gemensam el för boende har påbörjats.

Aktivitet och utbildning

Övergripande inriktningsmål har under året varit:

- Bostadsrättsföreningen skall i alla beslut ta hänsyn till miljöpåverkande faktorer och försöka minimera negativa miljöbelastningar.
 - Bostadsrättsföreningen skall främja de boendes fritidsaktiviteter. Aktiviteterna skall i så stor utsträckning som möjligt vända sig till alla åldersgrupper.
 - Bostadsrättsföreningen skall verka för en sund ekonomi.
 - Bostadsrättsföreningen skall i alla beslut ta hänsyn till energibesparande åtgärder.
-
- Driften av solariet har tagits över i egen regi av brf Bosvedjan.
 - Julfest.
 - Ett höstmöte där bl.a. frågan om Bosvedjans vårdcentral behandlades.
 - Bosvedjedagen.
 - Valborg firades med traditionsenlig brasa och gemytlig samvaro.
 - Informationsbladet "styrelsen informerar" har utkommit 5 ggr.
 - En hemsida har färdigställts under HSB:s portal. Adress: www.hsb.se och sök bostadsrättsförening.
 - Två informationsträffar har hållits för nyinflyttade till området.

Certifiering

Bosvedjan har under året som en av de första föreningarna hos HSB blivit certifierade och godkända enligt HSBs kvalitetsstandard 2002:103.

I certifieringsarbetet har följande styrelsemedlemmar avlagt godkänt kunskapsprov:

Jane Kjellsson, Eva Sågström, Ove Granholm, Göran Enberg, Anna-Carin Möller, Bo Håkansson, Laila Valset/Fredriksson och Berit Jonsson. Styrelsen uppfyller således certifieringskraven.

Övrigt

Föreningen har upprättat delårsbokslut per 2003-08-31.

Avgifter och hyror

Avgiften höjdes fr o m 2003-01 -01 med 3%.

Från och med 1 oktober 2003 höjdes avgift för motorvärmplatser till 130:- per månad och för garage till 235:-.

Förväntad framtida utveckling

Budget för 2004

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 5 % för 2004.
Årsavgiften är i genomsnitt 551,60 kr/m²

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Fond för yttre underhåll	42.012.322
Tidigare års balanserade resultat (Dispositionsfond)	872.496
Årets resultat	<u>268.237</u>
Summa	43.153.055

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till fond för yttre underhåll avsättes	42.012.322
Till dispositionsfond avsättes	1.140.733

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2003-01-01	2002-01-01
		2003-12-31	2002-12-31
Resultaträkning (kr)			
Nettoomsättning	Not 1	42 154 549	40 639 326
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	Not 2	-25 520 175	-24 117 088
Underhåll	Not 3	-3 068 475	-3 435 324
Fastighetsskatt		-831 930	-839 280
Avskrivningar	Not 4	-3 711 448	-3 672 777
		-33 132 029	-32 064 469
Bruttoresultat		9 022 520	8 574 857
Rörelseresultat		9 022 520	8 574 857
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		1 419 222	1 302 049
Räntekostnader		-3 041 980	-3 502 719
		-1 622 758	-2 200 670
Resultat efter finansiella poster		7 399 762	6 374 187
Bokslutsdispositioner			
Avs/Disp fond för yttre underhåll	Not 9	-7 131 525	-6 314 676
Årets resultat		268 237	59 511

Balansräkning (kr)		2003-12-31	2002-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	Not 4, 5	81 113 778	77 972 033
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
	Not 6	3 000 000	3 000 000
Summa anläggningstillgångar		84 113 778	80 972 033
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		31 123	214 238
Osäkra hyresfordringar		-24 131	-168 442
Fakturerade kundfordringar		6 125	5 532
Skattefordringar		0	720
Förutbetalda kostnader/upploopna intäkter	Not 7	693 496	2 219 799
		<u>706 613</u>	<u>2 271 847</u>
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
	Not 6	33 000 000	34 000 000
<u>Kassa, bank och övriga likvida medel</u>			
	Not 8	7 718 412	2 518 578
Summa omsättningstillgångar		41 425 025	38 790 425
SUMMA TILLGÅNGAR		125 538 802	119 762 458
Eget kapital och skulder			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser	Not 9	7 639 400	7 639 400
<u>Fritt eget kapital</u>			
	Not 9		
Fond för yttre underhåll		42 012 322	34 880 797
Dispositionsfond		872 496	812 985
Årets resultat		268 237	59 511
		<u>43 153 055</u>	<u>35 753 293</u>
Summa eget kapital		50 792 455	43 392 693
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	54 093 354	58 551 569
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	4 450 568	4 290 172
Fond för inre underhåll	Not 11	7 597 573	7 250 421
Leverantörsskulder		5 460 981	2 988 624
Skatteskulder		49 688	0
Personalens källskatt		27 757	432
Sociala avgifter och särskild löneskatt		23 163	539
Depositioner		7 825	7 825
Upploopna kostnader/Förutbetalda intäkter	Not 12	3 035 438	3 280 182
		<u>20 652 993</u>	<u>17 818 195</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		125 538 802	119 762 458
Poster inom linjen			
<u>Ställda panter</u>			
	Not 13	104 542 000	104 542 000
<u>Ansvarsförbindelser</u>			
		inga	inga

Org.nr 789200-2796

Kassaflödesanalys**2003****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster	7 399 762
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	3 711 448
Nedskrivningar	0
Nedskrivningar av fastighet	0
Eftergift från kreditgivare	0
Årets skatt	0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten
före förändring av rörelsekapital****11 111 210****Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital**

Ökning (-) /minskning (+) av lager	0
Ökning (-) /minskning (+) av kortfr fordringar	2 565 234
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	2 834 798
Kassaflöde från löpande verksamhet	16 511 242

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter	-6 853 193
Investeringar i maskiner/inventarier	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 853 193

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfr skulder	0
Amortering lån	-4 458 215
Inbetalda insatser	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 458 215

Årets kassaflöde**5 199 834****Likvida medel vid årets början****2 518 578****Likvida medel vid årets slut****7 718 412**

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Undantag sker från BFNR 2001:1 Redovisning av inkomstskatter. Föreningen anser att en mer rättvisande bild av föreningens resultat och ställning uppnås genom detta undantag. Upplysningar lämnas i stället om förändring i taxerat underskottsavdrag under året och kvarvarande underskottsavdrag.

Redovisningsprinciper

En ändring av redovisningsprinciper har skett, som innebär att avsättning till eller disposition ur underhållsfond sker som en bokslutsdisposition istället för som tidigare inom kostnaden för underhåll i resultaträkningen och i vissa fall jämförelsestörande post (extra avsättning).

Omräkning har skett av tidigare år och underhållsfonden redovisas nu under Fritt Eget Kapital. Dessa regler är tvingande fr.o.m 2004-01-01 och f.n pågår en utredning om dessa regler slutgiltigt ska omfatta även bostadsrättsföreningar eller ej.

Fastigheter

Avskrivningar sker enligt en progressiv 32-årig avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde, (år 7/32).

ROT-åtgärder

Avskrivning sker enligt en linjär 3-årig avskrivningsplan med kronor 733.000 (år 3/3).

Avskrivning sker enligt en linjär 11-årig avskrivningsplan med kronor 900.000 (år 3/11).

Inventarier

Konsthandverk inköpt 2001 kr 49.000:- helt avskrivet.

Under året inköpt pc-utrustning och möbler kr 318.763 avskrivs med kr 106.250 (år 2/3).

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll av föreningens fastigheter görs enligt föreningens underhållsplan.

Övrigt

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

Inkomstskatt

Föreningen kan komma att inom ett antal år utöver fastighetsskatt även bli inkomstbeskattade. Inkomstskatt beräknas utifrån en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet. Tillägg görs med ränteintäkter och eventuella räntebidrag. Avdrag får göras med föreningens räntekostnader. Överstiger nämnda intäkter kostnaderna beskattas föreningen med 28% av mellanskillnaden. Föreningen kan dock utnyttja taxerade underskott från tidigare år. Det taxerade underskottet uppgick vid årets slut till kronor 54.829.816 vilket är en minskning med kronor 2.731.409 jämfört med föregående år.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

2003

2002

Arvoden till förtroendevalda

Styrelse	134 975	118 425
Revisor	6 000	6 000
Förlorad arbetsförtjänst förtroendevalda	25 757	16 905
Sociala kostnader	42 831	41 271
	209 563	182 601

Anställda

Löner till extra personal	0	1 600
Sociala kostnader	9 982	6 660
	9 982	8 260

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 1	Nettoomsättning	2003	2002
	Årsavgifter bostäder	42 638 976	41 398 524
	Hyror	1 223 379	1 136 534
	Övriga intäkter	398 722	202 133
	Brutto	44 261 077	42 737 191
	Avsättning till fond för inre underhåll	-2 065 999	-2 065 999
	Avgiftsbortfall bostäder	-19 194	0
	Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-21 335	-31 866
	Summa	42 154 549	40 639 326

Not 2	Drift		
	Skötselkostnader	5 420 877	4 672 200
	Reparationer	1 681 585	1 227 355
	Fastighetsel	1 517 179	1 669 623
	Uppvärmning	8 743 327	8 875 883
	Vatten	3 531 662	3 613 035
	Sophämtning	853 273	747 566
	Övriga fastighetskostnader	977 550	740 552
	Förvaltning/administration	2 051 180	1 833 124
	Övrigt	743 542	737 750
	Summa	25 520 175	24 117 088

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 19.325 kr (13.000 kr)

Not 3	Underhåll		
	Genomfört planerat periodiskt underhåll	3 068 475	3 435 324

Not 4	Avskrivningar		
	Byggnader	1 972 198	1 933 527
	ROT-åtgärder	1 633 000	1 633 000
	Inventarier	106 250	106 250
		3 711 448	3 672 777

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

Föreningen äger fastigheten Linjeförmannen 1-6, Lokföraren 1-3, Låssmeden 1 i Sundsvall.

Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde byggnad	89 932 861	89 932 861
Pågående ombyggnad stammar	6 853 193	0
Mark	2 520 839	2 520 839
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 306 893	92 453 700

Ingående avskrivningar	-23 527 180	-21 593 653
Årets avskrivningar	-1 972 198	-1 933 527
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 499 378	-23 527 180

Utgående planenligt restvärde	73 807 515	68 926 520
--------------------------------------	------------	------------

Bokförda värden byggnad	71 286 676	66 405 681
Bokförda värden mark	2 520 839	2 520 839

ROT-åtgärder

Ingående anskaffningsvärde	32 060 000	32 060 000
Utgående anskaffningsvärde	32 060 000	32 060 000

Ingående avskrivningar	-23 227 000	-21 594 000
Årets avskrivning	-1 633 000	-1 633 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 860 000	-23 227 000

Utgående planenligt restvärde	7 200 000	8 833 000
--------------------------------------	-----------	-----------

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 163 193 000. Värdeår 1967.

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	128 000 000	32 000 000	160 000 000
Lokaler	1 528 000	1 665 000	3 193 000
	<u>129 528 000</u>	<u>33 665 000</u>	<u>163 193 000</u>

<u>Inventarier</u>	2003	2002
Ingående anskaffningsvärde	367 763	49 000
Inköp under året	<u>0</u>	<u>318 763</u>
Utgående anskaffningsvärde	367 763	367 763
Ingående avskrivning	-155 250	-49 000
Årets avskrivning	<u>-106 250</u>	<u>-106 250</u>
Utgående avskrivning	-261 500	-155 250
Utgående planenligt restvärde	106 263	212 513

Not 6 Placeringar

<u>Kortfristiga</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Löptid</u>		
HSB bankcertifikat	5,26%	2002-06-13-2004-05-17	10 000 000	10 000 000
HSB bankcertifikat	2,80%	2003-12-05-2004-03-05	14 000 000	0
HSB bankcertifikat	3,35%	2003-03-07-2004-03-05	9 000 000	0
HSB bankcertifikat	3,90%	2002-12-06-2003-12-05	0	4 000 000
HSB bankcertifikat	4,50%	2002-03-08-2003-03-07	0	9 000 000
HSB bankcertifikat	4,25%	2002-09-27-2003-09-26	0	5 000 000
HSB bankcertifikat	3,80%	2002-11-21-2003-05-21	0	6 000 000
<u>Långfristiga</u>				
Hedgefondobligation (kapitalsäkrad placering)		2001-07-11-2005-07-11	<u>3 000 000</u>	<u>3 000 000</u>
			36 000 000	37 000 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

HSB bankcertifikat upplupen ränta	598 438	706 335
Sundsvalls Vatten jan 2004	95 058	0
HSB Mitt adm.arvode kv 1-2003	0	144 869
HSB Mitt fastighetsskötsel kv 1-2003	0	1 052 607
HSB Mitt vicevärdsarvode kv 1-2003	0	172 838
Com hem kv 1-2003	<u>0</u>	<u>143 150</u>
Summa	693 496	2 219 799

Not 8 Kassa, bank och övriga likvida medel

Avräkning HSB Mitt	7 706 342	2 506 694
Skattekonto	11 770	11 584
Handkassa	<u>300</u>	<u>300</u>
	7 718 412	2 518 578

Not 9 Förändring av eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Disp.fond</u>	<u>U-hållsfond</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	7 639 400	812 985	34 880 797	59 511
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		59 511		-59 511
Bokslutsdispositioner:				
Avsättn underhållsfond			5 931 525	
Avsättn underhållsfond utöver plan			1 200 000	
Årets resultat				<u>268 237</u>
Belopp vid årets slut	<u>7 639 400</u>	<u>872 496</u>	<u>42 012 322</u>	<u>268 237</u>

Insatskapitalet är minskat med kronor 4.300 avseende föreningens egen lägenhet nr 362.

Avsättning till fond för yttre underhåll är enligt fastställd underhållsplan 9.000.000 kronor.

Not 10 Skulder till kreditinstitut

2003

2002

Långgivare	Räntesats	Löptid	Amortering	Låneskuld	Låneskuld
Stadshypotek	4,24%	2004-04-30	77 800	3 539 800	3 617 600
Stadshypotek	4,39%	2006-03-01	23 077	237 910	260 987
Stadshypotek	4,10%	2006-06-01	89 510	8 670 132	8 759 642
Stadshypotek	5,18%	2005-12-01	12 216	1 209 284	1 221 500
Stadshypotek	4,24%	2004-04-30	69 524	3 163 341	3 232 865
Stadshypotek	4,58%	2006-01-30	6 107	594 409	600 516
Stadshypotek	5,75%	2005-12-01	394 380	6 704 460	7 098 840
Stadshypotek	4,87%	2004-10-30	39 712	3 891 576	3 931 288
Stadshypotek	4,87%	2004-10-30	33 868	3 318 864	3 352 732
Stadshypotek	4,39%	2006-03-01	28 619	526 486	555 105
Stadshypotek	4,39%	2006-03-01	16 087	165 205	181 292
SBAB	5,29%	2005-06-15	145 720	929 370	1 075 090
SBAB	5,14%	2004-11-15	359 183	1 760 324	2 119 507
SBAB	5,14%	2004-11-15	459 600	2 252 657	2 712 257
SBAB	5,29%	2005-06-15	138 151	881 147	1 019 298
SBAB	5,29%	2005-06-15	300 241	2 396 441	2 696 682
SBAB	5,29%	2005-06-15	330 166	2 635 516	2 965 682
SBAB	5,29%	2005-06-15	111 738	712 470	824 208
FSB Bolåndirekt Bank	6,36%	2005-05-17	140 000	1 427 500	1 567 500
FSB Bolåndirekt Bank	4,14%	2006-05-15	292 000	3 153 000	3 445 000
FSB Bolåndirekt Bank	5,58%	2005-02-15	380 000	3 283 000	3 663 000
FSB Bolåndirekt Bank	4,46%	2005-02-15	300 000	2 881 000	3 181 000
FSB Bolåndirekt Bank	4,14%	2006-05-15	300 000	3 250 000	3 550 000
FSB Bolåndirekt Bank	4,14%	2006-05-15	250 120	960 030	1 210 150
Summa			4 297 819	58 543 922	62 841 741
Avgår kortfristig del				-4 450 568	-4 290 172
Summa				54 093 354	58 551 569

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas amorteringen för kommande verksamhetsår som kortfristig skuld.

Not 11 Fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	7 250 421	6 831 787
Årets avsättning	2 065 999	2 065 999
Uttag under året	-1 718 847	-1 647 365
Förändring	7 597 573	7 250 421

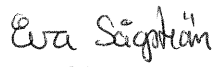
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntor	178 455	194 187
BoRevision revisionsarvode	13 700	13 000
Sydskraft	0	172 641
Löfström Dan	4 649	0
IL Recycling	0	6 100
Comhem uppgradering	0	265 900
Sillerström Mats	0	956
Förskottsbetalda avgifter och hyror	2 838 634	2 627 398
Summa	3 035 438	3 280 182

Not 13 Ställda panter

Uttagna pantbrev	122 620 000	122 620 000
Varav pantbrev i eget förvar	-18 078 000	-18 078 000
Summa	104 542 000	104 542 000

Sundsvall 2004-03-18

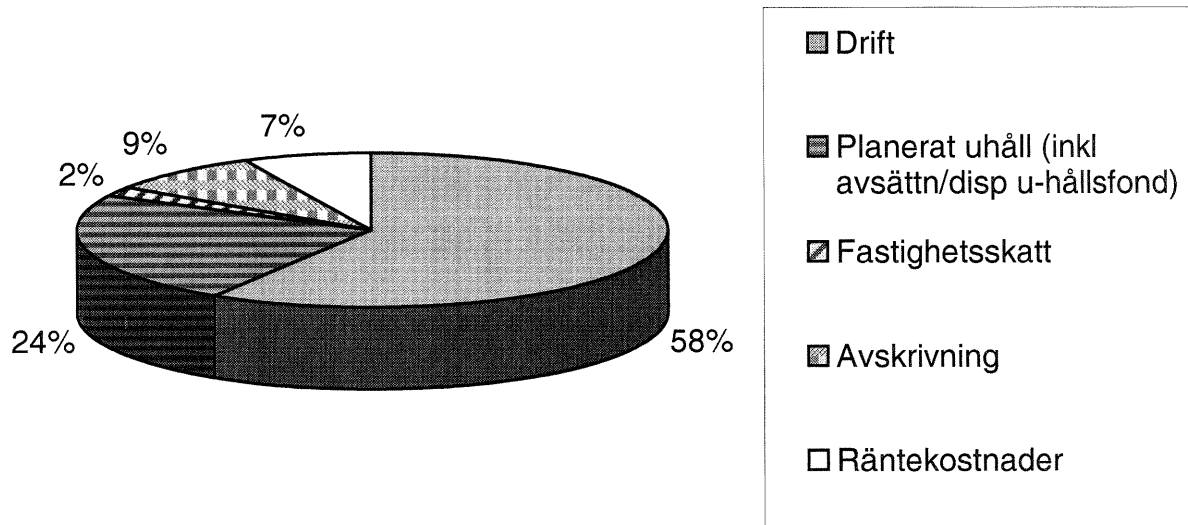
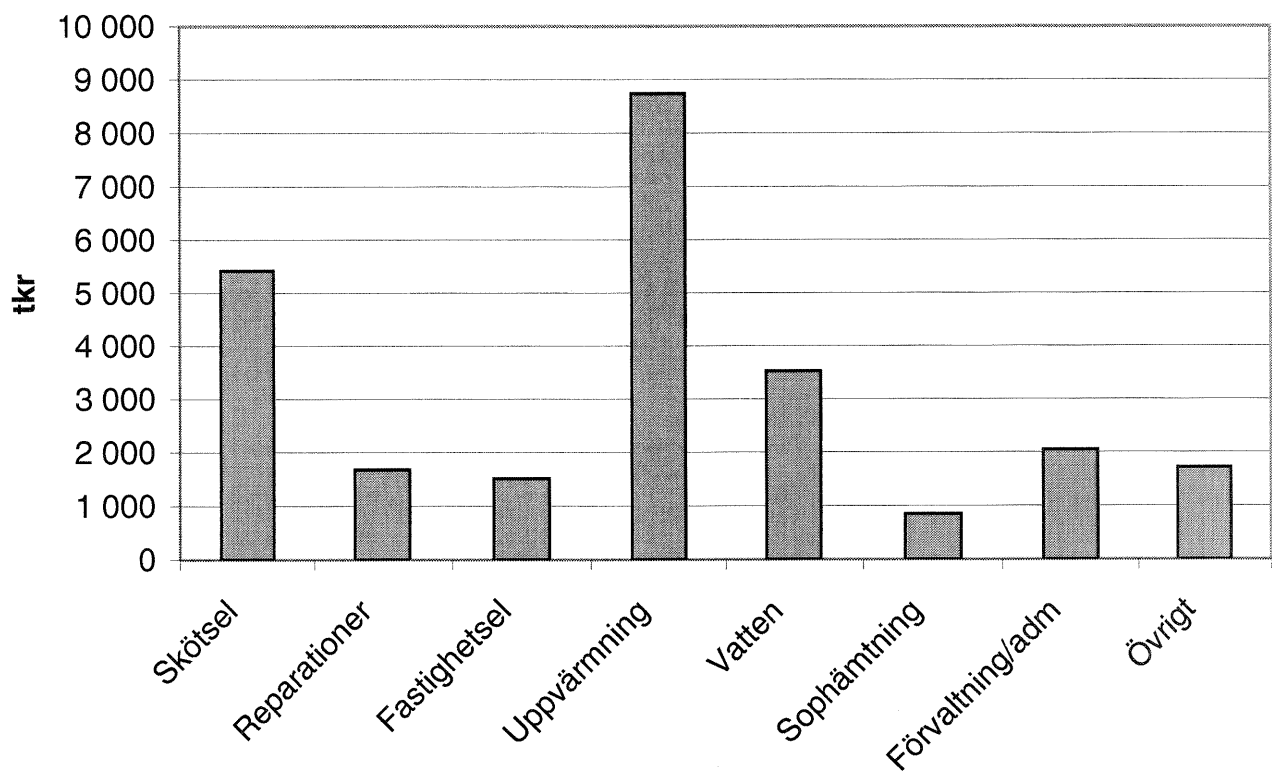

Göran Enberg
Ove Granholm
Magnus Backlund
Eva Sägström

Anna-Carin Möller


Jane Kjellsson
Bo Håkansson
Mats Sillerström
Berit Jonsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2004-03-30


Anders Mähler
Av föreningen vald revisor
Pia Andersson
BoRevision AB

KOSTNADSFÖRDELNING**DRIFTKOSTNADER**

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs bostadsrättsförening Bosvedjan

Organisationsnummer 789200-2796

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSBs bostadsrättsförening Bosvedjan i Sundsvall för räkenskapsåret 2003. Det är styrelsen som har ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. 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 i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen 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 revisionssed i Sverige.

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

Sundsvall den 30/3 2004



Anders Mähler

Av föreningen vald revisor



Pia Andersson
BoRevision AB



VERKSAMHETSPLAN

för

HSBS BOSTADSRÄTTSFÖRENING BOSVEDJAN

2004 - 2006

Här redovisar styrelsen sin planering av
bostadsrättsföreningens verksamhet
utifrån de krav som ställs i
Kvalitetsstandard för HSB Certifiering av
bostadsrättsföreningar.

Innehåll:

Planering av underhåll
Ekonomisk planering
Information till medlemmarna

Underhåll

Underhållsåtgärder som planeras under de närmaste ☒ tre åren ☐ fem åren.

År	Underhållsåtgärd	Kostnad (kr)	Kostnaden är inkluderad i rekommenderad fond-avsättning. (Ja/Nej)
2004	Stambyte, badrumsrenovering 2004-2006	83 813 kkr	30%
2004	Elinstallationer, byte 2004-2006	19 826 kkr	Nej
2004	Takarbeten	116 kkr	Ja
2004	Målning samt förbättring av träpanel	2 573 kkr	Ja
2004	Dräneringsledning, byte	1 594 kkr	Ja
2004	Markarbeten inkl. lekutrustning	1 117 kkr	Ja
2004	Dörrar, målning och justering	94 kkr	Ja
2004	Tvättutrustning	89 kkr	Ja
2005	Takarbeten	141 kkr	Ja
2005	Målning samt förbättring av träpanel	1 590 kkr	Ja
2005	Markarbeten inkl. lekutrustning	15 kkr	Ja
2005	VVS-utrustning	315 kkr	Ja
2005	Tvättutrustning	647 kkr	Ja
2006	Takarbeten	9 298 kkr	Ja
2006	Målning samt förbättring av träpanel	235 kkr	Ja
2006	Stuprör, byte	719 kkr	Ja
2006	Markarbeten inkl. lekutrustning	2 070 kkr	Ja
2006	Dörrar, målning och justering	301 kkr	Ja
2006	VVS-utrustning	1 641 kkr	Ja

Åtgärder i Underhållsplanen för vilka kostnaderna inte har medtagits vid beräkning av årlig fondavsättning

70 % av stambyte, badrumsrenovering

Byte av elinstallationer

☒ Vid fastighetsbesiktningen har styrelsen biträts av konsult

Styrelsen försäkrar att

☒ underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.

☒ protokoll förts vid fastighetsbesiktningen den 22 oktober 2003.

☒ fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

Ekonomisk planering

I sin årliga ekonomiska planering har styrelsen gjort följande ekonomiska antaganden för den närmaste

☐ treårsperioden ☒ femårsperioden.

Inflation i procent per år	Uppräkning av hyresintäkter i procent per år	Uppräkning av driftkostnader i procent per år	Uppräkning av taxeringsvärde i procent per år	Uppräkning av tomträttsavgäld i procent per år
2,0%	☒ 2,0%	2% RESP 2,5%	0,0%	☐
	☐ Finns ej			☒ Finns ej

Uppskattning av ränteförändringar på lån för den närmaste ☒ treårsperioden ☐ femårsperioden

Långivare	Lånebelopp	Datum för omsättning av lånet	Nuvarande ränta	Uppskattad Ny ränta från omsättningsdatum	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Stadshypotek	3 163 000 kr	04-04-30	4,24%	5,25%	Bunden
Stadshypotek	3 539 000 kr	04-04-30	4,24%	5,25%	Bunden
Stadshypotek	3 891 000 kr	04-10-30	4,87%	5,25%	Bunden
Stadshypotek	3 318 000 kr	04-10-30	4,87%	5,25%	Bunden
SBAB	1 760 000 kr	04-11-15	5,14%	5,25%	Bunden
SBAB	2 252 000 kr	04-11-15	5,14%	5,25%	Bunden
HSB Bank	2 881 000 kr	05-02-15	4,46%	5,25%	Bunden
HSB Bank	3 283 000 kr	05-02-15	5,58%	5,25%	Bunden
HSB Bank	1 427 000 kr	05-05-17	6,36%	5,25%	Bunden
SBAB	2 396 000 kr	05-06-15	5,29%	5,25%	Bunden
SBAB	2 635 000 kr	05-06-15	5,29%	5,25%	Bunden
SBAB	712 000 kr	05-06-15	5,29%	5,25%	Bunden
SBAB	929 000 kr	05-06-15	5,29%	5,25%	Bunden
SBAB	881 000 kr	05-06-15	5,29%	5,25%	Bunden
Stadshypotek	1 209 000 kr	05-12-01	5,18%	5,25%	Bunden
Stadshypotek	6 750 000 kr	05-12-01	5,75%	5,25%	Bunden
Stadshypotek	594 000 kr	06-01-30	4,58%	5,25%	Bunden
Stadshypotek	526 000 kr	06-03-01	4,39%	5,25%	Bunden
Stadshypotek	165 000 kr	06-03-01	4,39%	5,25%	Bunden
Stadshypotek	237 000 kr	06-03-01	4,39%	5,25%	Bunden
HSB Bank	960 000 kr	06-05-15	4,14%	5,25%	Bunden
HSB Bank	3 153 000 kr	06-05-15	5,14%	5,25%	Bunden
HSB Bank	3 250 000 kr	06-05-15	4,14%	5,25%	Bunden
Stadshypotek	8 668 000 kr	06-06-01	4,10%	5,25%	Bunden

Uppskattning av räntebidragsförändringar på lån för den närmaste treårsperioden

Långivare	Datum för omsättning av lånet	Nuvarande bidrag i procent per år	Förändring i procent per år

Uppskattning av medelinkomstränta på inlåningskonton för den närmaste treårsperioden

Inlåningskonto/placering	Medelinkomstränta under perioden
HSB Bankcertifikat	2,00%
HSB Mitt avräkning	1,00%

Styrelsen bedömer att bostadsrättsföreningen i beskattningshänseende är att betrakta som

- ☒ äkta bostadsföretag
- ☐ oäkta bostadsföretag

Styrelsen har lagt fast sin ekonomiska prognos på styrelsemöte den 20 januari 2004

Styrelsen uppskattar kommande årsavgiftsförändringar enligt nedan

År	Höjning/sänkning/ oförändr	Förändring i procent	År	Höjning/sänkning/ oförändr	Förändring i procent	År	Höjning/sänkning/ oförändr	Förändring i procent
2005	Höjning	5,0%	2006	Höjning	2,0%	2007	Höjning	2,0%

Styrelsen har för det planerade underhållet och nyinvesteringar räknat med följande form av finansiering

År	Underhållsåtgärd (enl. underhåll ovan)	Kostnad (kkr)	Finansieringsform	Ingår i ovanstående upp- skattning av kommande avgiftsförändringar (Ja/Nej)
2004	70 % av badrumsrenovering, stambyte 2004-2006	57 969 kkr	Banklån	Ja
2004	Byte elinstallationer	19 826 kkr	Banklån	Ja

Information till medlemmarna

Under kommande verksamhetsår har styrelsen lagt fast följande vad gäller information till medlemmarna.

Typ av information	Informationsmaterial	Rutin för hanteringen av informationen	Omfattning
Introduktion av nya medlemmar	Informationsmapp	Överlämnas i samband med överlåtelse	Vid varje överlåtelse
Skriftlig information till medlemmarna	Informationsblad	Utskick i brevlådan	4ggr/år
Informationsbroschyr	Broschyr+ informationsmapp	Ingår i informationsmapp	Vid varje överlåtelse samt vid uppdatering
Medlemsmöte	Dagordning	Skickas ut senast två veckor innan mötet	1 gång per år
Kommunikation av inriktningmål	Diskussionsunderlag	Föreningsstämma samt medlemsmöte	2 gånger per år
Introduktion av nya medlemmar forts.	Informationsmöte	Inbjudan skickas 2 gånger per år	1-2 gånger per halvår
Löpande information	Hemsida	Hemsidegrupp uppdaterar i samråd med styrelsen	Uppdateras fortlöpande

Ort och datum

Sundsvall 2004-01-20

HSBs Bostadsrättsförening Bosvedjan

Underskrift

Göran Euberg

Namnförtydligande

Göran Euberg

Underskrift

Anna-Carin Möller

Namnförtydligande

ANNA-CARIN MÖLLER

Underskrift

Bertil

Namnförtydligande

BO. HÖKANSSON

Underskrift

Jean-Olaf Vehm

Namnförtydligande

JEAN-OLAF VEHM

Underskrift

Laila V. Fredriksson

Namnförtydligande

Laila V. Fredriksson

Underskrift

Ove Granholm

Namnförtydligande

Ove Granholm

Underskrift

Magnus Backlund

Namnförtydligande

Magnus Backlund

Underskrift

Jane Kjellsson

Namnförtydligande

Jane Kjellsson

Underskrift

Ch. Sjöström

Namnförtydligande

MATS SJÖSTRÖM

Underskrift

Monfred Fritz.

Namnförtydligande

Monfred Fritz

Underskrift

Eva Sjöström

Namnförtydligande

Eva Sjöström

Underskrift

Berit Jonsson

Namnförtydligande

Berit Jonsson

Bilagor:



VERKSAMHETS- UPPFÖLJNING

för

HSBS BOSTADSRÄTTSFÖRENING BOSVEDJAN

2003

Här redovisas resultatet av styrelsens
verksamhetsuppföljning
utifrån de krav som ställs i
Kvalitetsstandard för HSB Certifiering av
bostadsrättsföreningar.

Innehåll:

- Uppföljning av
- underhåll
 - ekonomisk planering
 - inriktningsmål
 - information till medlemmarna

Uppföljning av underhåll

Planerade underhållsåtgärder som genomförts, senarelagts eller utesluts.

Åtgärd nr	Planerad, samt oplanerad men genomförd, underhållsåtgärd	Genomförd (Ja/Nej)	Förändringen påverkar den ekonomiska planeringen under kommande treårsperiod (Ja/Nej)	Skäl till förändring (vid oplanerad, ändrad eller inte genomförd åtgärd)
1	Påbörjat: stambyte, badrumsrenovering, planerad	Ja		
2	Cirkulationspumpar, byte, oplanerad men genomförd	Ja	Nej	Optimera anläggning för energibesparing
3	Byte motorvärmarruttag, oplanerad men genomförd	Ja	Nej	Energibesparande effekter
4	Takarbeten, oplanerad men genomförd	Ja	Nej	Vattenskada
5	Div markarbeten, oplanerad men genomförd	Ja	Nej	För att skapa bättre utomhusmiljö samt behov av lagning av asfalt.
6	Div målningsarbeten	Ja	Nej	
7				
8				
9				
10				

Uppföljning av styrelsens ekonomiska planering

Föreningens kostnader för genomförda underhållsåtgärder i jämförelse med uppskattade kostnader i Underhållsplanen samt form av finansiering för dessa.

Underhålls-åtgärd enl. ovan nr	Uppskattad kostnad (kkr)	Verklig kostnad (kkr)	Differens (högre verklig kostnad redovisas inom parentes) ()	Orsak till differensen	Finansieringsform
1	-	6 500 kkr	-	Arbetet pågår under flera år	Yttre fond
2	192 kkr	294 kkr	(102 kkr)	En mer energisnål typ av pump installerades	Yttre fond
3	1 293 kkr	1 147 kkr	147 kkr	Upphandlad volym	Yttre fond
4	-	294 kkr	(294 kkr)	Akut åtgärd som kommer ge lägre kostnader vid planerade takarbeten 2006	Yttre fond
5	307 kkr	753 kkr	(446 kkr)	Mer omfattande arbete än beräknat genomfördes enligt styrelsebeslut, inkluderar tex. plantering av nya växter	Yttre fond
6	162 kkr	163 kkr	(1 kkr)		Yttre fond
7					
8					
9					
10					

Ränteförändringar på omförhandlade lån.

Långivare	Lånebelopp	Datum för omsättning av lånet	Tidigare ränta	Ny ränta från om-sättningsdatum	Ny bindningsform (bunden/rörig)
Stadshypotek	599 000 kr	03-01-30	6,14%	4,58%	Bunden
HSB Bank	3 181 000 kr	03-02-14	4,97%	4,46%	Bunden
Stadshypotek	547 000 kr	03-03-01	6,39%	4,39%	Bunden
Stadshypotek	179 000 kr	03-03-01	6,39%	4,39%	Bunden
Stadshypotek	257 000 kr	03-03-01	6,39%	4,39%	Bunden
HSB Bank	3 475 000 kr	03-05-15	5,14%	4,14%	Bunden
HSB Bank	1 148 000 kr	03-05-15	4,49%	4,14%	Bunden
HSB Bank	3 372 000 kr	03-05-15	6,08%	4,14%	Bunden
Stadshypotek	8 714 000 kr	03-06-01	5,30%	4,10%	Bunden

Inriktningsmål

Föreningsstämman har lagt fast följande inriktningsmål. Nedan redovisas på vilket sätt och i vilken omfattning styrelsen genom mål, handlingsplaner och aktiviteter har beaktat Inriktningsmålen.

Inriktningsmål	På detta sätt har hänsyn tagits till målet
Brf skall ta hänsyn till miljöpåverkandefaktorer och försöka minimera negativa miljöbelastningar	Beslut om start av källsortering i hela området. Installation av nya energisnålare motorvärmare. Hänsyn till måler tas vi upphandlingar
Brf skall främja de boendes fritidsaktiviteter och vända sig till alla åldersgrupper	Bosvedjedagen samt Valborgsmässofriande är årligt återkommande. Vävtugan har fräschats upp och kompletterats.
Brf skall verka för sund ekonomi	Bektas i det dagliga arbetet i bostadsrättsföreningen.
Brf skall ta hänsyn till energisparande åtgärder	Installation av nya energisnålare motorvärmare. Byte av värmecirkulationspumpar.

Information till medlemmarna

Nedan redovisas på vilket sätt och i vilken omfattning information till medlemmarna har skett under föregående verksamhetsår.

Typ av information	Informationsåtgärder	Omfattning
Introduktion av nya medlemmar	Informationsmapp, Informationsmöte	Vid varje överlåtelse resp 2 ggr
Skriftlig information till medlemmarna	Informationsblad	4 ggr
Informationsbroschyr	Broschyr+ informationsmapp	Vid varje överlåtelse
Medlemsmöte		1 gång
Kommunikation av inriktningsmål	Föreningsstämman samt medlemsmöte	Föreningsstämman
Löpande information	Hemsida	Uppdateras fortlöpande

Ort och datum

Sundsvall 2004-01-20

HSBs Bostadsrättsförening Bosvedjan

Underskrift

Göran Euberg

Namnförtydligande

Göran Euberg

Underskrift

Anna-Carin Möller

Namnförtydligande

ANNA-CARIN MÖLLER

Underskrift

A. Sjöström

Namnförtydligande

A. Sjöström

Underskrift

Monfred Fritz

Namnförtydligande

Monfred Fritz

Underskrift

Jan-Olof Jensen

Namnförtydligande

Jan-Olof Jensen

Underskrift

Laila V. Fredriksson

Namnförtydligande

Underskrift

Magnus Backlund

Namnförtydligande

Magnus Backlund

Underskrift

Jane Kjellsson

Namnförtydligande

Jane Kjellsson

Underskrift

Bo Hökansson

Namnförtydligande

BO. HÖKANSSON

Underskrift

Eva Sjöström

Namnförtydligande

Eva Sjöström

Underskrift

Ove Granholm

Namnförtydligande

Ove Granholm

Underskrift

Berit Jonsson

Namnförtydligande

Berit Jonsson