



ÅRSREDOVISNING 2004

HSB'S BRF Bosvedjan

INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse 2004

Fastigheter

Föreningsfrågor

Ekonomi

Väsentliga händelser under året

Förväntad framtida utveckling

Förslag till resultatdisposition

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

Kostnadsfördelning

Revisionsberättelse

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Bosvedjan i Sundsvall (org.nr 789200-2796) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2004-01-01 – 2004-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2004

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 till sammans 178 trapphus med adresserna Bågevägen 25-103, 17-23 och Bäckebovägen 16-25.

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

Stadgeenlig årlig fastighetsbesiktning utfördes den 14-16 juni .

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2004-04-22. På stämman deltog 110 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 1034 röstberättigade medlemmar varav HSB Mitt är en medlem.

Extra föreningsstämma hölls 2004-12-06. På stämman deltog 90 medlemmar. På stämman behandlades frågan om nya stadgar, eftersom två på varandra följande stämmor behövs för en stadgeändring, gäller de nya stadgarna först efter ännu ett stämmobeslut på årsstämman våren 05.

Styrelse

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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Göran Enberg, Magnus Backlund, Anna-Carin Möller och Bo Håkansson samt suppleant Manfred Fritz.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

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

Revisor

Revisor har varit Ander 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 1033 medlemslägenheter har under året 88 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		

Medellägenhetsyta i bostadsrättsföreningen är 78,6m²

Taxeringsvärdet är 213 412 tkr, se not 4.

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

	2004	2003	2002
Nettoomsättning tkr	44 420	42 154	40 639
Rörelseresultat tkr	8 155	9 022	8 575
Resultat efter finansiella poster tkr	6 083	7 400	6 374
Balansomslutning tkr	148 659	125 539	119 762
Avgifts- & hyresbortfall %	0,1	0,1	0,1

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

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

Under året har följande gjorts:

- Lekparker besiktas kontinuerligt.
- Skyltning och belysning samt arbete med olika parkeringslösningar pågår.
- Belysning i källare har kompletterats med rörelsedetektor.
- Stambyten i kök, stambyten & kakelsättning i badrum samt modernisering av el i lägenheterna pågår.
- Projektering har startats för ev. uppförande av sophus för sortering.
- Ett arbete för att upphandla gemensam el för boende pågår och beräknas slutföras under 2005.

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 är fortfarande i egen regi av brf Bosvedjan.
 - Bosvedjedagen hölls den 12 september, med stort deltagande från boende.
 - Valborg firades med traditionsenlig brasa och gemytlig samvaro.
 - Informationsbladet "styrelsen informerar" har utkommit 5 ggr.
 - En hemsida uppdateras under HSBs portal. Adressen är hsb.se och sök bostadsrättsförening.
 - Informationsträffar har hållits för nyinflyttade till området.
 - Kurser under året har bl a varit matlagningskurs, chi-ball och spanska.

Certifiering

Bosvedjan upprätthåller sitt kvalitetscertifikat och är godkända enligt HSBs kvalitetsstandard 2002:103.

Följande styrelsemedlemmar avlagt godkänt kunskapsprov: Göran Enberg, Bo Håkansson, Anna-Carin Möller, Ove Granholm, Laila Valseth-Fredriksson, Eva Sågström och Berit Jonsson.

Övrigt

Föreningen har upprättas delårsbokslut per 2004-08-31.

Avgifter och hyror

Avgiften höjdes fr o m 2004-01 -01 med 5,0%.

Avgiften för motorvärmplatser under 2004 har varit 130 kr per månad, för garage 235 kr per månad.

Förväntad framtida utveckling

Budget för 2005

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 5,0 % för 2005.

Årsavgiften är i genomsnitt 579,18 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	1 140 733
Årets resultat	<u>6 082 712</u>
Summa	7 223 445

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till fond för yttre underhåll enligt plan	9 000 000	
Årets underhåll	<u>-2 731 233</u>	6 268 767
Balanserat resultat		<u>954 678</u>
Summa		7 223 445



Brf Bosvedjan

Resultaträkning	Not	2004-12-31	2003-12-31
Nettoomsättning	1	44 420 102	42 154 549
Fastighetskostnader			
Drift	2	-23 298 971	-25 520 175
Underhåll		-2 731 233	-3 068 475
Fastighetsskatt		-917 453	-831 930
Avskrivningar	3	-9 317 905	-3 711 448
		-36 265 562	-33 132 029
Bruttoresultat		8 154 540	9 022 520
Rörelseresultat		8 154 540	9 022 520
Finansiella poster			
Ränteintäkter		685 287	1 419 222
Räntekostnader		-2 757 114	-3 041 980
		-2 071 827	-1 622 758
Resultat efter finansiella poster		6 082 712	7 399 762
Årets resultat¹		6 082 712	7 399 762
Förslag till disposition			
Avsättn fond för yttre underhåll		-6 268 767	-7 131 525
Resultat efter avsättningar		-186 055	268 237

Bokföringsnämnden har ändrat reglerna för hur man får bokföra avsättning till föreningens fond för yttre underhåll.

¹ I årets resultat enligt ovan ingår inte avsättningen till underhållsfonden utan enbart de underhållskostnader man har haft under året.



Brf Bosvedjan

Balansräkning	Not	2004-12-31	2003-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	4	106 686 918	81 113 778
Finansiella anläggningstillgångar		0	3 000 000
Summa anläggningstillgångar		106 686 918	84 113 778
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		99 270	31 123
Osäkra avgifts- och hyresfordringar		-10 980	-24 131
Fakturerade kundfordringar		6 125	6 125
Förutbetalda kostnader / upplupna intäkter	5	1 655 605	693 496
		1 750 020	706 613
Kortfristiga placeringar	6	18 000 000	33 000 000
Kassa och bank			
Handkassa		300	300
Skattekonto		11 026	11 770
HSB Mitt i avräkning		22 210 309	7 706 342
		22 221 635	7 718 412
Summa omsättningstillgångar		41 971 655	41 425 025
SUMMA TILLGÅNGAR		148 658 573	125 538 802



Balansräkning	Not	2004-12-31	2003-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	7		
Insatser		7 639 400	7 639 400
Fond för yttre underhåll		42 012 322	34 880 797
		49 651 722	42 520 197
Fritt eget kapital	7		
Balanserat resultat		1 140 733	872 496
Årets resultat		6 082 712	7 399 762
		7 223 445	8 272 258
Summa eget kapital		56 875 168	50 792 455
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	69 884 267	54 093 354
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	4 472 635	4 450 568
Fond för inre underhåll	9	7 701 937	7 597 573
Leverantörsskulder		5 485 015	5 460 981
Skatteskulder		109 646	49 688
Övriga skulder		36 539	35 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	4 093 366	3 058 601
		21 899 138	20 652 993
Summa skulder		91 783 405	74 746 347
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		148 658 573	125 538 802
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	11	122 620 000	104 542 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

2043 HSB:s Brf Bosvedjan

Org.nr 789200-2796

Kassaflödesanalys**2004****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster	6 082 712
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	9 317 905
Nedskrivningar	0
Nedskrivningar av fastighet	0
Eftergift från kreditgivare	0
Årets skatt	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	0
före förändring av rörelsekapital	15 400 617

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av lager	0
Ökning (-) /minskning (+) av kortfr fordringar	13 956 593
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	1 246 145
Kassaflöde från löpande verksamhet	30 603 355

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter	-34 891 045
Investeringar i maskiner/inventarier	
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	3 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-31 891 045

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfr skulder	20 000 000
Amortering lån	-4 209 087
Inbetalda insatser	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15 790 913

Årets kassaflöde**14 503 223****Likvida medel vid årets början****7 718 412****Likvida medel vid årets slut****22 221 635**


Tilläggsupplysningar
Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Undantag har skett från BFNR 2001:1 "Redovisning av inkomstskatter" då föreningen anser att en mer rättvisande bild av föreningens resultat och ställning därmed uppnås. Under kassa och bank redovisas även HSB Mitt i avräkning. Kassaflödesanalysen är upprättad efter Redovisningsrådets rekommendation RR7 Redovisning av kassaflöden enligt indirekt metod. Analysen är anpassad till bostadsrättsföreningens verksamhet.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Principerna för redovisningen av uttag ur och avsättning till föreningens fond för yttre underhåll har ändrats. Uttag och avsättning sker numera som en resultatdisposition. Eftersom det är frågan om ändring av principer har omräkning gjorts av tidigare år och effekten av bytet av redovisningsprinciper har medfört en korrigeringspost i det egna kapitalet. Föreningens fond för yttre underhåll har flyttats från Fritt eget kapital till Bundet eget kapital. Dispositionsfonden är överförd till Balanserat resultat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Fastigheter

Avskrivning sker enligt en progresiv 32-årig avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde (år 8/32).

ROT-åtgärder

Avskrivning har skett enligt plan med kr 900.000 samt extra med kr 6.300.000. Åtgärden är helt avskriven.

Inventarier

Konsthantverk inköpt 2001 kr 49.000:- är helt avskrivet.

Pc-utrustning och möbler avskrives med kr 106.263 (år 3/3) och är helt avskrivna.

Inkomstskatt

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 nyttja taxerade underskott från tidigare år. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 51.556.970 kronor, en minskning med 3.272.846 kronor jämfört med föregående år.



Brf Bosvedjan

Not

2004

2003

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden

Styrelse	115 075	134 975
Revisor	6 000	6 000
Förlorad arbetsförtjänst förtroendevalda	6 949	25 757
Sociala kostnader	40 803	42 831
Summa	168 827	209 563

Övriga anställda

Föreningen har ingen anställd personal.

1 Nettoomsättning

Årsavgifter	44 771 664	42 638 976
Hyrer	1 469 420	1 223 379
Övriga intäkter	286 570	398 722
Bruttoomsättning	46 527 654	44 261 077
Avsatt till fond för inre underhåll	-2 065 999	-2 065 999
Avgiftsbortfall	0	-19 194
Hysesbortfall	-41 553	-21 335
Summa	44 420 102	42 154 549

2 Drift

Skötselkostnader	4 752 639	5 420 877
Reparationer	1 432 102	1 681 585
Fastighetsel	1 193 825	1 517 179
Uppvärmning	7 781 996	8 743 327
Vatten	3 372 535	3 531 662
Sophämtning	919 266	853 273
Övriga fastighetskostnader	1 136 091	977 550
Förvaltning/administration	1 987 008	2 051 180
Övrigt	723 510	743 542
Summa	23 298 971	25 520 175

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 15.000 kr (19.325 kr)

3 Avskrivningar

Byggnader	2 011 642	1 972 198
ROT-åtgärder	7 200 000	1 633 000
Inventarier	106 263	106 250
Summa	9 317 905	3 711 448

4 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Ingående anskaffningsvärde	89 932 861	89 932 861
Pågående ombyggnad	41 744 238	6 853 193
Utgående anskaffningsvärde	131 677 099	96 786 054
Ingående avskrivning	-25 499 378	-23 527 180
Årets avskrivning	-2 011 642	-1 972 198
Utgående avskrivning	-27 511 020	-25 499 378

Bokfört värde byggnad

104 166 079 71 286 676

Bokfört värde mark

2 520 839 2 520 839



Brf Bosvedjan

Not

2004

2003

ROT-åtgärder

Ingående anskaffningsvärde	32 060 000	32 060 000
Utgående anskaffningsvärde	32 060 000	32 060 000
Ingående avskrivning	-24 860 000	-23 227 000
Årets avskrivning	-7 200 000	-1 633 000
Utgående avskrivning	-32 060 000	-24 860 000

Bokfört värde

0 7 200 000

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 213.412.000. Värdeår 1967.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder	145 000 000	65 000 000	210 000 000
Lokaler	1 747 000	1 665 000	3 412 000
	146 747 000	66 665 000	213 412 000

Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	367 763	367 763
Utgående anskaffningsvärde	367 763	367 763
Ingående avskrivning	-261 500	-155 250
Årets avskrivning	-106 263	-106 250
Utgående avskrivning	-367 763	-261 500

Bokfört värde

0 106 263

5 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

Förvaltning	341 100	0
Upplupna räntor	18 608	598 438
Diverse	1 295 897	95 058
Summa	1 655 605	693 496

6 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid t.o.m.		
FSB Fasträntekonto	1,93%	2005-03-09	10 000 000	0
FSB Fasträntekonto	1,89%	2005-03-02	5 000 000	0
HSB Bank certifikat			0	10 000 000
HSB Bank certifikat			0	14 000 000
HSB Bank certifikat			0	9 000 000
Hedgefondobligation (kapitalsäkrad placering)		2005-07-11	3 000 000	0
Summa			18 000 000	33 000 000

7 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh. fond	Balanserat	Årets resultat
Just IB pga ändrade principer		34 880 797		7 399 762
Korrigeringspost		7 131 525		-7 131 525
Ing kapital enl fastställd BR	7 639 400	42 012 322	872 496	268 237
Resultatdisp enl stämmobeslut			268 237	-268 237
Årets resultat				6 082 712
Belopp vid årets slut	7 639 400	42 012 322	1 140 733	6 082 712



Not

2004

2003

8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Löptid	Amortering	Låneskuld	Låneskuld
Stadshypotek	4,10%	2006-06-01	87 136	8 582 996	8 670 132
Stadshypotek	5,18%	2005-12-01	12 216	1 197 068	1 209 284
Stadshypotek	4,86%	2009-04-30	50 484	3 112 857	3 163 341
Stadshypotek	5,75%	2005-12-01	394 380	6 310 080	6 704 460
Stadshypotek	4,58%	2006-01-30	5 988	588 421	594 409
Stadshypotek	3,83%	2007-10-30	39 776	3 851 800	3 891 576
Stadshypotek	3,83%	2007-10-30	33 964	3 284 900	3 318 864
Stadshypotek	4,39%	2006-03-01	27 352	499 134	526 486
Stadshypotek	4,39%	2006-03-01	17 860	147 345	165 205
Stadshypotek	4,86%	2009-04-30	56 404	3 483 396	3 539 800
Stadshypotek	4,39%	2006-03-01	25 720	212 190	237 910
Spintab	4,14%	2006-05-15	250 120	709 910	960 030
Spintab	3,61%	2007-09-26	0	3 350 000	0
Spintab	4,14%	2006-05-15	292 000	2 861 000	3 153 000
Spintab	4,46%	2005-02-15	300 000	2 581 000	2 881 000
Spintab	3,56%	2008-10-22	0	20 000 000	0
Spintab	6,36%	2005-05-17	140 000	1 287 500	1 427 500
Spintab	5,58%	2005-02-15	380 000	2 903 000	3 283 000
Spintab	4,14%	2006-05-15	300 000	2 950 000	3 250 000
SBAB			288 692	0	1 760 324
SBAB			374 289	0	2 252 657
SBAB	5,29%	2005-06-15	149 547	731 600	881 147
SBAB	5,29%	2005-06-15	325 001	2 071 440	2 396 441
SBAB	5,29%	2005-06-15	357 392	2 278 124	2 635 516
SBAB	5,29%	2005-06-15	120 958	591 512	712 470
SBAB	5,29%	2005-06-15	157 741	771 629	929 370
Summa			4 187 020	74 356 902	58 543 922
Avgår kortfristig del				-4 472 635	-4 450 568
Summa				69 884 267	54 093 354

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

9 Fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	7 597 573	7 250 421
Årets avsättning	2 065 999	2 065 999
Uttag under året	-1 961 635	-1 718 847
Belopp vid årets utgång	7 701 937	7 597 573

10 Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

Diverse driftkostnader	477 725	41 512
Förutbetalda avgifter och hyror	3 417 595	2 838 634
Upplupna räntekostnader	198 046	178 455
Summa	4 093 366	3 058 601



Brf Bosvedjan

Not

2004

2003

Ställda säkerheter

Uttagna inteckningar

122 620 000 122 620 000

Varav obelånade

0 -18 078 000

Säkerhet för långfristig skuld till kreditgivare

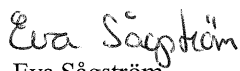
122 620 000 104 542 000

Sundsvall 2005- 03-15


Göran Enberg


Ove Granholm


Magnus Backlund

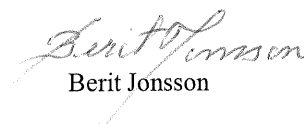

Eva Sägström


Anna-Carin Möller


Mats Sillerström

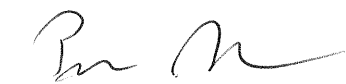

Bo Håkansson


Jan-Olof Selin


Berit Jonsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2005- 03 - 29


Anders Mähler
Av föreningen vald revisor


Pia Andersson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s brf Bosvedjan

Org. nummer 789200-2796

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s bostadsrättsförening Bosvedjan i Sundsvall för räkenskapsåret 2004. 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 i rimlig grad 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 föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 29 / 3 2005

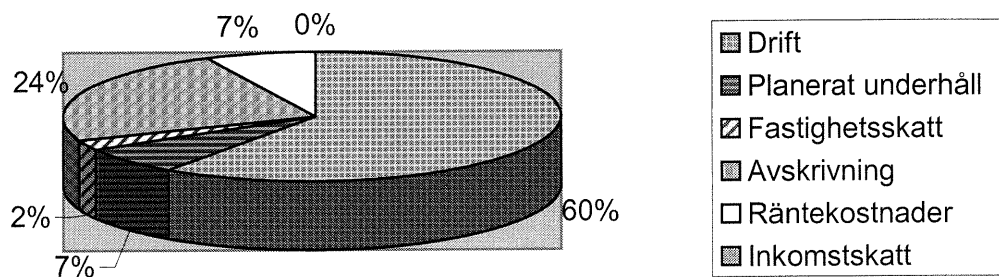

Anders Mähler
Av föreningen vald revisor


Pia Andersson
BoRevision

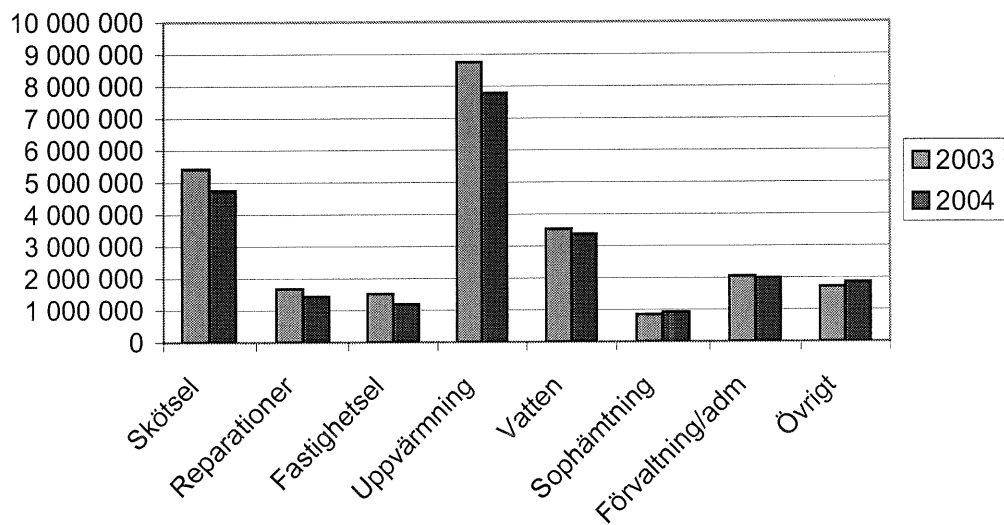


Diagram

KOSTNADSFÖRDELNING



DRIFTKOSTNADER





VERKSAMHETSPLAN

för

HSBs BOSTADSRÄTTSFÖRENING
BOSVEDJAN

2005 - 2009

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

Innehåll:

Planering av underhåll
Ekonomisk planering
Information till medlemmarna

Underhåll

Beräknad kostnad för underhåll som planerats, finansierade med egna medel.

År	Kostnad (kk)	Större underhållsåtgärder under året
2005	15 387 kkr	Badrumsrenovering, byte elinstallationer
2006	24 648 kkr	Badrumsrenovering, byte elinstallationer samt byte takpapp
2007	5 883 kkr	Markarbeten samt byte tvättutrustning
2008	24 240 kkr	Byte av vissa fönster samt markarbeten
2009	6 029 kkr	Målning trapphus

Beräknad kostnad för underhåll som planerats, finansierade med lån.

År	Kostnad (kk)	Större underhållsåtgärder under året
2005	25 514 kkr	Badrumsrenovering, byte elinstallationer
2006	19 966 kkr	Badrumsrenovering, byte elinstallationer
2007		
2008		
2009		

☒ Vid fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtt av konsult

Styrelsen försäkrar att

- ☒ underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för,
- ☒ protokoll förts vid fastighetsbesiktningen samt
- ☒ fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

Ekonomisk planering

Ekonomiska antaganden för de närmaste fem åren.

Uppskattad kostnadsökning 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%	☒ 2%	2 resp. 2,5%	0%	☐
	☐ Finns ej			☒ Finns ej

Specificerade bindningstider och räntor gällande föreningens lån finns i separat not i årsredovisningen.

bostadsrättsföreningen är i beskattningshänseende att betrakta som

☒ äkta bostadsföretag ☐ oäkta bostadsföretag

Uppskattad medelinkomstränta på inlåningskonton för närmaste femårsperiod

Inlåningskonto/placering	Medelinkomstränta under perioden
Fasträntekonto	2,00%
HSB Mitt i avräkning	0,50%

Styrelsen uppskattar kommande årsavgiftsförändringar enligt nedan

År	Höjning/sänkning/ oförändrad	Förändring i procent
2005	Höjning	5 %
2006	Höjning	2 %
2007	Höjning	2 %
2008	Höjning	2 %
2009	Höjning	1 %

Information till medlemmarna

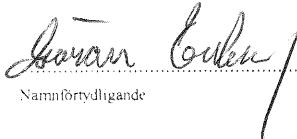
Nedan specificerad information kommer årligen att kommuniceras ut till föreningens medlemmar.

- ☒ Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband med detta överlämnas föreningens informationsskrift.
- ☒ Skriftlig information till medlemmarna sker vid minst två tillfällen under året
- ☒ Medlemsmöte hålls en gång årligen utöver ordinarie föreningsstämma.
- ☒ Föreningen har också en hemsida.

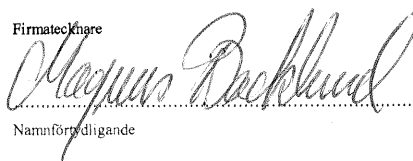
Ort och datum

HSBs Bostadsrättsförening

Firmatecknare


Namnförtydligande

Firmatecknare


Namnförtydligande

Bilagor:



VERKSAMHETS- UPPFÖLJNING

För
HSBs BOSTADSRÄTTSFÖRENING
BOSVEDJAN

2004

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

Innehåll:

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

Uppföljning av underhåll

Åtgärder som tillkommit, senarelagts eller uteslutits i förhållande till underhållsplanen.

Åtgärd	Tillkommit (T) Senarelagts (S) Uteslutits (U)	Skäl till förändringen
Markarbeten, omplanteringar Byte dränering Styrkning träpanel	T S S	Nytt behov har uppkommit. Behov finns ej ännu. Behov finns först om ett par år.

Uppföljning av styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån.

Långgivare	Lånebelopp (kr)	Datum för omsättning av lånet	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörig)
Stadshypotek	3 112 857	04-04-30	4,24	4,86	Bunden
Stadshypotek	3 483 396	04-04-30	4,24	4,86	Bunden
Spintab	3 350 000	04-09-26	Nytt	3,61	Bunden
Spintab	20 000 000	04-10-22	Nytt	3,56	Bunden
Stadshypotek	3 851 800	04-10-30	4,87	3,83	Bunden
Stadshypotek	3 284 900	04-10-30	4,87	3,83	Bunden

Information till medlemmarna

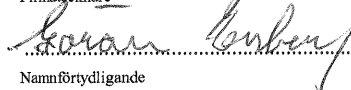
Nedan redovisas vilken typ av information som under föregående verksamhetsår kommunicerats till medlemmarna.

- ☒ Introduktion av nya medlemmar har skett vid inflyttning och i samband med detta har föreningens informationsskrift överlämnats
- ☒ Skriftlig information till medlemmarna har skett vid minst två tillfällen under året
- ☒ Medlemsmöte har hållits en gång utöver ordinarie föreningsstämma.
- ☒ Föreningen har också en hemsida

Ort och datum

HSBs Bostadsrättsförening

Firmatecknare


Namnförtydligande

Firmatecknare

Namnförtydligande


Namnförtydligande