



ÅRSREDOVISNING 2006

HSB brf Bosvedjan

INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse 2006

Fastigheter

Föreningsfrågor

Ekonomi

Väsentliga händelser under året

Förväntad framtida utveckling

Förslag till resultatdisposition

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

Kostnadsfördelning

Revisionsberättelse

Verksamhetsrapport

Certifieringsutlåtande

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Bosvedjan i Sundsvall (org.nr 789200-2796) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006-01-01 – 2006-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2006

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Linjeförmanen 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 16-25.

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

Stadseenlig årlig fastighetsbesiktning utfördes den 2006-05-23

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2006-05-03. På stämman deltog 144 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
Peter Johansson,	ledamot
Hanna Häggström,	ledamot
Berit Jonsson,	ledamot utsedd av HSB Mitt
Örjan Jonsson,	suppleant utsedd av HSB Mitt

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Göran Enberg, Magnus Backlund, Peter Johansson, Mats Sillerström och Anna-Carin Möller.

Styrelsen har under året hållit 12 ordinarie styrelsesammanträden.

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

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.

Valberedning

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

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 1033 medlemslägenheter har under året 123 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 5.

Förvaltning

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

Vicevärd

Vicevärd har varit HSB Mitt genom Lars Carlgren samt efter årsstämman Henrik Bufvers.

Ekonomi

Resultat och ställning

	2006	2005	2004	2003	2002
Nettoomsättning tkr	51 615	49 590	44 420	42 154	40 639
Rörelseresultat tkr	-19 299	13 970	8 155	9 022	8 575
Resultat efter finansiella poster tkr	-22 578	11 899	6 083	7 400	6 374
Balansomslutning tkr	190 574	190 633	148 659	125 539	119 762
Avgifts- & hyresbortfall %	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1

Föreningen har upprättat delårsbokslut 2006-08-31.

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 förstärkt belysning samt arbete med olika parkeringslösningar pågår.
- Stambyten i kök, stambyten & kakelsättning i badrum samt modernisering av el i lägenheterna har under året färdigställts.
- Sophus för sortering har fått extra ventilationsfläktar.
- Ett helhetsgrepp för asfaltering har inletts.
- Sju hus har fått nya tak.
- Ett arbete för Nya Bosvedjan har inletts. Området skall lyftas och synas genom nya grepp, lagda förslag skall beaktas och våra lägenheter skall ges den samhällsstatus de förtjänar.

Fritidsverksamhet och aktivitet

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.
- Bosvedjedagen hölls den 10 september med ca: 300 besökande.
- Valborg firades med traditionsenlig brasa och gemytlig samvaro.
- Informationsbladet "styrelsen informerar" har utkommit 5 ggr.
- En hemsida uppdateras under HSBs portal.
- Informationsträffar har hållits för nyinflyttade till området.
- Kurser under året har bl a hållits i träslöjd för tjejer, matlagning, qui-ball/yoga, spanska, data kurs och kurs i självförsvar.
- Ungdomscafésatsningen på fredagar har fortsatt under året.

Avgifter och hyror

Avgiften höjdes fr o m 2006-01-01 med 1,0%.

Under 2006 har månadshyran för motorvärmare varit 130 kr och för garage 235 kr.

Förväntad framtida utveckling

Budget för 2007

I budget ingår 10 800 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1,0 % för 2007.

Årsavgiften är i genomsnitt 590,82 kr/m²

I december 2006 tog Riksdagen beslut om att slopa schablonbeskattningen från och med verksamhetsåret 2007 (tax-08). Beslutet säger att schablonintäkten (3% på tax värdet) och avdrag för räntekostnader försvinner. I dagsläget är det inte helt klarlagt vad som kommer att gälla avseende upparbetade underskottsavdrag och eventuell beskattning av ränteintäkter. Hänsyn till förändrad inkomstbeskattning har tagits vid budgetarbetet.

Certifiering

Bosvedjan upprätthåller sitt kvalitetscertifikat och är godkända enligt HSBs kvalitetsstandard 2002:103. Certifieringen gäller t.o.m 2007-06-30.

Följande styrelsemedlemmar har godkänd kunskapstest: Göran Enberg, Bo Håkansson, Anna-Carin Möller, Eva Sågström, Maritha Jonasson, Peter Johansson och Berit Jonsson.

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	1 661 717
Årets resultat	<u>-22 578 512</u>
	-20 916 795

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ur fond för yttre underhåll = årets kostnad	-36 900 365
Till fond för yttre underhåll enligt plan	9 200 000
Avsättning utöver plan	<u>4 500 000</u>
	-23 200 365
Disp ur fond för yttre underhåll	-23 200 365
Balanserat resultat	<u>2 283 570</u>
Summa	-20 916 795

Efter föreslagen disposition uppgår fond för yttre underhåll till 36 272 565 kr.



Brf Bosvedjan

Resultaträkning	Not	2006-12-31	2005-12-31
Nettoomsättning	1	51 615 029	49 589 541
Fastighetskostnader			
Drift	2	-28 330 086	-29 252 526
Underhåll	3	-36 900 365	-808 159
Fastighetsskatt		-1 084 120	-1 000 787
Avskrivningar	5	-4 599 328	-4 558 089
		-70 913 899	-35 619 561
Bruttoresultat		-19 298 870	13 969 980
Rörelseresultat		-19 298 870	13 969 980
Finansiella poster			
Ränteintäkter		685 651	762 548
Räntekostnader	4	-3 464 293	-2 833 648
Övriga finansiella kostnader		-501 000	0
		-3 279 642	-2 071 100
Resultat efter finansiella poster		-22 578 512	11 898 880
Årets resultat^A		-22 578 512	11 898 880

Fondförändring enligt styrelsens förslag

Årets resultat enligt resultaträkningen	-22 578 512	11 898 880
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	36 900 365	808 159
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-9 200 000	-9 000 000
Avsättning till fond för yttre underhåll utöver underhållsplan	-4 500 000	-3 000 000
Resultat efter styrelsens förslag^A	621 853	707 039

^A Årets resultat ska enligt god redovisningssed inte belastas med överföringar till eller uttag ur fond för yttre underhåll. Uppställningen nedanför linjen visar föreningens resultat efter årets föreslagna avsättningar till och uttag ur fonden för yttre underhåll för det underhåll som har utförts under året.



Brf Bosvedjan

Balansräkning	Not	2006-12-31	2005-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	5	152 423 790	147 893 160
Summa anläggningstillgångar		152 423 790	147 893 160
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		113 612	129 291
Osäkra avgifts- och hyresfordringar		-59 423	-93 914
Fakturerade kundfordringar		2 967	0
Övriga fordringar		1 023	0
Handkassa		300	300
Skattekonto		579 450	15 445
HSB Mitt i avräkning		7 055 017	4 969 844
Förutbetalda kostnader / upplupna intäkter	6	457 663	718 703
		8 150 609	5 739 669
Kortfristiga placeringar	7	30 000 000	37 000 000
Kassa och bank			
Bank		20	20
		20	20
Summa omsättningstillgångar		38 150 629	42 739 689
SUMMA TILLGÅNGAR		190 574 419	190 632 848



Brf Bosvedjan

Balansräkning	Not	2006-12-31	2005-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	8		
Insatser		7 639 400	7 639 400
Fond för yttre underhåll		59 472 930	48 281 089
		67 112 330	55 920 489
Fritt eget kapital	8		
Balanserat resultat		1 661 717	954 678
Årets resultat		-22 578 512	11 898 880
		-20 916 795	12 853 558
Summa eget kapital		46 195 536	68 774 047
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	124 999 567	100 659 837
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	5 089 736	4 609 876
Fond för inre underhåll	10	5 659 124	6 582 866
Leverantörsskulder		4 200 666	5 514 133
Skatteskulder		159 031	192 980
Övriga skulder		39 855	40 243
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	4 230 904	4 258 866
		19 379 316	21 198 964
Summa skulder		144 378 883	121 858 801
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		190 574 419	190 632 848
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Säkerhet för skuld till kreditgivare		138 120 000	122 620 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

2043 HSB:s Brf Bosvedjan

Org.nr 789200-2796

Kassaflödesanalys	2006	2005
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-22 578 512	11 898 880
Avskrivningar	4 599 328	4 558 089
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-17 979 184	16 456 969
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av kortfr fordringar	238 238	995 940
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	-1 819 648	-700 174
Kassaflöde från löpande verksamhet	-19 560 594	16 752 735
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-8 748 542	-43 258 116
Investeringar övriga	-286 028	-2 506 215
Investeringar inventarier	-95 388	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 129 958	-45 764 331
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfr skulder	24 339 730	30 775 570
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	24 339 730	30 775 570
Årets kassaflöde	-4 350 822	1 763 974
Likvida medel vid årets början	41 985 609	40 221 635
Likvida medel vid årets slut	37 634 787	41 985 609

I kassaflödesanalysen har medel på avräkning med HSB Mitt och skattekonto räknats som likvida medel. I årsredovisningen är dessa redovisade som kortfristiga fordringar.

**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. 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.

Under fordringar redovisas föreningens likvida tillgångar som finns på avräkningskonto hos HSB Mitt.

Övrigt

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

Fastigheter

Avskrivning fastigheter sker enligt en progressiv 32-årig avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde (år 10/32).

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

Sophus

Sophus uppförda 2005 är helt avskrivna.

Inventarier

Konsthandverk inköpt 2001 är helt avskrivet.

Pc-utrustning och möbler inköpta 2002 är helt avskrivna.

Kopiator inköpt 2006 är helt avskriven.

Kortlåsssystem inköpt 2006 är helt avskrivet.

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 42 941 382 kronor, en minskning med 4 284 241 kronor jämfört med föregående år.

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

Styrelse	176 750	155 550
Revisor	6 000	6 000
Övriga arvoden	23 750	0
Förlorad arbetsförtjänst förtroendevalda	7 914	14 286
Bilersättningar	472	1 799
Summa	214 886	177 636

Föreningen har ingen anställd personal

Totala sociala kostnader

Arbetsgivaravgifter	75 863	67 820
Företagsstöd	-7 582	-5 681
Summa	68 281	62 139



Brf Bosvedjan

Not

2006**2005**

1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	47 484 047	47 013 036
	Hyror	1 615 364	1 497 860
	Gemensam el	2 617 072	1 471 732
	Övriga intäkter (varav statl stöd till sophus 560 153)	1 037 963	737 173
	Bruttoomsättning	52 754 446	50 719 801
	Avsatt till fond för inre underhåll	-1 066 002	-1 066 002
	Avgiftsbortfall	0	-8 789
	Hysesbortfall	-73 415	-55 469
	Summa	51 615 029	49 589 541
2	Drift		
	Skötselkostnader	5 248 289	4 761 297
	Reparationer	1 813 345	2 846 225
	Fastighetsel	4 558 501	3 196 238
	Uppvärmning	7 997 838	7 990 702
	Vatten	2 696 596	3 607 176
	Sophämtning	1 181 041	1 136 636
	Övriga fastighetskostnader	1 406 180	1 796 917
	Förvaltning/administration	2 510 801	2 971 278
	Övrigt	917 495	946 057
	Summa	28 330 086	29 252 526
	I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 19 900 kr (15 000 kr).		
3	Underhåll		
	Underhåll mark & byggnad enl plan (varav del av stambyte 32 869 937)	37 269 516	808 159
	Skattereduktion	-369 151	0
	Summa	36 900 365	808 159
	Räntekostnader		
4	Räntekostnader	4 258 005	3 305 634
	Räntebidrag	-793 712	-471 986
	Summa	3 464 293	2 833 648
5	Materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader		
	Ingående anskaffningsvärde	89 932 861	89 932 861
	Årets anskaffning - stambyte	85 000 000	0
	Utgående anskaffningsvärde	174 932 861	89 932 861
	Ingående avskrivning	-29 562 894	-27 511 020
	Årets avskrivning	-4 217 912	-2 051 874
	Utgående avskrivning	-33 780 806	-29 562 894
	Bokfört värde byggnad	141 152 055	60 369 967
	Bokfört värde mark	2 520 839	2 520 839
	Pågående ombyggnad - stambyte		
	Ingående anskaffningsvärde	85 002 354	41 744 238
	Årets anskaffning	32 867 583	43 258 116
	Överfört till byggnader	-85 000 000	0
	Överfört till underhåll	-32 869 937	0
	Utgående anskaffningsvärde	0	85 002 354
	Bokfört värde	0	85 002 354



Brf Bosvedjan

Not

2006

2005

Pågående ombyggnad - styr- och reglerteknik

Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffning	8 750 896	0
Utgående anskaffningsvärde	8 750 896	0
Bokfört värde	8 750 896	0

Sophus

Ingående anskaffningsvärde	2 506 215	0
Årets anskaffning	286 028	2 506 215
Utgående anskaffningsvärde	2 792 243	2 506 215
Ingående avskrivning	-2 506 215	0
Årets avskrivning	-286 028	-2 506 215
Utgående avskrivning	-2 792 243	-2 506 215
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
Årets inköp	95 388	0
Utgående anskaffningsvärde	463 151	367 763
Ingående avskrivning	-367 763	-367 763
Årets avskrivning	-95 388	0
Utgående avskrivning	-463 151	-367 763
Bokfört värde	0	0

6 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

Förvaltning	10 985	
Upplupna räntor	362 027	90 858
Diverse	84 651	627 845
Summa	457 663	718 703

7 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid t.o.m.		
Swedbank Fasträntekonto			0	7 000 000
Swedbank Fasträntekonto			0	10 000 000
Swedbank Fasträntekonto			0	10 000 000
Swedbank Fasträntekonto			0	10 000 000
Swedbank Fasträntekonto	3,36%	2007-12-12	10 000 000	0
Swedbank Fasträntekonto	2,75%	2007-03-15	20 000 000	0
Summa			30 000 000	37 000 000



Brf Bosvedjan

Not

2006

2005

8 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh. fond	Balanserat	Årets resultat
Ing kapital enl fastställd BR	7 639 400	48 281 089	954 678	11 898 880
Resultatdisp enl stämmobeslut		11 191 841	707 039	-11 898 880
Årets resultat				-22 578 512
Belopp vid årets slut	7 639 400	59 472 930	1 661 717	-22 578 512

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

9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Löptid	Amortering	Låneskuld	Låneskuld
Stadshypotek	4,57%	2016-06-01	85 922	8 409 938	8 495 860
Swedbank Hypotek AB	2,89%	2009-03-10	800 000	4 952 600	5 752 600
Swedbank Hypotek AB	3,00%	2010-04-12	500 000	19 375 000	19 875 000
Swedbank Hypotek AB	3,61%	2007-09-26	400 000	2 550 000	2 950 000
Stadshypotek	3,32%	2009-10-30	11 848	1 172 952	1 184 800
Stadshypotek	4,86%	2009-04-30	31 284	3 050 289	3 081 573
Swedbank Hypotek AB	4,16%	2011-03-25	292 000	2 277 000	2 569 000
Swedbank Hypotek AB	3,20%	2007-11-21	300 000	1 981 000	2 281 000
Swedbank Hypotek AB	3,56%	2008-10-22	500 000	19 000 000	19 500 000
Swedbank Hypotek AB	3,58%	2009-09-10	375 000	14 625 000	15 000 000
Swedbank Hypotek AB	3,21%	2011-06-14	375 000	29 625 000	0
Swedbank Hypotek AB	3,13%	2009-03-10	140 000	1 007 500	1 147 500
Swedbank Hypotek AB	3,70%	2009-11-23	380 000	2 143 000	2 523 000
Swedbank Hypotek AB	4,16%	2011-03-25	300 000	2 350 000	2 650 000
Stadshypotek	3,32%	2009-10-30	59 156	5 856 544	5 915 700
Stadshypotek	3,33%	2008-12-01	5 889	576 544	582 433
Stadshypotek	3,83%	2007-10-30	38 520	3 774 760	3 813 280
Stadshypotek	3,83%	2007-10-30	32 848	3 219 204	3 252 052
Stadshypotek	3,26%	2008-12-01	24 315	447 467	471 782
Stadshypotek	3,26%	2008-12-01	13 860	115 625	129 485
Stadshypotek	4,86%	2009-04-30	35 008	3 413 380	3 448 388
Stadshypotek	3,26%	2008-12-01	19 970	166 500	186 470
Swedbank Hypotek AB			459 790	0	459 790
Summa			5 180 410	130 089 303	105 269 713
Avgår kortfristig del				-5 089 736	-4 609 876
Summa				124 999 567	100 659 837

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

10 Fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	6 582 866	7 701 937
Årets avsättning	1 066 002	1 066 002
Uttag under året	-1 989 744	-2 185 073
Belopp vid årets utgång	5 659 124	6 582 866



Brf Bosvedjan

Not

2006

2005

11	Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter		
	Diverse driftkostnader	227 914	52 641
	Förutbetalda avgifter och hyror	3 524 429	3 789 051
	Upplupna räntekostnader	478 561	417 174
	Summa	4 230 904	4 258 866

Sundsvall 2007-03-22


Göran Enberg


Eva Sägström


Bo Håkansson


Hanna Hagström


Maritha Jonasson


Anna-Carin Möller


Jan-Olof Sehlin

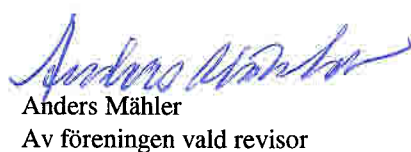

Berit Jonsson

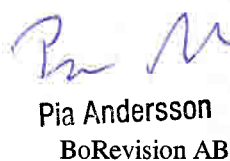

Magnus Backlund


Mats Sillerström


Peter Johansson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2007-04-17

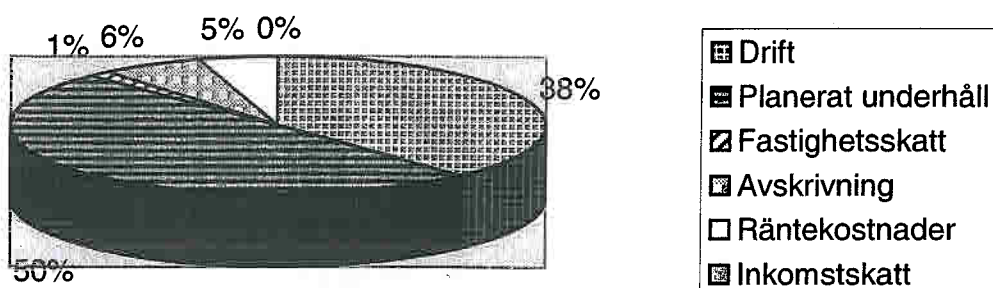

Anders Mähler
Av föreningen vald revisor


Pia Andersson
BoRevision AB

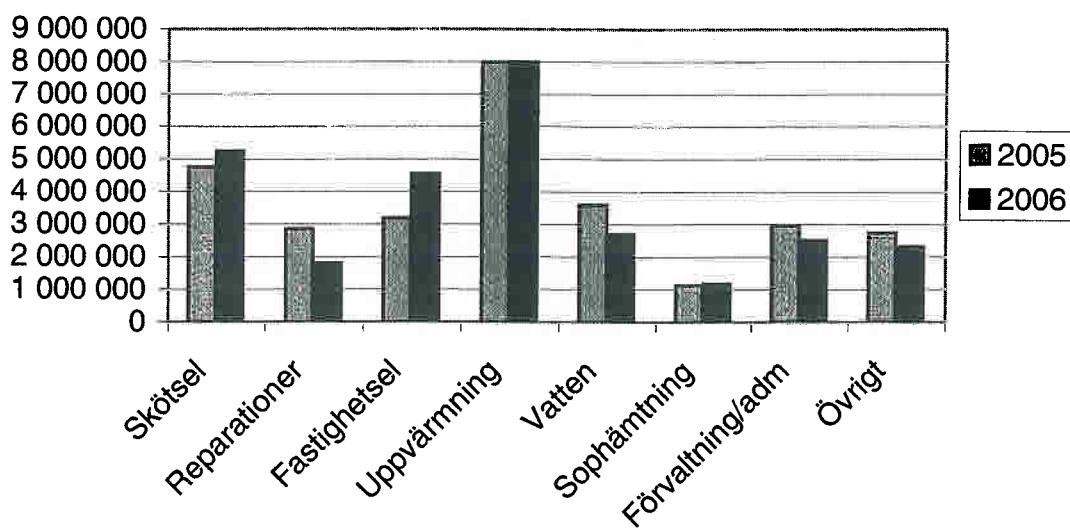


Diagram

KOSTNADSFÖRDELNING



DRIFTKOSTNADER



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 2006. 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 2007-04-17



Av föreningen vald revisor
Anders Mähler



Pia Andersson
BoRevision

VERKSAMHETS- RAPPORT

för

**HSBs BOSTADSRÄTTSFÖRENING
BOSVEDJAN**

2007 - 2011

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 (kkr)	Större underhållsåtgärder under året
2007	19 317 kkr	Målning och byte träpanel, takrenoveringar, termostatventiler, byte tvättutrustning
2008	30 073 kkr	Byte fönster/fönsterdörrar vid balkonger, takrenoveringar
2009	3 592 kkr	Takrenoveringar
2010	13 704 kkr	Asfaltering, takrenoveringar, byte takfläktar
2011	9 757 kkr	Takrenoveringar, trapphusmålning

Beräknad kostnad för underhåll som planerats, finansierade med lån.

År	Kostnad (kkr)	Större underhållsåtgärder under året

☐ 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	0,5%

Styrelsen uppskattar kommande årsavgiftsförändringar enligt nedan

År	Höjning/sänkning/ oförändrad	Förändring i procent
2007	Höjning	1
2008	Höjning	1,5
2009	Höjning	2,5
2010	Höjning	3,5
2011	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
Renovering broplan	T	Stort behov för att förhindra ytterligare skador på broplanen.

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån.

Långivare	Lånebelopp	Datum för omsättning av lånet	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Swedbank	29 625 000 kr	Nytt	Nytt	3,21	B
Stadshypotek	471 782 kr	06-03-01	4,39	3,26	B
Stadshypotek	129 485 kr	06-03-01	4,36	3,26	B
Stadshypotek	186 470 kr	06-03-01	4,39	3,26	B
Swedbank	2 650 000 kr	06-05-15	4,14	4,16	B
Stadshypotek	8 495 860 kr	06-06-01	4,10	4,57	B
Stadshypotek	582 433 kr	06-11-30	4,58	3,33	B

Information till medlemmarna

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

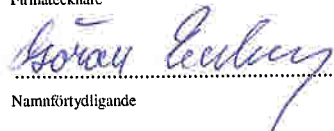
- ☒ Introduktion av nya medlemmar har skett vid inflyttning och i samband med detta har föreningens informationsskrift överlämnats
- ☒ Skriftlig information till medlemmarna har skett vid minst två tillfällen under året
- ☒ Medlemsmöte har hållits en gång utöver ordinarie föreningsstämma.
- ☐

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

Ort och datum

HSBs Bostadsrättsförening Bosvedjan

Firmatecknare


Namnförtydligande

Firmatecknare


Namnförtydligande



**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 föreningsstämma 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 (5,25%) innebär att årsavgifterna måste höjas med mellan 1 och 3% i förhållande till kalkylens antaganden.

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 13 april 2007
BoRevision AB

Pia Andersson