



ÅRSREDOVISNING

HSB'S BRF Bosvedjan

INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse 2005

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 2005-01-01 – 2005-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2005

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 Bäckebovägen 16-28.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i HSB Försäkring AB. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig årlig fastighetsbesiktning utfördes den 2005-06-21.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2005-04-18. På stämman deltog 123 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 1034 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
Jan-Olof Sehlin,	ledamot
Berit Jonsson,	ledamot utsedd av HSB Mitt
Laila Valseth/Fredriksson,	ledamot
Manfred Fritz,	ledamot, avflyttad
Maritha Jonasson,	ledamot
Claes Steen,	suppleant från HSB Mitt

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ove Granholm, Eva Sågström, Jan-Olof Sehlin Laila Valseth/Fredriksson, Maritha Jonasson, Bo Håkansson samt Manfred Fritz.

Styrelsen har under året hållit 10 ordinarie styrelsesammanträden.

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.

Valberedning

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

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 1033 medlemslägenheter har under året 116 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 213 412 000 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

	2005	2004	2003	2002
Nettoomsättning tkr	49 590	44 420	42 154	40 639
Rörelseresultat tkr	13 970	8 155	9 022	8 575
Resultat efter finansiella poster tkr	11 899	6 083	7 400	6 374
Balansomslutning tkr	190 633	148 659	125 539	119 762
Avgifts- & hyresbortfall %	0,1	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.
- Stambyten i kök, stambyten & kakelsättning i badrum samt modernisering av el i lägenheterna pågår.
- Sophus för sortering har färdigställts.
- Ett arbete för att upphandla gemensam el för boende har färdigställts.

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 11 september, med stort deltagande från boende.
 - Valborg firades med traditionsenlig brasa och gemytlig samvaro.
 - Informationsbladet "styrelsen informerar" har utkommit 4 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 hållits i Chi-Gong, Yoga, spanska, matlagning och data.
 - Ett försök med ungdomscafé på fredagar har startat under vårterminen.

Certifiering

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

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

Övrigt

Föreningen har upprättas delårsbokslut per 2005-08-31.

Avgifter och hyror

Avgiften höjdes fr o m 2005-01 -01 med 5,0%.

Hyra för motorvärmplatser under 2005 har varit 130 kr per månad, för garage 235 kr per månad.

Förväntad framtida utveckling

Budget för 2006

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1,0 % för 2006.

Årsavgiften är i genomsnitt 584,97 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	954 678
Årets resultat	<u>11 898 880</u>
Summa	12 853 558

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till fond för yttre underhåll enligt plan	9 000 000	
Avsättning fond för yttre underhåll utöver plan	3 000 000	
Årets underhåll	<u>-808 159</u>	11 191 841
Balanserat resultat		<u>1 661 717</u>
Summa		12 853 558



Resultaträkning	Not	2005-12-31	2004-12-31
Nettoomsättning	1	49 589 541	44 420 102
Fastighetskostnader			
Drift	2	-29 252 526	-23 298 971
Underhåll		-808 159	-2 731 233
Fastighetsskatt		-1 000 787	-917 453
Avskrivningar	4	-4 558 089	-9 317 905
		-35 619 561	-36 265 562
Bruttoresultat		13 969 980	8 154 540
Rörelseresultat		13 969 980	8 154 540
Finansiella poster			
Ränteintäkter		762 548	685 287
Räntekostnader	3	-2 833 648	-2 757 114
		-2 071 100	-2 071 827
Resultat efter finansiella poster		11 898 880	6 082 712
Årets resultat¹		11 898 880	6 082 712

Förslag till disposition

Avs/Disp fond för yttre underhåll	-11 191 841	-6 268 757
Resultat efter avsättningar	707 039	-186 045

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	2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	4	147 893 160	106 686 918
Summa anläggningstillgångar		147 893 160	106 686 918
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		129 291	99 270
Osäkra avgifts- och hyresfordringar		-93 914	-10 980
Fakturerade kundfordringar		0	6 125
Förutbetalda kostnader / upplupna intäkter	5	718 703	1 655 605
		754 080	1 750 020
Kortfristiga placeringar	6	37 000 000	18 000 000
Kassa och bank			
Handkassa		300	300
Skattekonto		15 445	11 026
Bank		20	0
HSB Mitt i avräkning		4 969 844	22 210 309
		4 985 609	22 221 635
Summa omsättningstillgångar		42 739 689	41 971 655
SUMMA TILLGÅNGAR		190 632 848	148 658 573



Balansräkning	Not	2005-12-31	2004-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	7		
Insatser		7 639 400	7 639 400
Fond för yttre underhåll		48 281 089	42 012 322
		55 920 489	49 651 722
Fritt eget kapital	7		
Balanserat resultat		954 678	1 140 733
Årets resultat		11 898 880	6 082 712
		12 853 558	7 223 445
Summa eget kapital		68 774 047	56 875 168
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	100 659 837	69 884 267
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	4 609 876	4 472 635
Fond för inre underhåll	9	6 582 866	7 701 937
Leverantörsskulder		5 514 133	5 485 015
Skatteskulder		192 980	109 646
Övriga skulder		40 243	36 539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	4 258 866	4 093 366
		21 198 964	21 899 138
Summa skulder		121 858 801	91 783 405
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		190 632 848	148 658 573
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	11	122 620 000	122 620 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

2043 HSB:s Brf Bosvedjan

Org.nr 789200-2796

Kassaflödesanalys	2005	2004
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	11 898 880	6 082 712
Avskrivningar	4 558 089	9 317 905
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	16 456 969	15 400 617
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av kortfr fordringar	-18 004 060	13 956 593
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	-700 174	1 246 145
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 247 265	30 603 355
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-43 258 116	-34 891 045
Investeringar övriga	-2 506 215	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	3 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-45 764 331	-31 891 045
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfr skulder	35 000 000	20 000 000
Amortering lån	-4 224 430	-4 209 087
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	30 775 570	15 790 913
Årets kassaflöde	-17 236 026	14 503 223
Likvida medel vid årets början	22 221 635	7 718 412
Likvida medel vid årets slut	4 985 609	22 221 635

**Not****2005****2004****Tilläggsupplysningar****Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Undantag har skett från BFNAR 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. Kassaflödesanalys är upprättad efter Redovisningsrådets rekommendation RR7 Redovisning av kassaflöden enligt indirekt metod. Analysen är anpassad till bostadsrättsföreningens verksamhet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

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 progresiv 32-årig avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde (år 9/32).

Sophus

Under året uppförda sophus är helt avskrivna.

Inventarier

Konsthandverk inköpt 2001 är helt avskrivet.

Pc-utrustning och möbler inköpt 2002 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 47 225 623 kronor, en minskning med 4 331 347 kronor jämfört med föregående år.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**Arvoden**

Styrelse	155 550	115 075
Revisor	6 000	6 000
Förlorad arbetsförtjänst förtroendevalda	14 286	6 949
Löner	0	0
Bilersättningar	1 799	0
Summa	177 636	128 024

Föreningen har ingen anställd personal.

Totala sociala kostnader

Arbetsgivaravgifter	67 820	40 803
Företagsstöd	5 681	0
Summa	62 139	40 803

**Not****2005****2004**

1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	47 013 036	44 771 664
	Hyrer	1 497 860	1 469 420
	Övriga intäkter	2 208 905	286 570
	Bruttoomsättning	50 719 801	46 527 654
	Avsatt till fond för inre underhåll	-1 066 002	-2 065 999
	Avgiftsbortfall	-8 789	0
	Hysesbortfall	-55 469	-41 553
	Summa	49 589 541	44 420 102
2	Drift		
	Skötselkostnader	4 761 297	4 752 639
	Reparationer	2 846 225	1 432 102
	Fastighetsel	3 196 238	1 193 825
	Uppvärmning	7 990 702	7 781 996
	Vatten	3 607 176	3 372 535
	Sophämtning	1 136 636	919 266
	Övriga fastighetskostnader	1 796 917	1 136 091
	Förvaltning/administration	2 971 278	1 987 008
	Övrigt	946 057	723 510
	Summa	29 252 526	23 298 971
	I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 15 000kr (14 513 kr)		
3	Räntekostnader		
	Räntekostnader	3 305 634	2 757 114
	Räntebidrag	-471 986	0
	Summa	2 833 648	2 757 114
4	Materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader		
	Ingående anskaffningsvärde	89 932 861	89 932 861
	Pågående ombyggnad	85 002 354	41 744 238
	Utgående anskaffningsvärde	174 935 215	131 677 099
	Ingående avskrivning	-27 511 020	-25 499 378
	Årets avskrivning	-2 051 874	-2 011 642
	Utgående avskrivning	-29 562 894	-27 511 020
	Bokfört värde byggnad	145 372 321	104 166 079
	Bokfört värde 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 avskrivning	-32 060 000	-24 860 000
	Årets avskrivning	0	-7 200 000
	Utgående avskrivning	-32 060 000	-32 060 000
	Bokfört värde	0	0



Not

2005

2004

Sophus

Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffning	2 506 215	0
Utgående anskaffningsvärde	2 506 215	0

Ingående avskrivning	0	0
Årets avskrivning	-2 506 215	0
Utgående avskrivning	-2 506 215	0

Bokfört värde	0	0
----------------------	----------	----------

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	-367 763	-261 500
Årets avskrivning		-106 263
Utgående avskrivning	-367 763	-367 763

Bokfört värde	0	0
----------------------	----------	----------

5 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

Förvaltning	0	341 100
Upplupna räntor	90 858	18 608
Diverse	627 845	1 295 897
Summa	718 703	1 655 605

6 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid t.o.m.		
FSB Fasträntekonto			0	10 000 000
FSB Fasträntekonto			0	5 000 000
FSB Fasträntekonto	1,40%	2006-02-09	7 000 000	0
FSB Fasträntekonto	1,53%	2006-03-09	10 000 000	0
FSB Fasträntekonto	1,77%	2006-06-09	10 000 000	0
FSB Fasträntekonto	2,14%	2006-12-11	10 000 000	0
Hedgefondobligation			0	3 000 000
Summa			37 000 000	18 000 000

7 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh. fond	Balanserat	Årets resultat
Ing kapital enl fastställd BR	7 639 400	42 012 322	1 140 733	6 082 712
Resultatdisp enl stämmobeslut		6 268 767	-186 055	-6 082 712
Årets resultat				11 898 880
Belopp vid årets slut	7 639 400	48 281 089	954 678	11 898 880

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



Brf Bosvedjan

Not

2005

2004

8	Skulder till kreditinstitut					
	Långgivare	Räntesats	Löptid	Amortering	Låneskuld	Låneskuld
	Stadshypotek	4,10%	2006-06-01	87 136	8 495 860	8 582 996
	Stadshypotek	3,32%	2009-10-30	12 268	1 184 800	1 197 068
	Stadshypotek	4,86%	2009-04-30	31 284	3 081 573	3 112 857
	Stadshypotek	3,32%	2009-10-30	394 380	5 915 700	6 310 080
	Stadshypotek	4,58%	2006-01-30	5 988	582 433	588 421
	Stadshypotek	3,83%	2007-10-30	38 520	3 813 280	3 851 800
	Stadshypotek	3,83%	2007-10-30	32 848	3 252 052	3 284 900
	Stadshypotek	4,39%	2006-03-01	27 352	471 782	499 134
	Stadshypotek	4,39%	2006-03-01	17 860	129 485	147 345
	Stadshypotek	4,86%	2009-04-30	35 008	3 448 388	3 483 396
	Stadshypotek	4,39%	2006-03-01	25 720	186 470	212 190
	Spintab	2,89%	2009-03-10	400 000	5 752 600	0
	Spintab	3,00%	2010-04-12	125 000	19 875 000	0
	Spintab	4,14%	2006-05-15	250 120	459 790	709 910
	Spintab	3,61%	2007-09-26	400 000	2 950 000	3 350 000
	Spintab	4,14%	2006-05-15	292 000	2 569 000	2 861 000
	Spintab	3,20%	2007-11-21	300 000	2 281 000	2 581 000
	Spintab	3,56%	2008-10-22	500 000	19 500 000	20 000 000
	Spintab	3,58%	2009-09-10	0	15 000 000	0
	Spintab	3,13%	2009-03-10	140 000	1 147 500	1 287 500
	Spintab	3,70%	2009-11-23	380 000	2 523 000	2 903 000
	Spintab	4,14%	2006-05-15	300 000	2 650 000	2 950 000
	SBAB			731 600	0	731 600
	SBAB			2 071 440	0	2 071 440
	SBAB			2 278 124	0	2 278 124
	SBAB			591 512	0	591 512
	SBAB			771 629	0	771 629
	Summa			10 239 789	105 269 713	74 356 902
	Avgår kortfristig del				-4 609 876	-4 472 635
	Summa				100 659 837	69 884 267
Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas amorteringen för kommande verksamhetsår som kortfristig skuld.						
9	Fond för inre underhåll					
	Belopp vid årets ingång				7 701 937	7 597 573
	Årets avsättning				1 066 002	2 065 999
	Uttag under året				-2 185 073	-1 961 635
	Belopp vid årets utgång				6 582 866	7 701 937
10	Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter					
	Diverse driftkostnader				52 641	477 725
	Förutbetalda avgifter och hyror				3 789 051	3 417 595
	Upplupna räntekostnader				417 174	198 046
	Diverse förvaltningskostnader					
	Summa				4 258 866	4 093 366
11	Ställda säkerheter					
	Uttagna inteckningar				138 120 000	122 620 000
	Varav obelånade				-15 500 000	0
	Säkerhet för långfristig skuld till kreditgivare				122 620 000	122 620 000

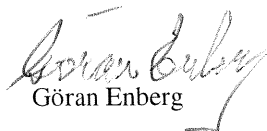


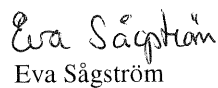
Not

2005

2004

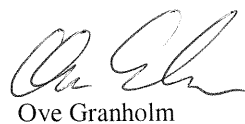
Sundsvall 2006-04-05


Göran Enberg


Eva Sågström

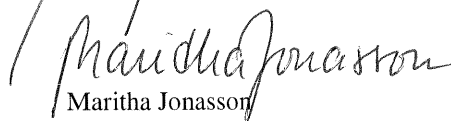

Bo Håkansson

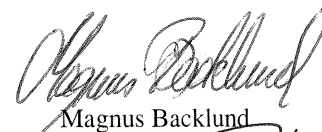
Manfred Fritz avflyttad


Ove Granholm


Anna-Carin Möller


Jan-Olof Sehlin


Maritha Jonasson

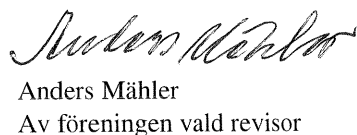

Magnus Backlund


Mats Sillerström


Laila Valseth-Fredriksson


Berit Jonsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2006-04-24


Anders Mähler
Av föreningen vald revisor


Pia Andersson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i brf Bosvedjan

Organisationsnummer 789200-2796

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Bosvedjan i Sundsvall för räkenskapsåret 2005. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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

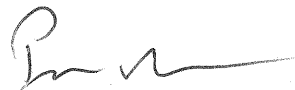
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Sundsvall den 2006- 04-24



Av föreningen vald revisor
Anders Mähler



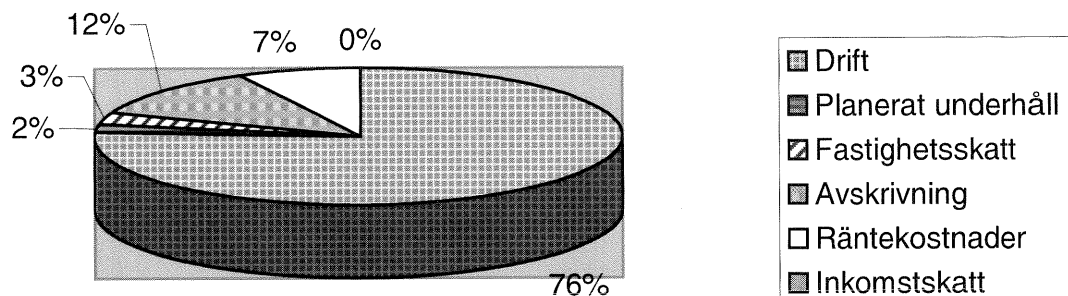
Pia Andersson

BoRevision

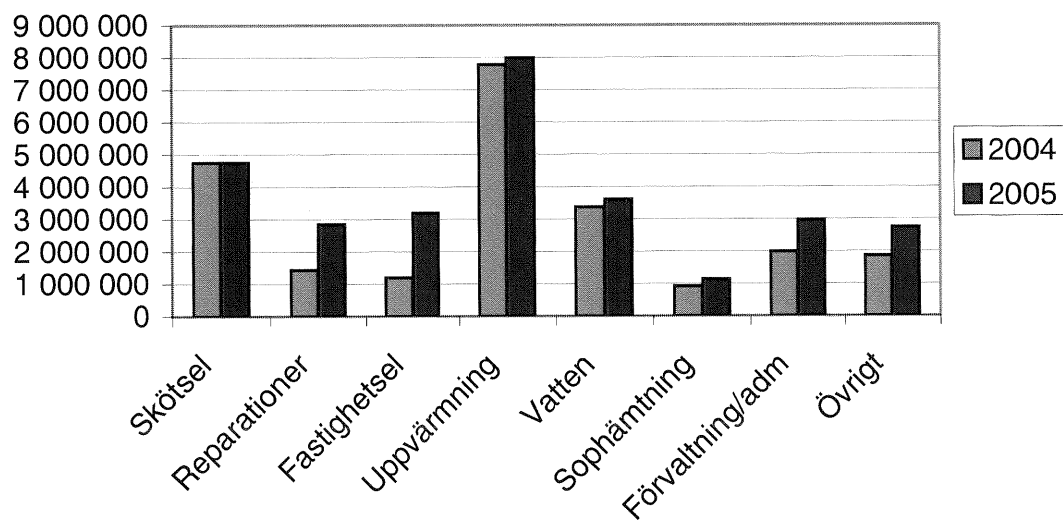


Diagram

KOSTNADSFÖRDELNING



DRIFTKOSTNADER





VERKSAMHETS- RAPPORT

för

HSBs BOSTADSRÄTTSFÖRENING
BOSVEDJAN

2006 - 2010

Här redovisas styrelsens planering och uppföljning
av bostadsrättsföreningens verksamhet,
utifrån de krav som ställs i
HSBs Kvalitetsstandard för Certifiering av
bostadsrättsföreningar.

Innehåll:

Planering av:

Underhåll, ekonomi samt
Information till medlemmarna
de kommande fem åren samt

Uppföljning av:

Underhåll, ekonomi och
information till medlemmarna
föregående år

PLANERING

Underhåll

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

År	Kostnad (kk)	Större underhållsåtgärder under året
2006	21 931 kkr	Badrumsrenovering (35%), byte takpapp
2007	6 749 kkr	Byte tvättutrustning
2008	26 946 kkr	Byte vissa fönster samt fönsterdörrar
2009	2 267 kkr	Målningsarbeten, tamburdörrar, vissa källarutrymmen osv.
2010	18 969 kkr	Asfaltering, trapphusmålning

Beräknad kostnad för underhåll som planerats, finansierade med lån.

År	Kostnad (kk)	Större underhållsåtgärder under året
2006	30 211 kkr	Badrumsrenovering (65%) samt byte elinstallationer i lgh

☐ 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.

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
☒ 1	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	1,00%
HSB Mitt i avräkning	0,30%

Styrelsen uppskattar kommande årsavgiftsförändringar enligt nedan

År	Höjning/sänkning/ oförändrad	Förändring i procent
2006	Höjning	1
2007	Höjning	1
2008	Höjning	2
2009	Höjning	2
2010	Höjning	2

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.
- ☐

UPPFÖLJNING

Underhåll

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

Åtgärd	Tillkommit (T) Senarelagts (S) Uteslutits (U)	Skäl till förändringen
Målning samt visst byte av träpaneler på bostadshus Vissa elarbeten	S T	I dagsläget inget behov av åtgärd. I samband med övergång till gemensam el.

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån.

Långgivare	Lånebelopp	Datum för omsättning av lånet	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Spintab	5 752 600 kr	05-06-15	5,29	2,89	B
Spintab	19 875 000 kr	05-07-06	Nytt	3,00	B
Stadshypotek	1 184 800 kr	05-12-01	5,18	3,32	B
Spintab	2 281 000 kr	05-02-15	4,46	3,20	B
Spintab	15 000 000 kr	05-12-06	Nytt	3,58	B
Spintab	1 147 500 kr	05-05-17	6,36	3,13	B
Spintab	2 523 000 kr	05-02-15	5,58	3,70	B
Stadshypotek	5 915 700 kr	05-12-01	5,75	3,32	B

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.
- ☐

Sundsvall 2006-04-05
Ort och datum

HSBs Bostadsrättsförening

Firmatecknare

Göran Enberg

Namnförtydligande

Göran Enberg

Firmatecknare

Magnus Backlund

Namnförtydligande

Magnus Backlund

Bilagor:



**Till styrelsen för
HSBs Bostadsrättsförening Bosvedjan i 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
- Verksamhetsplan
- Underhållsplan
- den av styrelsen upprättade resultat- och balansräkning som ska behandlas på Föreningsstämman,
- den av föreningsstämman 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.

Vi anser, med översänt material som grund, att föreningen har en god framtidsförberedelse.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt avsnitt 7, 8 och 9 i Kvalitetsstandard 2002:103 i **HSB Certifiering**. Krav enligt avsnitt 10 och 11 i Kvalitetsstandard 2002:103 kommer att granskas efter genomförd föreningsstämma.

Sundsvall den 31 mars 2005
BoRevision AB

Pia Andersson