

Årsredovisning och bokslut för 2011

HSB Bostadsrättsföreningen Bosvedjan, Sundsvall



HSB – där möjligheterna bor

Ordlista

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat och balansräkning samt tilläggsupplysning med notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året, samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen. Förvaltningsberättelsen ska även innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggnings- tillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns som avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala skrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala årliga verksamheten, t ex nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras för (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfördringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat). Nya redovisningsregler medför att även Fond för yttre underhåll numera måste redovisas som bundet eget kapital.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

KASSA OCH BANK

Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan förvandlas till pengar.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även Fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus. Genom nya redovisningsregler sker numera inte avsättning till yttre underhållsfond över resultaträkningen utan genom vinstdisposition, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen. Stadgarna reglerar även om föreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

LIKVIDITET

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

Dagordning ordinarie stämma 2012-05-29

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av ordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Information om styrelsens verksamhetsrapport
12. Certifieringsrevisorns utlåtande
13. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt balansräkning
15. Fråga om arvoden
16. Ramar för styrelsens rätt att besluta om arvoden och ersättningar till styrelseledamöter och andra funktionärer i bostadsrättsföreningen (utöver av stämman sedvanligt fastställt styrelse- och revisionsarvode).
17. Val av styrelseledamöter
18. Val till fritidskommitté
19. Val av revisor och suppleant
20. Val om ombud till distriktsstämmen
21. Val av valberedning
22. Inkomna motioner med svar från styrelsen, sid 25-33
23. Övriga ärenden
 - Rapport uteplatser
 - Rapport nya stadgar
24. Avslutning



Årsredovisning

Styrelsen för av HSB bostadsrättsföreningen Bosvedjan i Sundsvall, org.nr 789200-2796, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 -- 2011-12-31.

Förvaltningsberättelse 2011

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 Bäckebövägen 16-28.

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

Stadseenligt årlig fastighetsbesiktning utfördes den 2011-06-14.



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-05. På stämman deltog 116 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 Sågström	studieorganisatör
Anna-Carin Möller	ledamot
Mats Sillerström	ledamot
Bo Håkansson	ledamot
Jan-Olof Sehlin	ledamot
Dan Söderholm	ledamot
Ann Söderberg	ledamot
John Landström	ledamot utsedd av HSB Mitt
Conny Ekholm	suppleant utsedd av HSB Mitt



I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är de ordinarie ledamöterna Maritha Jonasson, Eva Sågström, Bo Håkansson, Jan-Olof Sehlin samt Dan Söderholm.

Styrelsen har under året hållit 11 ordinarie styrelsesammanträden.

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

Årsredovisning

Revisor

Revisor har varit Anders Mähler med Kjell-Åke Östling som suppleant valda vid föreningsstämman samt auktoriserad revisor Liselotte Herrlander.

Representanter vid HSB:s distriktsstämma

Föreningens representanter på distriktsstämman har varit ordinarie ledamöter i styrelsen.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Björn Hallström (sammankallande), Urban Sjöström och Ulla Forslund.

Studieverksamhet

Exempel på studiecirklar:

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

Information

Information har under året tillgivits medlemmarna genom:

- 8 nr av informationsbladet "Styrelsen informerar"
- Utgåva nr 6 av foldern "Information till dig som är medlem i Brf Bosvedjan"
- Hemsidan <http://hsb.se/mitt/bosvedjan>
- Höstmöte 24 november, Skönsbergs Folkets Hus



Lägenheter och lokaler

Av föreningens 1033 medlemslägenheter har under året 74 protokollförda överlåtit. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>		<u>Total yta</u>
169	lägenheter (bostadsrätt)	4 rum och kök	
625	lägenheter (bostadsrätt)	3 rum och kök	
97	lägenheter (bostadsrätt)	2 rum och kök	
142	lägenheter (bostadsrätt)	1 rum och kök	81 185 kvm
3	lokaler		151 kvm
183	garage		
636	bilplatser med motorvärmare		
49	bilplatser utan motorvärmare		
214	gästparkeringar		

Medellägenhetsyta i bostadsrättsföreningen är 78,6 m².

Taxeringsvärdet är 414 978 000 kr, se not 7.

Årsredovisning

Förvaltning

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

Vicevärd

Vicevärd har varit HSB Mitt genom Henrik Bufvers.

Fastighetspersonal som normalt arbetar för brf Bosvedjan har under år 2011 varit frånvarande från området i 1464 arbetstimmar. Detta kompenseras med att annan fastighetspersonal inom HSB har arbetat på området 1493 arbetstimmar.

För de insatser som förvaltaren gör på Bosvedjans Centrum skall föreningen enligt överenskommelse ersättas med 15 300 kr exklusive moms. Detta kompenseras för 2011 genom att den extra arbetsinsats som utförts av fastighetspersonal inte debiteras föreningen. Detta motsvarar 29 timmar á 304 kr, dvs. 8 816 kr exklusive moms. Från 2010 kvarstår 208 kr till Bosvedjans fördel. Den totala mellanskillnaden på 6 692 kr till Bosvedjans fördel överförs till 2012.

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



Ekonomi

Resultat och ställning i tkr

	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	55 939	55 175	54 230	53 407	51 861
Rörelseresultat	10 073	8 373	-17 038	8 174	4 412
Resultat efter finansiella poster	6 358	5 069	-20 925	4 644	1 104
Balansomslutning	197 870	177 674	177 636	208 188	186 786
Avgifts- & hyresbortfall i %	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2

Årsredovisning

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel.

Under året har bland annat följande gjorts:

- Fortsatt arbete med att förbättra den yttre miljön.
- Asfaltering och breddning av vägar.
- Fortsatt takomläggning och vindisolering.
- Bredbandsbolaget ser över elektroniken löpande.
- Underhållsplanen har uppdaterats.
- Förlängning och inglasning av balkonger pågår, beräknas klart våren 2013.

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 åldrar.
- Bostadsrättsföreningen skall verka för en sund ekonomi.
- Bostadsrättsföreningen skall i alla beslut ta hänsyn till energibesparande åtgärder.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Några aktiviteter under året har varit:

- *Julgransplundring*
- *Trubadurafthar (Cornelius, Evert Taube)*
- *Afternoon tea*
- *Räddningstjänsten föreläser*
- *Föreläsningar med temat författarskap på mål (med dialekt).*
- *Påskpyssel*
- *Musikkrysset*
- *Bokcafé*
- *Revy*
- *Grill lunch*
- *Julpyssel*
- *Tors Hammarkör*
- *Konst vernissage*
- *Majbrasa*
- *Bosvedjedagen*
- *Julbasar*
- *Medelpads Lucia*



Årsredovisning

Avgifter och hyror

Avgiften höjdes 2011-01-01 med 1,5 %.

Månadshyra för motorvärmplatser har under 2011 varit 130 kr och för garage 235 kr.

Förväntad framtida utveckling

Budget för 2012

I budget ingår 9 800 000 kr för framtida underhåll. Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2,5 % för 2012. Till största delen motiveras höjningen av höjda taxebundna kostnader. Hyreskostnader för motorvärmare, garage och övriga hyreslokaler lämnas oförändrade.

Årsavgiften är i genomsnitt 648,37 kr/kvm.

Framtida underhåll

Föreningen gör årligen fondavsättning för framtida underhåll. De underhållsåtgärder som planeras de närmaste åren framgår av bifogade verksamhetsplanering.

Certifiering

Bosvedjan upprätthåller sitt kvalitetscertifikat och är godkända enligt HSB:s kvalitetsstandard 2002:103. Följande styrelsemedlemmar har avlagt godkänt kunskapstest; Göran Enberg, Bo Håkansson, Anna-Carin Möller, Eva Sågström, Maritha Jonasson, Magnus Backlund, Mats Sillerström samt John Landström.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	20 355 512
Avsättning tillfond enl. stämmobeslut 2011	4 843 684
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	11 800 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	<u>-6 351 480</u>
Fondbehållning vid årets slut	30 647 716

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-2 199 013
Årets resultat	<u>6 357 792</u>
Summa	4 158 779

Balanseras i ny räkning

4 158 779

Resultaträkning

	Not	11-01-01 11-12-31	10-01-01 10-12-31
Nettoomsättning	1	55 938 943	55 175 124
Fastighetskostnader			
Drift	2	-33 006 531	-32 408 513
Planerat underhåll	3	-6 351 480	-7 956 316
Fastighetsavgift		-1 374 746	-1 348 921
Avskrivningar	4	-5 133 610	-5 088 834
Summa fastighetskostnader		-45 866 367	-46 802 584
Rörelseresultat		10 072 576	8 372 541
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	430 360	489 363
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-4 145 143	-3 792 472
Summa finansiella kostnader		-3 714 784	-3 303 109
Årets resultat		6 357 792	5 069 431

Fondförändring enligt styrelsens beslut

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	6 351 480	7 956 316
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-9 800 000	-9 800 000
Avsättning till fond för yttre underhåll utöver underhållsplan	-2 000 000	-3 000 000
Summa ^A	909 272	225 747

^AÅrets resultat ska enligt god redovisningssed inte belastas med överföringar till eller uttag ur fond för yttre underhåll. Summan visar hur resultatet skulle ha påverkats av gjorda avsättningar och uttag ur fonden för yttre underhåll.

Balansräkning

	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	7	161 142 175	146 333 664
Mark		2 520 839	2 520 839
		<u>163 663 014</u>	<u>148 854 503</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	8	2 000 000	1 997 989
		<u>2 000 000</u>	<u>1 997 989</u>
Summa anläggningstillgångar		165 663 014	150 852 492
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		93 809	162 793
Värdereglerade fordringar		-27 186	-65 170
Skattekonto		125 114	173 710
Avräkningskonto HSB Mitt (se tilläggsupplysningar)		6 190 993	14 302 593
Övriga fordringar		33 353	300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	769 275	241 390
		<u>7 185 358</u>	<u>14 815 616</u>
Kortfristiga placeringar	10	25 000 000	12 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		21 416	5 633
		<u>21 416</u>	<u>5 633</u>
Summa omsättningstillgångar		32 206 774	26 821 249
Summa tillgångar		197 869 788	177 673 741

Balansräkning

	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		7 639 400	7 639 400
Fond för yttre underhåll		30 647 716	20 355 512
		<u>38 287 116</u>	<u>27 994 912</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 199 012	3 023 760
Årets resultat		6 357 792	5 069 431
		<u>4 158 780</u>	<u>8 093 191</u>
Summa eget kapital		<u>42 445 896</u>	<u>36 088 104</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	136 388 402	121 505 222
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	5 304 320	4 901 548
Leverantörsskulder		2 736 464	2 605 872
Skatteskulder		70 696	166 197
Fond för inre underhåll		5 440 202	5 884 664
Övriga skulder		135 464	134 113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	5 348 344	6 388 021
		<u>19 035 490</u>	<u>20 080 415</u>
Summa skulder		<u>155 423 892</u>	<u>141 585 637</u>
Summa eget kapital och skulder		197 869 787	177 673 741
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Säkerhet för skuld till kreditgivare		150 099 000	138 120 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Kassaflödesanalys

	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	6 357 792	5 069 431
Avskrivningar	5 133 610	5 088 834
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	11 491 402	10 158 265
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-481 342	263 152
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 044 925	-129 991
Kassaflöde från löpande verksamhet	9 965 135	10 291 426
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-19 942 121	-156 999
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-2 011	-1 997 989
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-19 944 132	-2 154 988
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	14 883 180	-4 901 522
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	14 883 180	-4 901 522
Årets kassaflöde	4 904 183	3 234 916
Likvida medel vid årets början	26 308 226	23 073 309
Likvida medel vid årets slut	31 212 409	26 308 226

Tilläggsupplysningar

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Fastigheter

Avskrivning fastigheter sker enligt en progressiv 20-årig avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde (år 3/20).

Avskrivning stambyte sker enligt en linjär 40-årig avskrivningsplan (år 6/40).

Avskrivning fönsterbyte sker enligt en linjär 40-årig avskrivningsplan (år 3/40)

Avskrivning styr- och reglerutrustning sker enligt en linjär 30-årig avskrivningsplan (år 5/30).

Inkomstskatt

Intäkter som inte betraktas vara fastighetsrelaterade är skattepliktig. Från dessa intäkter får man göra avdrag för de kostnader som man har för att få intäkterna. Föreningen beskattas med 26,3% på överskottet.

Föreningen kan nyttja taxerade underskott från tidigare år för att reducera skattekostnaden.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid året slut till 39 321 517 kr (36 970 651 kr). Ändringen beror på omprövning av tidigare inkomsttaxeringar angående föreningens ränteintäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr.o.m. 2011 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta är en förändring jämfört med tidigare år då stämman fattade beslut om reservering och disposition. Ändringen är baserad på ny tolkning av stadgarna.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Under fordringar redovisas föreningens likvida tillgångar som finns på avräkningskonto hos HSB Mitt. HSB Mitt har Finansinspektionens tillstånd att bedriva inlånings- och finansiell verksamhet.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda/anställda		
Styrelsearvode	261 900	278 200
Revisorsarvode	8 000	8 000
Övriga arvoden	91 850	70 500
Förlorad arbetsförtjänst förtroendevalda	14 907	4 530
Bilersättningar	475	150
	<u>377 132</u>	<u>361 380</u>
Totala sociala kostnader		
Arbetsgivaravgifter	<u>86 513</u>	<u>78 502</u>
	86 513	78 502

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter

	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	51 400 920	50 643 108
Hyrer	1 735 192	1 631 152
Gemensam el	3 398 355	3 549 258
Övriga intäkter	520 157	461 937
Bruttoomsättning	57 054 624	56 285 455
 Avgiftsbortfall	-15 929	0
Hysesbortfall	-33 750	-44 329
Avsatt till inre fond	-1 066 002	-1 066 002
	55 938 943	55 175 124
2 Drift		
Skötselkostnader	6 585 964	6 812 522
Reparationer	2 596 805	1 662 460
El	5 486 101	4 865 084
Uppvärmning	7 332 533	8 219 887
Vatten	3 735 896	3 648 736
Sophämtning	1 514 298	1 466 234
Övriga fastighetskostnader	1 406 489	1 382 323
Förvaltning/administration	2 994 690	3 035 262
Övriga driftskostnader	1 353 755	1 316 005
	33 006 531	32 408 513
I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 20 000 kr (17 000 kr)		
3 Planerat underhåll		
Takrenovering	4 298 427	3 887 362
Markarbeten	1 172 929	1 439 119
Renovering garage	673 925	800 375
Tvättutrustning	164 874	321 334
Fönsterbyte komplettering	0	1 406 405
Övrigt	41 325	101 721
	6 351 480	7 956 316
4 Avskrivningar		
Byggnader	4 833 610	4 788 834
Om- och tillbyggnad	300 000	300 000
	5 133 610	5 088 834
5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Mitt	72 076	7 477
Ränteintäkter skattekonto	921	3 527
Övriga ränteintäkter	339 625	111 228
Övriga finansiella intäkter	17 739	367 132
	430 360	489 363
6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	4 148 765	3 904 854
Erhållna räntebidrag	-4 302	-118 549
Övriga räntekostnader	680	1 156
Övriga finansiella kostnader	0	5 011
	4 145 143	3 792 472

Noter

	2011-12-31	2010-12-31			
7 Byggnader och ombyggnader					
Byggnader					
Ingående anskaffningsvärde	189 014 022	189 014 022			
Utgående anskaffningsvärde	189 014 022	189 014 022			
Ingående avskrivningar	-50 637 357	-45 848 523			
Årets avskrivningar	-4 833 610	-4 788 834			
Utgående avskrivningar	-55 470 967	-50 637 357			
Bokfört värde	133 543 055	138 376 665			
Pågående balkongrenovering					
Ingående anskaffningsvärde	156 999	0			
Årets investering	19 942 121	156 999			
Utgående anskaffningsvärde	20 099 120	156 999			
Bokfört värde	20 099 120	156 999			
Styr- o reglerutrustning					
Ingående anskaffningsvärde	9 000 000	9 000 000			
Utgående anskaffningsvärde	9 000 000	9 000 000			
Ingående avskrivningar	-1 200 000	-900 000			
Årets avskrivningar	-300 000	-300 000			
Utgående avskrivning	-1 500 000	-1 200 000			
Bokfört värde	7 500 000	7 800 000			
Taxeringsvärde uppgår till 414 978 000. Värdeår 1967.					
Bostäder	412 000 000	412 000 000			
Lokaler	2 978 000	2 978 000			
	414 978 000	414 978 000			
8 Aktier, andelar och värdepapper					
	Andelar	Ansk. värde	Markn. värde	Bokf. värde	Bokf. värde
Fixed Income Absolute Return	10081.7073	1 000 000	1 013 413	1 000 000	1 000 000
Korträntefond Sverige	10056.3154	1 000 000	1 004 727	1 000 000	997 989
				2 000 000	1 997 989
9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader				630 495	201 744
Upplupna ränteintäkter				138 780	33 365
Övriga upplupna intäkter				0	6 281
				769 275	241 390
10 Kortfristiga placeringar					
	Räntesats	Löptid t.o.m			
Swedbank AB	2,85%	2012-01-10		20 000 000	
Swedbank AB	2,85%	2012-02-23		3 000 000	
Swedbank AB	2,87%	2012-03-30		2 000 000	
Summa				25 000 000	

Noter

2011-12-31

2010-12-31

11 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 639 400	20 355 512	3 023 760	5 069 431
Vinstdisp enl. stämmobeslut		4 843 684	225 747	-5 069 431
Innevarande års avs/disps.		5 448 520	-5 448 520	
Årets resultat				6 357 792
Belopp vid årets slut	7 639 400	30 647 716	-2 199 013	6 357 792

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

12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	18-3046-116880	4,95%	2012-10-30	6 602 596	80 000
Stadshypotek	18-3046-121618	4,57%	2016-06-01	7 987 318	84 524
Stadshypotek	18-3046-123085	3,18%	2012-04-30	8 949 90	500 000
Stadshypotek	18-3046-127018	2,81%	2013-03-30	16 874 970	500 020
Swedbank Hypotek AB	2658710492	4,11%	2014-01-24	817 000	292 000
Swedbank Hypotek AB	2658710518	2,84%	2012-09-25	243 000	243 000
Swedbank Hypotek AB	2658710625	4,11%	2014-01-24	850 000	300 000
Swedbank Hypotek AB	2752003539	3,08%	2012-06-26	12 750 000	375 000
Swedbank Hypotek AB	2752917696	3,21%	2016-06-27	26 062 500	789 772
Swedbank Hypotek AB	2755911431	5,18%	2012-10-26	1 606 000	600 000
Swedbank Hypotek AB	2757430430	3,09%	2012-10-25	15 680 000	440 000
Swedbank Hypotek AB	2850586054	3,23%	2013-09-25	23 269 348	600 000
Swedbank Hypotek AB	2851785994	3,06%	2015-06-25	20 000 000	500 000
				141 692 722	5 304 320

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

136 388 402

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

115 171 122

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	816 484	463 269
Övriga upplupna kostnader	143 201	1 598 190
Förutbetalda hyror och avgifter	4 388 659	4 326 562
	5 348 344	6 388 021

Sundsvall 25 april 2012

Ann Söderberg

Anna-Carin Bosdotter Møller

Bo Håkansson

Dan Söderholm

Eva Sägström

Göran Enberg

Jan-Olof Selin

John Landström

Magnus Backlund

Maritha Jonasson

Mats Sillerström

Vår revisionsberättelse har angivits beträffande denna årsredovisning den 25 april 2012

Anders Mähler

Pia Andersson

Av stämman vald revisor

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bosvedjan

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Bosvedjan för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat och balansräkning för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Bosvedjan för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 25 april 2012

Pia Andersson

BoRevision AB

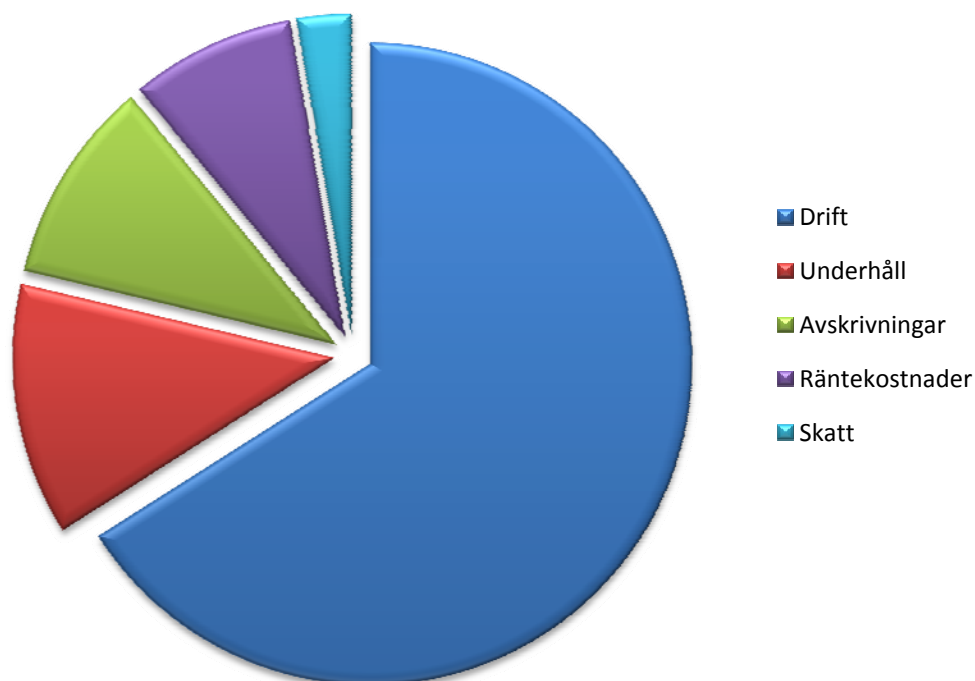
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Mähler

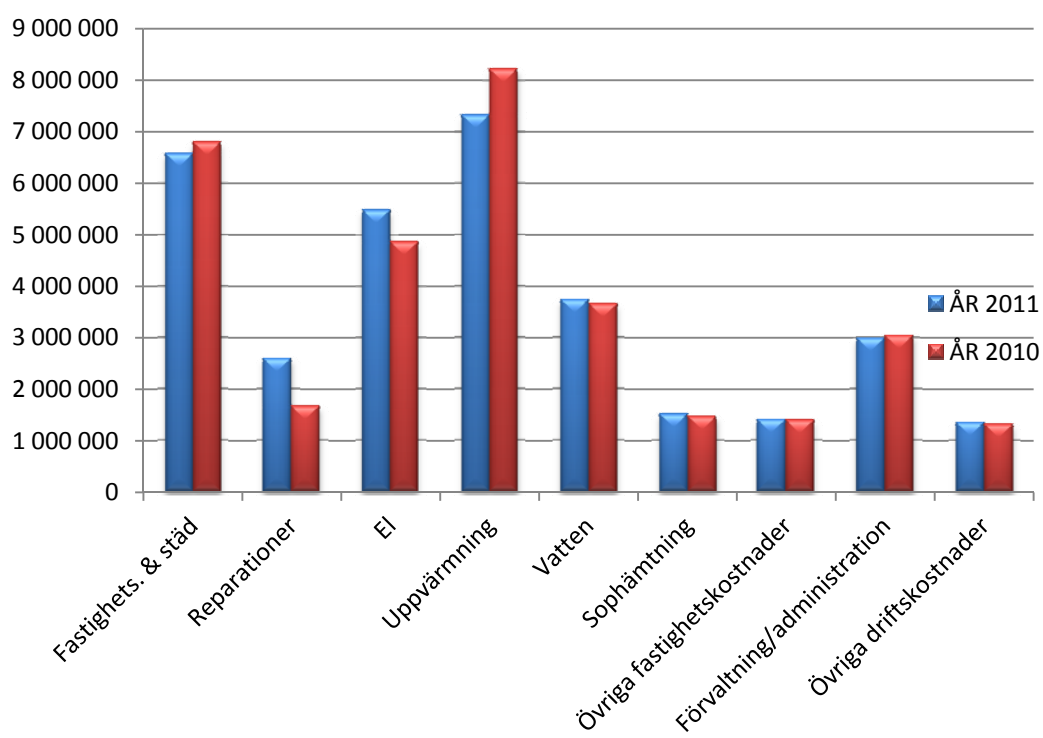
Av föreningen vald revisor

Diagram

Föreningens totala kostnader

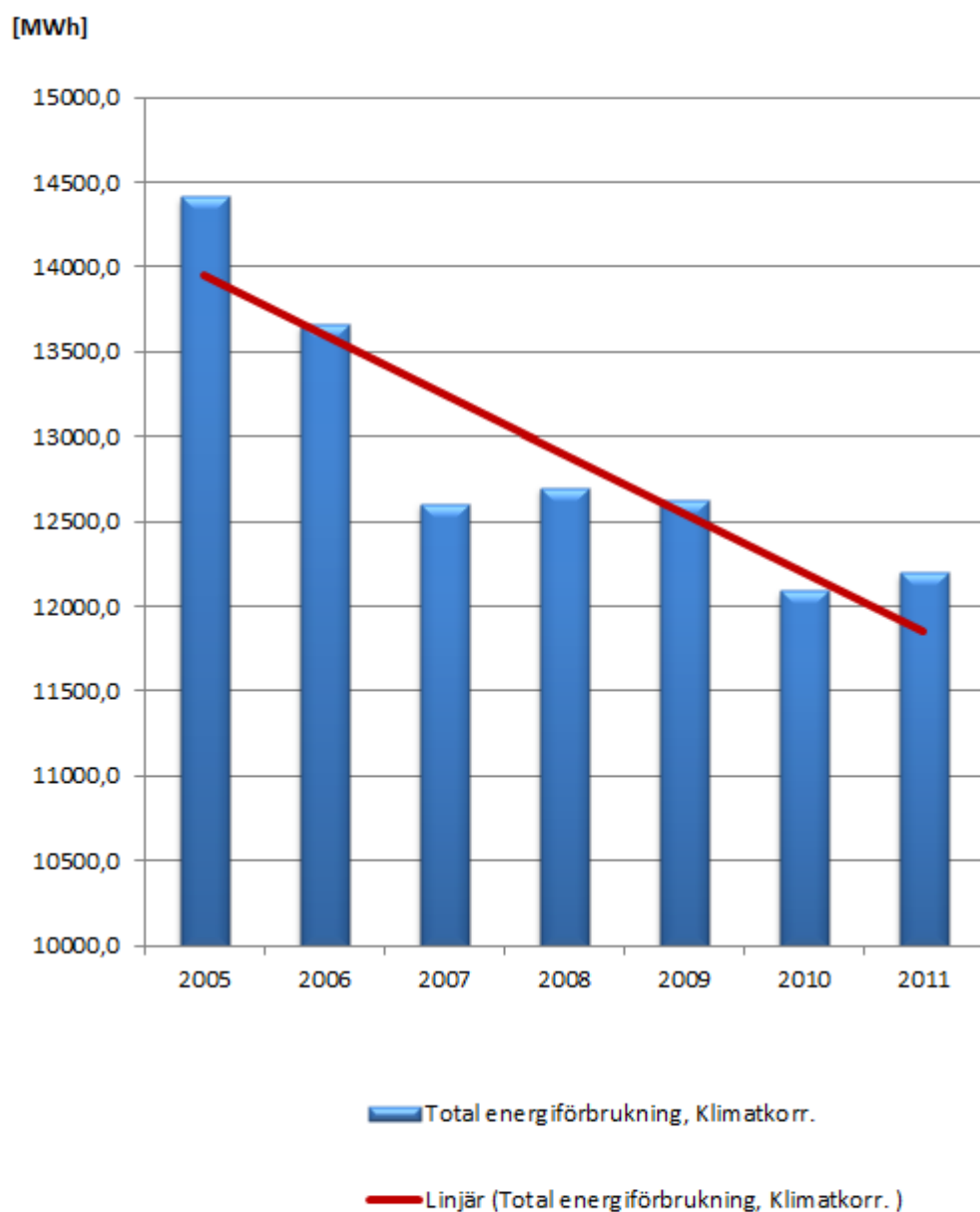


Fördelning driftskostnader



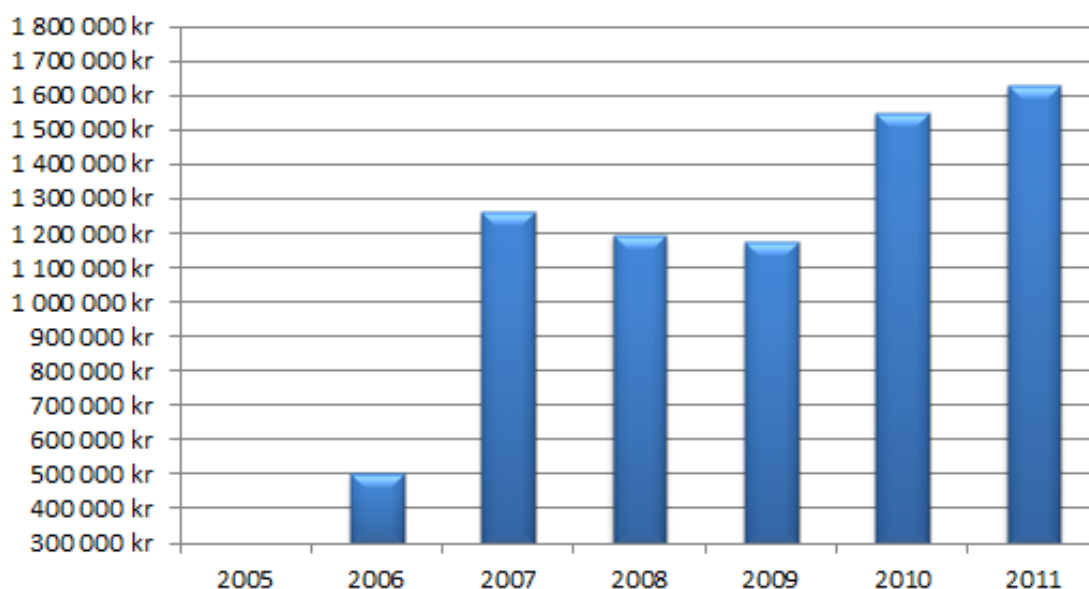
Diagram

Sammanställning energiförbrukning (klimatkorrigerad)



Diagram

Sammanställd besparing (inkl moms) årsvisjämförelse mot förbrukning innan åtgärder



Energi och Klimatredovisning

Brf Bosvedjan har tecknat klimatavtal samt genomfört energideklaration.

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

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

HSB Certifiering
Verksamhetsplanering
för bostadsrättsföreningen
HSB:s brf Bosvedjan i Sundsvall
År 2012-2016



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



HSB-Certifiering

Öppnar dörren för delägarna*!

Styrelsen anstränger sig

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

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

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

Skriftlig information om planerat underhåll

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

Skriftlig information om planerade månadsavgifter

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

Professionell kontroll av styrelsens framtidsplanering

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

Certifikat

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

* I en certifierad bostadsrättsförening behandlar styrelsen bostadsrättshavarna som delägare och lämnar ekonomiska prognoser och information om de närmaste årens underhåll och nyinvesteringar.
Delägarna i en HSB-certifierad brf får värdefull delägarinformation varje år.
En bostadsrätt i Sverige kostade i slutet av 2007 i genomsnitt 1,3 miljoner.

HSB-Certifiering

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2012	2013	2014	2015	2016
Avgiftsförändring	2,5 %	2,5 %	2 %	2 %	2 %

Underlag för ekonomisk prognos

- Nuvarande kostnader
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta.
- Antaganden om låneränta och intäktsränta
- Antaganden om kostnadsutveckling på övriga kostnader.

Beräknade kostnader för underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2012	Balkongrenovering (del av) VVS-åtgärder, markarbeten, takbyte, byte tvättutrustning	33 000 000
2013	VVS-åtgärder, invändig målning, takbyte, byte tvättutrustning	12 300 000
2014	Markarbeten, takbyte, byte tvättutrustning	9 500 000
2015	Markarbeten, takbyte, byte låssystem, byte tvättutrustning	10 000 000
2016	Målningsarbeten, markarbeten, byte tvättutrustning	11 700 000

Beräknad kostnad för underhåll och nyinvesteringar som planeras betalas genom lån

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr

Uppgifter om underhållsplanering

- ☒ Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträts av konsult.
- ☒ Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.
- ☒ Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- ☒ Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2012	2013	2014	2015	2016
Låneränta på nya lån med bunden ränta	4,5 %	4,5 %	4,5 %	4,5 %	4,5 %
Låneränta på nya lån med rörlig ränta	4,5 %	4,5 %	4,5 %	4,5 %	4,5 %

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2012	2013	2014	2015	2016
Hysesintäkter (ej månadsavgifter)	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %
Driftskostnader – uppvärmning, el, vatten	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Övrig driftskostnad	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto/placering	2012	2013	2014	2015	2016
HSB Mitt i avräkning	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %
Framtidskonto Max	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %

HSB-Certifiering

Uppföljning av verksamhetsåret

Underhåll och nyinvesteringar

Åtgärder som tillkommit, senarelagts eller uteslutits i förhållande till Verksamhetsplaneringen från föregående år.

Åtgärd	(T) (S) (U) (Tillk)	Skäl till förändringen
Garagerenoveringar	T	

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

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Swedbank	10 000 000	2011-03-25	4,16 %	4,11 %	Bunden
Swedbank	85 000	2011-03-25	4,16 %	4,11 %	Bunden
Swedbank	25 865 000	2011-10-06	2,80 %	3,21 %	Bunden
Swedbank	19 875 000	2011-10-06		3,06 %	Bunden

Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- ☒ Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar.

Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna*

- ☒ Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut till delägarna.
- ☒ Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- ☒ Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- ☒ Minst ett medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållits under året.

Sundsvall 2012-04-25

HSB:s brf Bosvedjan

Göran Enberg
(firmatecknare)

Maritha Jonasson
(firmatecknare)

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

HSB Certifiering

Till styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening 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
- Verksamhetsplanering
- Underhållsplan
- Den av föreningen senast fastställda Årsredovisningen
- Budget
- Prognos samt
- Verksamhetsuppföljning

Vår analys visar att styrelsens antaganden beträffande utvecklingen av föreningens intäkter och kostnader är rimliga samt att underlagen är väl underbyggda.

Höjningen av räntesatsen vid omskrivning av lån med 2 % -enheter jämfört med kalkylens antaganden (5 %) innebär att årsavgifterna måste höjas med mellan 1 - 4 % i förhållande till kalkylens antaganden.

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

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt HSB:s Riksförbunds krav för **HSB Certifiering** med benämningen 2011/4A. Krav för föreningsstämman kommer att granskas efter genomförd föreningsstämma.

Sundsvall den 7 april 2011
BoRevision AB

Pia Andersson

Motion nr 1 – Carport

Jag vet att styrelsen har tittat på den här frågan tidigare och avslagit den men jag vill att styrelsen gör en ny utredning om möjligheten att bygga carport med endast tak som i Granloholm (Mitthem). Finansieras eventuellt med andelar.

*Mikael Rönngren
Bågevägen 93A*

Styrelsens svar på denna motion

Som motionären mycket riktigt skriver har styrelsen tidigare genomfört en utredning kring möjligheten att bygga carportar i området. Styrelsens bedömning vid det tillfället var, förutom att det är en relativt kostsam investering, att en sådan byggnation skulle innebära att ett antal parkeringsplatser försvinner på varje gård. Styrelsens åsikt var, och är, att vi inte ska ta bort parkeringsplatser, när det på många gårdar råder brist på parkeringar.

Med anledning av att frågan kring parkeringsplatser kommer upp lite då och styrelsen har vid sitt februarimöte tillsatt en arbetsgrupp, som har fått till uppgift att genomföra en totalöversyn av föreningens parkeringar. Detta är ett komplext arbetsområde där vi förutom själva utrymmet för parkeringarna även måste ta hänsyn till bl. a. snöröjning, turordningsregler, juridik, kostnader etc. Eventuellt måste vi även ta in experter utifrån, som kan se på frågan "med andra ögon".

Styrelsens föreslår stämman att arbetsgruppen även tittar på möjligheten att anlägga carportar på våra parkeringar.

Motionen anses därmed besvarad.

Motion nr 2 – Infraröd bastu

Jag har varit på en sparesa till Estland och fick prova infraröd bastu, som gav en härligt uppfriskande upplevelse.

*Jag förespråkar att Brf Bosvedjan anskaffar en infraröd bastu. Som framkommer av bilagor är monteringen enkel. Endast ett eluttag behövs. Jag anser att det är en billig investering lokalutrymme finns intill befintlig bastu. Jämfört mot en vanligt bastu är den energisnål och snabbare uppvärmning. Jag har tagit fram fakta, underlag, modeller och priser som jag bifogar.**

*Bjarne Nymark
Bågevägen 49B*

Styrelsens svar på denna motion

Styrelsen tar till sig motionärernas förslag och har lämnat i uppdrag till förvaltaren att undersöka möjligheterna att installera denna anläggning i direkt anslutning till nuvarande bastu. Så snart styrelsen har detta underlag kan frågan diskuteras och beslutas på ett ordinarie styrelsemöte.

Information till samtliga medlemmar kommer i "Styrelsen informerar" och på föreningens hemsida.

Motionen anses därmed besvarad.

*) Inlämnade fakta, underlag, modeller och priser finns med originalmotionen på förvaltningskontoret och redovisas inte här.

Motion nr 3 – Altaner/Uteplatser

I Bosvedjan finns hundratals altaner/uteplatser med alla tänkbara variationer på staket, trädäck och olika "utsmyckningar" och färger. Jag kan ej tro att dessa har godkänts av styrelsen. För att få en någorlunda enhetlig stil på husen, bör en gemensam norm styra dessa utbyggnader. Färg och form bör bestämmas av styrelsen, som i sin tur kan hämta kunskap från någon expert. Bosvedjan är ett välordnat bostadsområde, men alla dessa utbyggnader förfular husen och gör dom mindre attraktiva.

Gunnel Ravin
Bäckebovägen 16B

Styrelsens svar på denna motion

På föreningens årsstämma förra året fanns denna fråga med som en motion samt även en motion om möjligheten att montera markiser på samtliga uteplatser. Stämman beslutade då att styrelsen skulle ta fram förslag och återkomma till stämman för eventuellt beslut.

Vi bor i en stor förening och de olika gårdsgrupperna har olika utseenden när det gäller altaner/uteplatser. Det är också en komplex fråga då många av åtgärderna är genomförda sedan lång tid tillbaka och precis som motionären skriver, har de flesta av ombyggnationerna genomförts utan medgivande av nuvarande styrelse.

Under det år som har gått har styrelsen anlitat ett företag som gått igenom området och de har lämnat dokumentation av nuläget samt deras förslag på åtgärder. Utifrån den lämnade dokumentationen kunde styrelsen konstatera att vi inte kan ändra alla gårdar så att det ser exakt likadant ut överallt. Vi har därefter bildat en arbetsgrupp som fått uppgiften att ta fram tydliga normer/regler för områdets altaner samt konkreta förslag på hur vi ska åtgärda/förändra befintliga altaner/uteplatser på respektive gård, allt för att skapa ett enhetligare utseende på respektive gård.

Arbetsgruppen har tagit fram ett förslag till normer/regler och styrelsen har fastlagt dessa. Ett informationsbrev, inklusive de fastlagda normerna/reglerna, har distribuerats till samtliga medlemmar med altan/uteplats.

Arbetsgruppen kommer, så snart det är möjligt, att informera om arbetet på årsmöte/medlemsmöte och/eller via "Styrelsen informerar".

Motionen anses därmed besvarad.

Motion nr 4 – Parkeringsplatser/Motorvärmare

I vår tid har många familjer två bilar av praktiska skäl.

Ofta saknas det därför parkeringsmöjligheter både för boende och gäster. Behov av ytterligare motorvärmare ser också ut att finnas.

Vi föreslår därför årsstämman besluta att delegera till styrelsen att utreda och åtgärda detta.

*Karin och Roger Backlund
Bågevägen 71B*

Styrelsens svar på denna motion

Som framgår av svaret på motion nr 1 har styrelsen påbörjat en totalöversyn av områdets parkeringar. Styrelsen vill här poängtera att en totalöversyn är ett omfattande arbete varför inga snabba lösningar är att vänta. Så snart totalöversynen är genomförd kan styrelsen ta ställning till eventuella åtgärder.

Föreningens medlemmar kommer att få information om arbetet via "Styrelsen informerar", föreningens hemsida och på kommande höstmöte.

Motionen anses därmed besvarad.

Motion nr 5 – Grillning

Vår och sommar betyder grillning – härligt! Men mindre härligt är lukten från tändvätska som hör ihop med grillandet och som inte bara känns utomhus utan smiter in genom fönster som står på glänt i sommarvärmen, ja till och med genom springorna i balkongernas glas. Dessutom är tändvätskan dålig ur miljösynpunkt.

Många bostadsområden har förbjudit användandet av tändvätska vid grillning och förordar istället tändpapper och eltändare.

Vi föreslår att HSB Bosvedjan gör samma sak och samtidigt försöker hitta ett sätt att låta oss medlemmar köpa eltändare till förmånligt pris (på samma sätt som vi fick möjlighet att köpa lysrörslampor med rabatt).

PS.

Mer om hur man grillar med hänsyn till miljön hittar man på

<http://www.naturskyddsforeningen.se/press/pressmeddelanden/?news=1361>

Ingela Hofsten

Tommy Westman

Styrelsens svar på denna motion

Styrelsen håller med om att det vore önskvärt att vi alla agerar så miljövänligt som möjligt, även när vi ska grilla. Däremot kan vi inte se att ett förbud mot tändvätska skulle vara en framkomlig väg. Så snart det finns ett förbud bör det också finnas någon form av konsekvens om man bryter mot förbudet samt även rutiner för hur och vad vi får göra när någon bryter mot förbudet.

Styrelsens uppfattning är att vi endast kan vädja att vi tar hänsyn till våra grannar och att vi undviker att använda tändvätska när vi ska grilla.

När det gäller eltändare till ett förmånligt pris, har förvaltare Henrik Bufvers fått i uppdrag att undersöka frågan. Styrelsen ber att få återkomma med information kring detta i "Styrelsen informerar".

Motionen anses därmed besvarad.

Motion nr 6 – Aktiv PR-verksamhet

Bostadsrättsföreningen är en välskött och av oss boende uppskattad förening. Området erbjuder aktiviteter och möjligheter, långt utöver vad som kan anses normalt, men området som sådant är fortfarande ett luddigt begrepp hos många Sundsvallsbor.

Med tanke på bostadsmarknaden i Sundsvall bör en aktiv PR bedrivas om fördelarna med ett boende i Bosvedjan. Här är några exempel på sådant som kan utnyttjas i PR-syfte.

- **Balkongprojektet**

Gör ett hemmahosreportage om hur man får ett extrarum till ett lågt pris. Visa exempel på hur man inrett balkongerna (Gärna "stajlade", sånt finns experter på). Det finns säkert många som ställer sina balkonger till förfogande. Det kommer ut många tidningsbilagor i ämnet Hus och Hem och där passar sådan information alldeles utmärkt.

- **Hörnet Bågevägen/Bäckebovägen**

En stor skylt som hälsar välkommen till Bosvedjan. Här skulle man kunna ha hur roliga texter so helst men vi kanske inte ska överarbeta. Grattis på födelsedagen, aktiviteter, nyinflyttade, ja Gud vet allt.

- **Amfibiateatern bakom Centrum**

Man ska inte behöva åka till ett stenbrott i Dalarna för att lyssna på musik. Det finns många villiga samarbetspartners inom musik/teater. Varför inte bygga en scen!!! Kasperteater, barnteater.

- **Anspela på att i Bosvedjan är man aldrig ensam.**

Här finns en kommitté och lokaler som erbjuder ett rikt utbud. Gör ett reportage om vår duktiga fritidskommitté.

Det finns ett visst utrymme för egoism i min motion. Ett populärare Bosvedjan bidrager naturligtvis till en ökad efterfrågan på lägenheter. Jag skrev inte ökat pris först, men jag tänkte.

Hans Lindén
Bågevägen 47 A

Styrelsens svar på denna motion

Balkongprojektet

Artiklar i media som motionären hänvisar till förutsätter i det flesta fall att man också köper en annons. Kan nämnas att vi vid ett flertal tillfällen lämnat pressmeddelanden till vår lokala press utan framgång. Vi har dessutom tagit fram en mindre folder med positiv information om föreningen. Foldern distribuerades till samtliga mäklare. Föreningen har för närvarande inte problem med tomma lägenheter och är det styrelsens uppfattning att det inte är försvarbart att använda medlemmarnas pengar till annonser av det här slaget. En annan aspekt är om det är rimligt att kollektivet ska finansiera enskilda medlemmars möjlighet till vinst vid en lägenhetsförsäljning. Styrelsen kan konstatera att försäljningspriserna, den senaste tiden, har gått upp. Vår uppfattning är att den bästa reklamen är att vi hela tiden underhåller och förbättrar våra fastigheter samt att vi som bor här trivs och pratar gott om vårt område.

Motion nr 6 – Aktiv PR-verksamhet – forts.

Styrelsens svar på denna motion – forts.

Hörnet Bågevägen/Bäckebovägen

Styrelsen har begärt in offerter och förslag på en skylt och ber att få återkomma med information via "Styrelsen informerar".

Amfiteatern bakom Centrum

Amfiteatern och installationen av plattor (som är ett konstverk föreställande pengar som rullar ned mot centrumhuset) samt i området vissa gångvägar med belysning, är kommunens mark och ansvar. Både föreningen och även Bosvedjeskolan har vid olika tillfällen uppvaktat ansvariga chefer på kommunen med önskemål om underhållsåtgärder samt förbättringsåtgärder av såväl området kring centrumhuset som gångvägar och belysningsstolpar. Som alla kan se har vi tyvärr inte varit särskilt lyckosamma. Det är dessutom så att konstverket är en del av miljonprojektet och möjligheten att förändra själva amfiteatern är kraftigt begränsade. Styrelsen håller med motionären att vi borde utnyttja utrymmet till teaterföreställningar och musikupplevelser. Styrelsen lämnar därför över önskemålet till föreningens fritidskommitté.

Anspela på att i Bosvedjan är man aldrig ensam.

Styrelsen kontakter tidningen "Hemma i HSB" och ber dem skriva om vår aktiva fritidskommitté och allt trevligt som arrangeras i vår förening.

Motionen anses därmed besvarad.

Motion nr 7 – Snöröjning/Biltvätt/Rökning

Det skulle vara bra om vi kunde få veta dagen innan parkeringarna ska skrapas så att man har tid att flytta bilen.

Jag skulle vilja ha en plats där man kan spola av bilen. Varför inte ha en myntapparat så avloppet betalar sig själv.

Förbjud rökning i trapphusen.

Det skulle förenkla om man kunde maila in motionen.

*Annika Sedin
Lgh 341*

Styrelsens svar på denna motion

Snöröjning

Styrelsen håller med, det vore önskvärt att information av det här slaget kan komma i så god tid som möjligt. Styrelsen måste här också poängtera att det är respektive parkeringsplatsinnehavare som själv ska snöröja sin parkeringsplats. Vår entreprenör försöker ändå att snöröja så många parkeringsplatser som möjligt om det är möjligt (utrymmesskäl). Det händer också att entreprenören tillsammans med förvaltaren beslutar om extra snöröjning och traktorföraren brukar då, där det är möjligt, ta undan snön även på de hyrda parkeringsplatserna. Den här extra snöröjningen genomförs när entreprenören har möjlighet och i det flesta fall blir det snabba beslut, varför vi inte har möjlighet att gå ut med någon information annat än på hemsidan. Vi försöker att förlägga dessa åtgärder till tider då det normalt är få bilar på våra parkeringar.

Plats att spola av bilen

För att få anlägga en "allmän biltvätt" krävs bygglov och det finns många och mycket detaljerade miljöföreskrifter att följa och ta hänsyn till (oljeavskiljare, särskilt tank för avloppsvattnet etc). Detta är en stor investering för föreningen och innebär också avsevärda underhållskostnader. Styrelsens bedömning är att det inte är ekonomiskt försvarbart att genomföra denna åtgärd.

Förbjud rökning i trapphusen

Styrelsen tar till sig motionärens önskemål och kompletterar, på lämpligt ställe i foldern "Information till...", att trapphuset är allas utrymme och att det inte är tillåtet att röka i trapphusen. Vi kommer även att sätta upp en "rökning-förbjuden-skylt" på anslagstavlorna i samtliga trapphus. Styrelsen kommer också att informera och vädja om hänsynstagande i bladen "Styrelsen informerar".

Maila in en motion

För att en motion ska vara giltig och tas upp på stämman, måste den vara undertecknad. Har man möjlighet att scanna in sin undertecknade motion, är det självklart tillåtet att skicka in den via mail.

Motionen anses därmed besvarad.

Motion nr 8 – Rökning på inglasade balkonger

Vi har uppmärksammat ett problem nu när vår inglasade balkong är färdigställd.

Problemet kommer från grannar som röker på sina balkonger. Röken från cigaretter sipprar in på balkongen och förpestar luften, den sätter sig i mattor, möbler osv.

Det kan inte vara meningen att nu när vi fått våra fina balkonger skall behöva stå ut med röken inne på balkongen. Vi som lider av allergi kan inte vistas i utrymmet på grund av detta eftersom doften/röken sitter kvar, det har även före den inglasade balkongen varit problem men då har röken reducerats av vinden och det har gått att vistas på balkongen.

Vår tanke med den inglasade balkongen var att inreda den med fina utemöbler och att utrymmet skulle kunna användas som ett mer eller mindre året runt utrymme.

Våra planer har gått om intet på grund av denna rök som tar sig in överallt och förpestar luften.

Jag har förståelse för personer som har ett nikotinberoende och vill röka, men snälla förpesta inte för oss som inte är rökare.

Vårt yrkande är att rökning förbjuds på balkongerna. De som absolut måste röka får för all del förpesta luften inne i sina lägenheter.

Om styrelsen inte anser att detta är genomförbart så anser vi att de inte kan ta betalt för ett utrymme som vi inte kommer att kunna använda.

*Håkan Sundberg och Marléne Jonsson
Bågevägen 83 B*

Styrelsens svar på denna motion

Styrelsen/föreningen har inga juridiska möjligheter att förbjuda rökning på balkonger, inglasade eller inte, jämlikt domar i Miljödomstolen. Däremot ska vi alla medlemmar i möjligaste mån visa varandra hänsyn och bidra till sundhet, ordning och gott skick. Det innebär rent konkret att är man t ex störd av rökning så får man förklara obehaget för grannarna och be dem att i möjligaste mån vädra vid rökning och helst kanske blåsa sin rök "ut i det fria".

Styrelsen känner för de medlemmar som har de problem som beskrivs i motionen och har tagit upp problemet med Ryds Glas. I detta specifika fall har vi kunnat konstatera att det fanns ett "läckage", som nu har åtgärdats. Styrelsens förhoppning är nu att motionären får/fått ett bättre klimat på sin balkong.

De medlemmar som har samma problem som motionären ombeds att kontakta förvaltningskontoret för vidare utredning och eventuell åtgärd. I sammanhanget måste dock nämnas att vi inte alltid kan åtgärda/förebygga att luft sugas in på balkongen.

Motionen anses därmed besvarad.

Mina egna noteringar



Handwriting practice area with horizontal dotted lines.

