

2013

ÅRSREDOVISNING OCH BOKSLUT FÖR

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 föreningsstämmans 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 anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns som av-skrivning. 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 fastighetsens 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. Tacks även fonderna in är likviditeten god.

DAGORDNING ORDINARIE STÄMMA 140520

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av ordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer tillika rösträknare att jämte ordförande justera protokollet
7. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
8. Genomgång av styrelsens årsredovisning
9. Genomgång av revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Certifieringsrevisorns utlåtande
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. 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).
16. Val av styrelseledamöter
17. Val till fritidskommitté
18. Val av revisor och suppleant
19. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
20. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
21. Inkomna motioner med svar från styrelsen, sid 23-28
22. Övriga ärenden
23. Avslutning

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för av HSB bostadsrättsföreningen Bosvedjan i Sundsvall, org.nr 789200-2796, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 -- 2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

FASTIGHETER

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

Fastigheterna har under året varit försäkrade i IF Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra och bostadsrättstillägg för samtliga innehavare.

Stadseenligt årlig fastighetsbesiktning utfördes 2013-04-24.



FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-29. På stämman deltog 79 medlemmar. På stämman behandlades stadseenliga frågor och förslag till mindre förändringar. Stämman tog ett första beslut om att anta nya stadgar.

En extra stämma hölls 2013-11-14 och då togs ett andra beslut om att anta de nya stadgarna.

Föreningen hade vid årets slut 1034 röstberättigade medlemmar varav HSB Mitt är en medlem.

STYRELSE

Dan Söderholm	ordförande
Maritha Jonasson	vice ordförande
Magnus Backlund	sekreterare
Eva Sågström	studieorganisatör
Anna-Carin Möller	ledamot
Mats Sillerström	ledamot
Ann Söderberg	ledamot
Sirwan Mansouri	ledamot
Anna Birberg	ledamot
Annelie Pettersson	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 Dan Söderholm, Maritha Jonasson, Eva Sågström, Sirwan Mansouri och Anna Birberg.

Styrelsen har under året hållit 14 ordinarie styrelsesammanträden.

Firmatecknare har varit Dan Söderholm, 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 en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

REPRESENTANTER VID HSB MITT ÅRSSTÄMMA

Föreningen har möjlighet att delta med 5 personer på HSB Mitts årsstämma . På stämman 2013 deltog Dan Söderholm, Anna-Carin Möller och Maritha Jonasson.

VALBEREDNING

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

STUDIEVERKSAMHET

EXEMPEL PÅ STUDIECIRKLAR:

- Spika Fika
- Datakurser
- Yoga
- Stavgång
- Skrivarcirkel
- Bosvedjespanarna, som arbetar med att sammanställa ett häfte om Bosvedjan förr och nu.



INFORMATION

- Foldern "Information till dig som är medlem i Brf Bosvedjan"
- Informationsbladet "Styrelsen informerar" har utkommit 9 ggr.
- Hemsidan, <http://hsb.se/mitt/bosvedjan>, har uppdaterats.
- Höstmöte har hållits på Bosvedjeskolan

LÄGENHETER OCH LOKALER

Av föreningens 1033 medlemslägenheter har under året 91 överlåtits.

ANTAL	BENÄMNING	TOTAL YTA
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 eller kokvrå
3	lokaler	81 185 kvm
183	garage	151 kvm
655	bilplatser med motorvärmare	
45	bilplatser utan motorvärmare	
220	gästparkeringar	

Medellägenhetsyta i bostadsrättsföreningen är 78,6 m².

Taxeringsvärde bostäder är	342 000 000	se not 7
Taxeringsvärde lokaler är	4 690 000	

ÅRSREDOVISNING

FÖRVALTNING

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

FÖRVALTARE

Förvaltare har varit HSB Mitt genom Henrik Bufvers. Administration har skött av Anna-Karin Sedlund. I föreningen har även 8 anställda i HSB Mitt arbetat med fastighetsskötsel och lokalvård.

Fastighetspersonal som normalt arbetar för brf Bosvedjan har under år 2013 varit frånvarande från området i 511 arbetstimmar. Detta kompenseras med att annan fastighetspersonal inom HSB har arbetat på området 511 arbetstimmar.

För de insatser som förvaltaren gör på Bosvedjans Centrum skall föreningen enligt överenskommelse ersättas med 16 100 kr exklusive moms. Från 2013 kvarstår 2 144 kr till HSB Mitts fördel. Den totala mellanskillnaden på 13 956 kr kommer Bosvedjan att fakturera HSB Mitt under mars 2014. Därmed är förhållandet reglerat.



EKONOMI

RESULTAT OCH STÄLLNING I TKR

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	59 016	57 743	55 939	55 175	54 230
Rörelseresultat	-13 532	6 483	10 073	8 373	-17 038
Resultat efter finansiella poster	-18 011	2 396	6 358	5 069	-20 925
Balansomslutning	202 226	226 060	197 870	177 674	177 636
Avgifts- & hyresbortfall i %	0	0	0,1	0,2	0,2

ÅRSREDOVISNING

VÄSENTLIGA HÄNDELSE 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 takbyten.
- Avslut balkongutbyggnader.
- Arbete med yttre miljö.
- Källaruppmärkning
- Besiktning av lekparken.
- Gästparkeringar
- Start energiprojekt för minskade uppvärmningskostnader

FRITIDSVERKSAMHET OCH AKTIVITETER

NÅGRA AKTIVITETER UNDER ÅRET HAR VARIT:

- Julgransplundring
- Afternoon tea
- Tors Hammarkör
- Barfota Jazzmen
- Påskpyssel
- Hjärt- & Lungräddning
- Musikkrysset
- So Nice
- Vin och Chokladprovning
- Valborgsmässofirande
- Cornelis
- Beatleskväll
- Bosvedjedagen
- Surströmming
- Bokcafé m Inger Henriksson
- Sundsvalls Madrigalkör
- Medelpads Lucia
- Julpyssel
- Julmarknad
- Julkrysset



ÅRSREDOVISNING

AVGIFTER OCH HYROR

Avgiften höjdes 2013-01-01 med 1,5 %. Motorvärmplatser och garage har oförändrade hyresnivåer (garage 235 kr, motorvärmplats 130 kr och parkering utan motorvärmare 50 kr).

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

BUDGET FÖR 2014

I budget ingår 10 400 000 kr för framtida underhåll. Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1,5 % för 2014. Årsavgiften är i genomsnitt 669 kr/kvm. I första hand motiveras höjningen med höjda fasta taxebundna kostnader samt framtida underhåll.

FRAMTIDA UNDERHÅLL

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

CERTIFIERING

Föreningen är kvalitetscertifierad och godkänd enligt HSB:s kvalitetsstandard 2002:13.

Följande styrelsemedlemmar har avlagt godkänt kunskapstest; Anna-Carin Möller, Eva Sågström, Maritha Jonasson, Magnus Backlund, Mats Sillerström, Anna Birberg, Annelie Pettersson, Dan Söderholm, Sirwan Mansouri, Ann Söderberg samt John Landström.

NY NORMGIVNING

Från och med räkenskapsåret som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

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	32 379 338
Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan	9 860 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	<u>-30 963 985</u>
FONDBEHÅLLNING VID ÅRETS SLUT	11 275 354

STÄMMAN HAR ATT TA STÄLLNING TILL:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	25 927 279
Årets resultat	<u>-18 011 208</u>
SUMMA	7 916 071

STYRELSEN FÖRESLÅR EXTRA AVSÄTTNING TILL RESULTATDISPOSITION

Extra avsättning till fond utöver plan	1 500 000
Balanseras i ny räkning	<u>6 416 071</u>
	7 916 071



RESULTATRÄKNING

	NOT	13-01-01 13-12-31	12-01-01 12-12-31
NETTOOMSÄTTNING	1	59 016 415	57 743 490
FASTIGHETSKOSTNADER			
Drift	2	-34 540 109	-35 427 003
Planerat underhåll	3	-30 963 985	-9 068 378
Fastighetsavgift		-1 072 900	-1 439 825
Avskrivningar	4	-5 971 769	-5 325 182
Summa fastighetskostnader		-72 548 762	-51 260 388
RÖRELSERESULTAT		-13 532 349	6 483 102
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	573 480	591 823
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-5 052 339	-4 678 788
Summa finansiella kostnader		-4 478 859	-4 086 965
ÅRETS RESULTAT		-18 011 208	2 396 137

FONDFÖRÄNDRING ENLIGT STYRELSENS BESLUT

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	30 963 985	9 068 378
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-9 860 000	-9 800 000
Förslag till extra avsättning till fond för yttre underhåll	-1 500 000	-1 000 000
Summa ^A	1 592 777	664 515

^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

2013-12-31

2012-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	7	154 475 588	136 447 356
Mark		2 520 839	2 520 839
Pågående nyanläggningar	8	1 149 544	37 539 455
		<u>158 145 971</u>	<u>176 507 650</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav	9	2 000 177	2 000 177
Summa anläggningstillgångar		<u>160 146 148</u>	<u>178 507 827</u>

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		97 471	83 891
Värdereglerade fordringar		-4 553	-4 553
Skattekonto		55 270	54 975
Skattefordringar		233 065	0
Avräkningskonto HSB Mitt (se tilläggsupplysningar)		10 742 297	11 723 137
Övriga fordringar		300	1 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	2 787 570	626 991
		<u>13 911 420</u>	<u>12 486 241</u>

Kortfristiga placeringar	11	28 000 000	35 000 000
--------------------------	----	------------	------------

Kassa och bank

Bank		168 729	65 657
		<u>168 729</u>	<u>65 657</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>42 080 149</u>	<u>47 551 898</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

202 226 297

226 059 725

BALANSRÄKNING

	NOT	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		7 639 400	7 639 400
Fond för yttre underhåll		11 275 354	32 379 338
		18 914 754	40 018 738
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		25 927 279	2 427 158
Årets resultat		-18 011 208	2 396 137
		7 916 071	4 823 295
Summa eget kapital		26 830 825	44 842 033
Insatskapitalet är minskat med 4 300 kr avseende föreningens egen lägenhet nr 362.			
SKULDER			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	151 368 802	156 727 084
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	5 358 296	5 661 320
Leverantörsskulder		6 103 495	6 393 223
Skatteskulder		0	135 775
Fond för inre underhåll		4 934 268	4 952 728
Övriga skulder		188 732	176 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	7 441 879	7 170 804
		24 026 670	24 490 608
Summa skulder		175 395 472	181 217 692
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		202 226 297	226 059 725
POSTER INOM LINJEN			
STÄLLDA SÄKERHETER			
Säkerhet för skuld till kreditgivare		171 389 422	171 389 422
ANSVARSFÖRBINDELSER		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

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

FASTIGHETER

Avskrivning sker enligt en progressiv 20-årig avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde (år 5/20).

Avskrivning stambyte sker enligt en linjär 40-årig avskrivningsplan (år 8/40).

Avskrivning fönsterbyte sker enligt en linjär 40-årig avskrivningsplan (år 5/40)

Avskrivning styr- och reglerutrustning sker enligt en linjär 30-årig avskrivningsplan (år 7/30).

Avskrivning postboxar sker enligt en linjär 5-årig avskrivningsplan (år 2/5).

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

INKOMSTSKATT

Intäkter som inte betraktas vara fastighetsrelaterade är skattepliktigt. Från dessa intäkter får man göra avdrag för de kostnader som man har för att få intäkterna. Föreningen beskattas med 22% på överskottet.

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

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid året slut till 39 101 795 kr (39 109 960 kr).

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 ej annat anges i not nedan.

ÖVRIGA BOKSLUTSKOMMENTARER

ARVODEN, LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
--------------------------	--------------------------

FÖRTROENDEVALDA/ANSTÄLLDA

Styrelsearvode	439 350	360 050
Revisorsarvode	9 000	8 000
Övriga arvoden	0	69 950
Förlorad arbetsförtjänst förtroendevalda	35 012	29 079
Bilersättningar	304	249
	<u>483 666</u>	<u>467 327</u>

TOTALA SOCIALA KOSTNADER

Arbetsgivaravgifter	<u>147 759</u>	<u>126 792</u>
	147 759	126 792

Föreningen har ingen anställd personal.

NOTER

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
1 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter	53 477 304	52 686 648
Hyror	2 865 755	2 324 449
Gemensam el	3 395 802	3 457 206
Övriga intäkter	378 232	368 459
Bruttoomsättning	60 117 093	58 836 762
Hyresbortfall	-34 678	-27 270
Avsatt till inre fond	-1 066 002	-1 066 002
	59 016 413	57 743 490
2 DRIFT		
Skötselkostnader	6 824 626	6 828 327
Reparationer	2 476 499	2 655 425
El	5 396 150	5 434 214
Uppvärmning	8 552 051	9 006 086
Vatten	3 757 427	4 166 426
Sophämtning	1 346 001	1 349 576
Övriga fastighetskostnader	1 473 404	1 424 156
Förvaltning/administration	3 302 946	3 167 121
Övriga driftskostnader	1 411 005	1 395 672
	34 540 109	35 427 003
I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 19 738 kr (19 000 kr)		
3 PLANERAT UNDERHÅLL		
Takrenovering	5 164 188	4 069 294
Markarbeten	977 922	353 054
Renovering garage	463 638	390 000
Tvättutrustning	204 071	345 751
Parkeringar	110 017	1 087 896
Ombyggnad Träffpunkten	354 414	1 861 902
Vattenmätare	1 798	616 392
Dränering	695 467	0
Fogning fasad	312 500	0
Balkongrenovering	22 563 546	0
Övrigt	116 424	344 089
	30 963 985	9 068 378
4 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	4 925 868	4 879 282
Om- och tillbyggnad	1 045 900	445 900
	5 971 768	5 325 182

NOTER

	2013-12-31	2012-12-31
5 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Mitt	26 819	55 220
Ränteintäkter skattekonto	295	557
Övriga ränteintäkter	546 367	491 657
Övriga finansiella intäkter	0	44 389
	573 480	591 823
6 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER		
Räntekostnader långfristiga skulder	5 052 339	4 678 038
Övriga finansiella kostnader	0	750
	5 052 339	4 678 788
7 BYGGNADER OCH OMBYGGNADER		
BYGGNADER		
Ingående anskaffningsvärde	189 014 022	189 014 022
Utgående anskaffningsvärde	189 014 022	189 014 022
Ingående avskrivningar	-60 350 249	-55 470 967
Årets avskrivningar	-4 925 868	-4 879 282
Utgående avskrivningar	-65 276 117	-60 350 249
BOKFÖRT VÄRDE	123 737 905	128 663 773
STYR- OCH REGLERUTRUSTNING		
Årets investering	9 000 000	9 000 000
Utgående anskaffningsvärde	9 000 000	9 000 000
Ingående avskrivningar	-1 800 000	-1 500 000
Årets avskrivningar	-300 000	-300 000
Utgående avskrivningar	-2 100 000	-1 800 000
BOKFÖRT VÄRDE	6 900 000	7 200 000
POSTBOXAR		
Ingående anskaffningsvärde	729 483	0
Årets investeringar	0	729 483
Utgående anskaffningsvärde	729 483	729 483
Ingående avskrivningar	-145 900	
Årets avskrivningar	-145 900	-145 900
Utgående avskrivningar	-291 800	-145 900
BOKFÖRT VÄRDE	437 683	583 583
BALKONGER		
Årets investeringar	24 000 000	0
Utgående anskaffningsvärde	24 000 000	0
Årets avskrivningar	-600 000	0
Utgående avskrivningar	-600 000	0
BOKFÖRT VÄRDE	23 400 000	0
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER OCH OMBYGGNADER	154 475 588	136 447 356

NOTER

2013-12-31

2012-12-31

Taxeringsvärde uppgår till 346 690 000. Värdeår 1967.

Bostäder	342 000 000	412 000 000
Lokaler	4 690 000	2 978 000
	<u>346 690 000</u>	<u>414 978 000</u>

8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

OMBYGGNAD BALKONGER

Ingående anskaffningsvärde	37 491 984	20 099 120
Årets investeringar	9 071 562	17 392 864
Omförts till underhållsfond	-22 563 546	0
Omfört till aktivering	<u>-24 000 000</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	0	37 491 984

VÄRMEANLÄGGNING

Ingående anskaffningsvärde	47 471	0
Årets investeringar	<u>1 088 842</u>	<u>47 471</u>
Utgående anskaffningsvärde	1 136 313	47 471

DÖRRAR

Årets investeringar	<u>13 231</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	13 231	0

BOKFÖRT VÄRDE

1 149 544 37 539 455

9 AKTIER, ANDELAR OCH VÄRDEPAPPER

	Andelar	Ansk. värde	Markn. värde	Bokf. värde	Bokf. värde
Fixed Income Absolute Return	10084.6756	1 000 177	1 032 772	1 000 177	1 000 177
Korträntefond Sverige	10056.3154	1 000 000	1 041 734	<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
				2 000 177	2 000 177

10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda kostnader	2 741 149	536 421
Upplupna ränteintäkter	<u>46 421</u>	<u>90 570</u>
	2 787 570	626 991

11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Löptid t.o.m		
Swedbank AB	2,21%	2013-01-16	0	5 000 000
Swedbank AB	2,21%	2013-01-16	0	5 000 000
Swedbank AB	2,15%	2013-03-04	0	5 000 000
Swedbank AB	2,15%	2013-03-04	0	5 000 000
Swedbank AB	2,15%	2013-03-04	0	5 000 000
Swedbank AB	2,15%	2013-03-04	0	5 000 000
Swedbank AB	2,15%	2013-03-04	0	5 000 000
Swedbank AB	1,65%	2014-01-20	8 000 000	0
Swedbank AB	1,45%	2014-03-06	2 000 000	0
Swedbank AB	1,45%	2014-03-06	5 000 000	0
Swedbank AB	1,45%	2014-03-06	5 000 000	0
Swedbank AB	1,43%	2014-03-12	3 000 000	0
Swedbank AB	1,43%	2014-03-12	5 000 000	0
SUMMA			28 000 000	35 000 000

NOTER

2013-12-31

2012-12-31

12 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Insatser	Underh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 639 400	32 379 338	2 427 158	2 396 137
Vinstdisp enl. stämmobeslut		0	2 396 137	-2 396 137
Innevarande års avs/disp.		-21 103 985	21 103 985	
Årets resultat				-18 011 208
BELOPP VID ÅRETS SLUT	7 639 400	11 275 354	25 927 279	-18 011 208

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

13 LÅNGFRISTIGA SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	18-3046-121618	4,57%	2016-06-01	7 818 270	84 524
Stadshypotek	18-3046-135128	3,19%	2015-04-30	7 949 988	500 020
Stadshypotek	18-3046-138417	3,14%	2019-03-30	15 874 940	500 000
Swedbank Hypotek AB	2658710492	4,11%	2014-01-24	233 000	233 000
Swedbank Hypotek AB	2658710625	4,11%	2014-01-24	250 000	250 000
Swedbank Hypotek AB	2752003539	2,94%	2014-05-23	12 000 000	375 000
Swedbank Hypotek AB	2752917696	3,21%	2016-06-27	24 482 956	789 772
Swedbank Hypotek AB	2755911431	2,64%	2014-09-25	406 000	406 000
Swedbank Hypotek AB	2757430430	2,89%	2017-09-25	14 800 000	440 000
Swedbank Hypotek AB	2850586054	3,63%	2020-08-27	22 069 348	600 000
Swedbank Hypotek AB	2851785994	3,06%	2015-06-25	19 000 000	500 000
Swedbank Hypotek AB	2853018121	2,89%	2017-09-25	6 442 596	80 000
Swedbank Hypotek AB	2853087621	3,03%	2018-09-25	25 400 000	600 000
				156 727 098	5 358 296

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

151 368 802

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

129 935 618

14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	913 714	858 860
Övriga upplupna kostnader	2 359 668	2 532 400
Förutbetalda hyror och avgifter	4 168 497	3 779 454
	7 441 879	7 170 804

Sundsvall 2014-03-20

Ann Söderberg

Annelie Pettersson

John Landström

Mats Sillerström

Anna Birberg

Dan Söderholm

Magnus Backlund

Sirwan Mansouri

Anna-Carin Bosdotter Möller

Eva Sägström

Maritha Jonasson

Vår revisionsberättelse har angivits beträffande denna årsredovisning den 2014-03-25

Anders Mähler

Av stämman vald revisor

Pia Andersson

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL FÖRENINGSTÄMMAN I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOSVEDJAN

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Vi har utfört revision av årsredovisningen för HSBs brf Bosvedjan i Sundsvall för år 2013.

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. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denna har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 2013-12-31 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande vinst eller förlust samt styrelsen förvaltning för HSBs brf Bosvedjan i Sundsvall för 2013.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 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 mars 2014

Anders Mähler

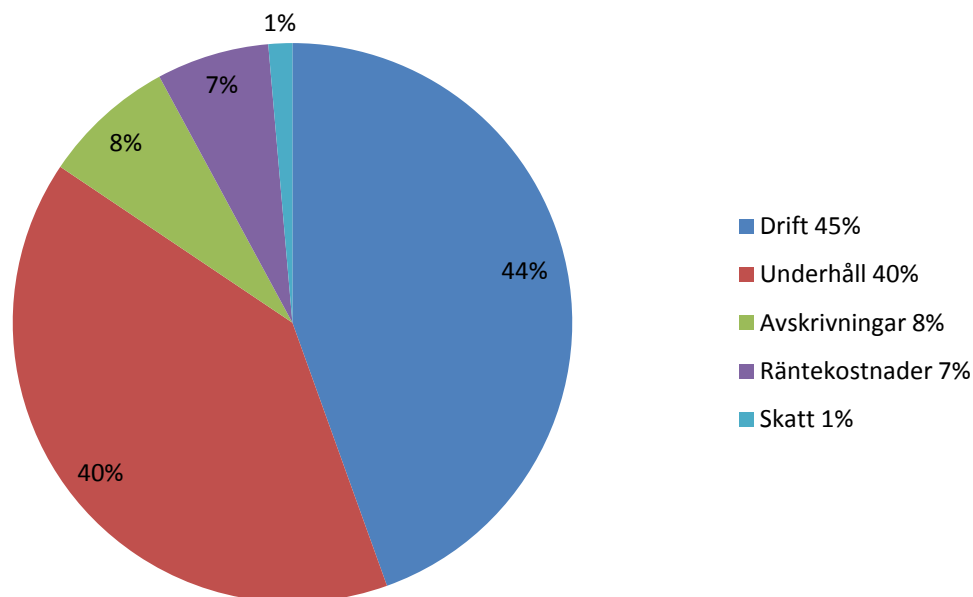
Av föreningen vald revisor

Pia Andersson

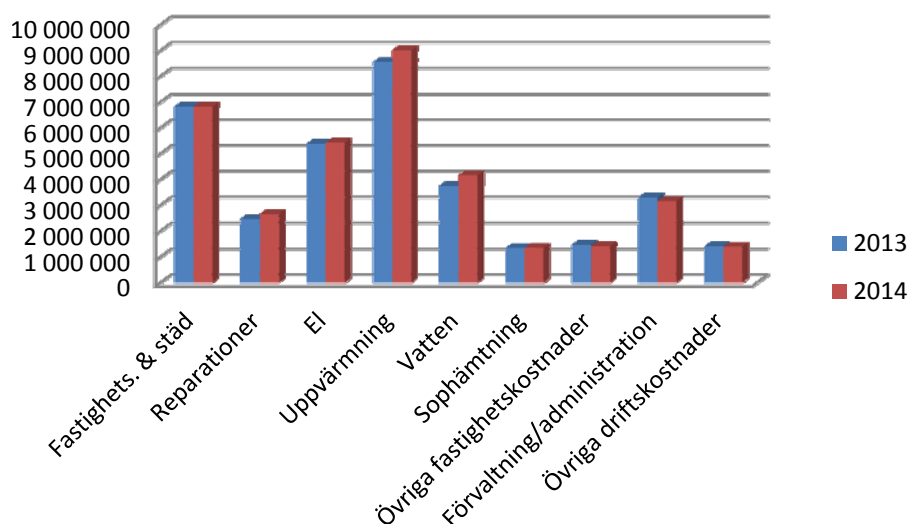
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

DIAGRAM

TOTALA KOSTNADER



FÖRDELNING DRIFTSKOSTNADER



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 2014-2018



HSB – där möjligheterna bor

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 underhållsåtgärder 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.

HSB-CERTIFIERING

STYRELSEN BERÄKNAR KOMMANDE ÅRS AVGIFTSFÖRÄNDRINGAR

	2014	2015	2016	2017	2018
Avgiftsförändring	1,5 %	1,5 %	1,5 %	2 %	2 %

UNDERLAG FÖR EKONOMISK PROGNOIS

- 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
2014	Trapphus, lgh-dörrar, takåtgärder	20 700 000
2015	Trapphus, lgh-dörrar	13 800 000
2016	Målningsarbeten, byte tvättutrustning	7 200 000
2017	VVS-installationer, byte tvättutrustning	6 300 000
2018	VVS-installationer, byte tvättutrustning	2 500 000

BERÄKNAD KOSTNAD FÖR UNDERHÅLL OCH NYINVESTERINGAR SOM PLANERAS BETALAS GENOM LÅN

ÅR	STÖRRE UNDERHÅLL OCH NYINVESTERINGAR UNDER ÅRET	KOSTNAD I KR

UPPGIFTER OM UNDERHÅLLSPANERING

- ☒ 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

	2014	2015	2016	2017	2018
Låneränta på nya lån med bunden ränta	3,5 %	4,5 %	4,5 %	4,5 %	4,5 %
Låneränta på nya lån med rörlig ränta	3,5 %	4,5 %	4,5 %	4,5 %	4,5 %

UPPSKATTADE INTÄKTS OCH KOSTNADSFÖRÄNDRINGAR

UPPRÄKNING I %	2014	2015	2016	2017	2018
Hysesintäkter (ej månadsavgifter)	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Driftskostnader – uppvärmning, el, vatten	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Övrig driftskostnad	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

HSB-CERTIFIERING

UPPSKATTAD MEDELINKOMSTRÄNTA

INLÅNINGSKONTO/PLACERING	2014	2015	2016	2017	2018
HSB Mitt i avräkning	0,5 %	0,5 %	0,5 %	0,5 %	0,5 %
Framtidskonto Max	1,5 %	1,5 %	1,5 %	1,5 %	1,5 %

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

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

RÄNTEFÖRÄNDRINGAR PÅ OMFÖRHANDLADE LÅN SAMT INFORMATION OM NYTECKNADE LÅN

Långivare	Lånebelopp	Omsättnings- datum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Stadshypotek	16 000 000	2013-03-30	2,81 %	3,14 %	B
Swedbank	22 000 000	2013-09-25	3,23 %	3,63 %	B

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 den 20 mars 2014

HSB:s brf Bosvedjan

Dan Söderholm
(firmatecknare)

Magnus Backlund
(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 (4 %) innebär att årsavgifterna måste höjas med mellan 0,5 - 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 30 april 2013

Pia Andersson

BoRevision AB

MOTION NR 1 – RÖKNING & FARTHINDER

Eftersom det är allas rättighet att röka på balkongerna trots att det blir en olägenhet för grannarna så är mitt förslag att man uppmanar de som röker på balkongerna att öppna ett fönster på varje sida för att man som granne ska slippa få in rökluften in till sig.

PS. Ett till farthinder från dagis utanför 59 +61 vore önskvärt. En del kör mycket fort där.

*Annika Sedin
Bågevägen 59 C*

STYRELSENS SVAR PÅ DENNA MOTION

Styrelsen har förståelse att rökning på balkonger/uteplatser kan förorsaka problem med ovälkommen lukt på grannens balkong/lägenhet. Vi har däremot inga mandat att gå in och styra hur var och en ska göra på sin balkong/i sin lägenhet. Vi har trots detta i tidigare nummer av "Styrelsen informerar" skrivit hur man kan göra för att underlätta för sina grannar, något som inte alltid har haft avsedd verkan.

De allra flesta vill vara goda grannar och många problem kan lösas genom kommunikation. Ring på hos grannen som röker på sin balkong, förklara att du får in röken in på din balkong/lägenhet. Tillsammans man oftast hitta en vettig lösning.

Fasta farthinder innebär en del svårigheter vid snöröjning och det är styrelsens uppfattning att det är tillräckligt med ett farthinder. Styrelsen kommer däremot att ta kontakt med skola/förskola och be dem att ta upp "fartfrågan" med sina föräldrar.

Motionen anses därmed besvarad.

MOTION NR 2 – UPPHANDLINGAR

Vid upphandlingar och renoveringar bör man se till att det finns möjlighet att komplettera och byta ut vissa delar.

Det är inte rimligt att vi måste byta hela avloppssystemet för att få en ny duschpropp till badkaret, att vi måste byta hela duschanordningen för att kunna köpa ett nytt duschhandtag eller att vi behöver byta toalettstol för att köpa en ny toalettsits.

Allt detta för att det inte följer den standard som finns i handeln. Detta är mycket kostsamt för den enskilda eftersom allt måste specialbeställas.

*Annika Sedin
Bågevägen 59 C*

STYRELSENS SVAR PÅ DENNA MOTION

I samtliga upphandlingar och renoveringar som genomförs i föreningen installeras standardprodukter. Tillverkaren garanterar reservdelar under ett antal år efter tillverkning, vilket för övrigt gäller för alla produkter ute på marknaden. När det gäller de produkter som är installerade i våra badrum, kan man hitta dessa på de byggvaruhus som finns i området. Det är däremot inte säkert att byggvaruhusen kan hålla ett komplett reservdelslager. Är man i behov av reservdelar till någon av produkterna som installerades vid stamledningsbytet, tag kontakt med Ifö.

Motionen anses därmed besvarad.

MOTION NR 3 – EGEN TVÄTTMASKIN

Bakgrund

I föreningens tvättstugor finns tydliga regler för vilka tvätttider som gäller. Tvätttider är viktigt eftersom tvättmaskiner och annan utrustning är relativt högljudda, speciellt nattetid då husen blir tysta, är ljuden från t ex centrifug väldigt höga. Det kan inte falla under "normalt störande" att slå på tvättmaskinen i lägenheten kl 03.00? Definitivt inte var och varannan natt, ett akut tillfälle av tvättbehov är kanske acceptabelt, men kanske naturligtvis inte kl 03.00? Vem slår på stereo eller tv på högsta volymen i 10-20 minuter varje natt?

Problem

Föreningen har information på sin hemsida om vad som gäller vid installation av egen tvättmaskin. Informationen gäller enbart sk. säker vatteninstallation. En tvättmaskin som monteras i lägenhetens badrum är minst lika högljudd som de maskiner som finns i källarens tvättstuga. I 2 av 3 fall står alltid tvättmaskinen ovanpå en lägenhet som har sitt badrum under. Vid centrifugering uppstår mycket höga resonansljud som sprider sig långt och använder man sovrummet vägg i vägg med köket är det som att "sova i tvättstugan", dvs omöjligt. Det är naturligtvis samma tvätttider som ska gälla som regelverk vid egen tvättmaskin som för tvätt i tvättstugan, motivet är att minska kraftigt störande ljud.

Då inte alla bostadsrättsägare har samma definition på sunt förnuft finns det behov av ett tydliggörande av föreningens syn och regler för tystnad. Inte minst för att styrelsen ska ha möjlighet att utkräva ansvar vid underlåtenhet till rättelse efter eventuella klagomål.

Yrkande till stämman

Att stämman uppdrar till styrelsen att besluta om – Allmänna ordningsregler för tvätttider med egen tvättmaskin. Att samma tidsregler gäller för tvätt alldeles oavsett tvätten sker i föreningens tvättstuga eller i lägenhetsinnehavarens egen tvättmaskin.

Ingen tvätt ska accepteras mellan 22.00-07.00, samt ordningsreglerna anslås i trapphusen och på föreningens hemsida. Vidare bör informationen förtydliga generellt vad som i förlängningen kan ske om rättelse inte sker kring föreningens regler för olika ordningsfrågor.

*Micael Löfqvist
Bågevägen 45B*

STYRELSENS SVAR PÅ DENNA MOTION

Föreningens stadgar, §38, reglerar vad som gäller kring störningar av olika slag. Det är därför styrelsens uppfattning att det inte är nödvändigt med särskilda ordningsregler kring egna tvättmaskiner. Den som blir störd bör i första hand prata med den granne som orsakar störningen och i andra hand lämna in en störningsanmälan till förvaltningskontoret som då tar kontakt med berörd lägenhetsinnehavare.

Motionen anses därmed besvarad.

MOTION NR 4 – PARKERINGSBUS/CARPORT

HSB Bosvedjan byggdes i början av 1970-talet och är idag ett av Sundsvalls attraktivaste bostadsområden. Då fanns det endast behov av ett fordon per hushåll och det byggdes för det behov som fanns då. Allt har utvecklats och vi med den, för att följa dagens behov av parkeringsplatser till alla som begär det har man börjat ändrat lite. Antalet till fordon per hushåll har ökat, detta för att vi har blivit mer rörlig idag. Vi arbetar inte längre i vårt närområde utan vi arbetar där vi måste transportera oss längre sträckor dagligen för att uppnå vårt levebröd. Gästparkeringsarna tyvärr har minskat drastiskt, detta för att ge bilplats till hyresgästerna i området. De gäster som besöker sina nära och kära i området får dela på de få gästplatser som finns kvar, och de måste då eventuellt leta efter plats i hela området, och det utgår ett miljöproblem om man måste leta efter parkeringsplats längre stunder.

Jag vill föreslå en lösning på problemet som också kan lösa den kö som finns i området efter bilplats eller garageplats. Även våra gäster kan få tillbaka sina gästparkeringar. Det är att man förstärker befintliga garagebyggnader och gör en tvåplanslösning, genom att ha garage på underplan och carport ovanpå, på de platser där byggnaderna är dåliga av ålder där det måste renoveras eller bygga nytt. Det finns en bostadsrättsförening i Sundsvall som har löst problemet så, det är Granlo. Där har man byggt i två plan, garage på undervåningen och carport på ovanplan. På så sätt får man ett alternativ till både garageplats och bilplats med eluttag. Det kanske inte finns förutsättningar att göra en tvåplanslösning i hela området, men på vissa valda delar.

Och det bästa med allt är att det alltid finns gästparkeringar i området. Många har genom åren gjort olika förslag till för att lösa parkeringsproblemet i Bosvedjan, jag tror detta kan lösa många.

Jag föreslår att:

- styrelsen tillsätter en utredning om att förstärka eller bygga nya garageplatser i två plan, liknande Granlo
- utredning presenterar resultatet för styrelse och kommande årsstämma
- utredning presenterar den ekonomiska förutsättningarna på lång sikt och syftet till dess resultat
- om det finns förutsättningar att göra parkeringslösning i Bosvedjan liknande Granlo.

Sundsvall den 18 december 2013

*Björn Hallström
Bågevägen 95 B*

STYRELSENS SVAR PÅ DENNA MOTION

Styrelsen har utrett byggande av carport samt om/tillbyggnad av de befintliga garagen vid två tidigare tillfällen. Resultat av dessa utredningar har visat att vi förlorar parkeringsplatser och att det är en dyr investering. Styrelsen har under en längre period aktivt arbetat med parkeringsfrågan och även lyckats utöka antalet parkeringsplatser. I det läge som föreningen befinner sig i med stora projekt som frånluftsåtervinning, eventuell bergvärme, trapphusrenovering och kommande fönsterbyte, är det styrelsens uppfattning att vi varken har tid eller resurser att utreda frågan ytterligare en gång.

Motionen anses därmed besvarad.

MOTION NR 5 – TRYGGHETSBOSTÄDER

HSB Bosvedjan byggdes i början av 1970-talet och är idag ett av Sundsvalls attraktivaste bostadsområden. Det byggdes då man trodde att det skulle finnas närhet för alla, och ge förutsättningar för det. Bosvedjans Centrum tillhör inte bostadsrättsföreningen Bosvedjan, men utnyttjar vår duktige förvaltare i området. Det är HSB Sverige som äger huset. Sedan ett antal år tillbaka finns det en stor hyresgäst i centrumhuset nämligen Erikshjälpen som har satt Bosvedjan och dess centrum på stadskartan. Nu ska tyvärr Erikshjälpen flytta sin verksamhet till Skönsberg.

Det bor många ensamstående och äldre i Bosvedjan som har behov av hjälp av olika slag. Bosvedjan är ett område som har man en gång flyttat hit flyttar man inte härifrån! Centrumhuset kommer i stora delar nu stå tomta och det är svårt att hitta nya hyresgäster, innan Erikshjälpen hittade till Bosvedjan stod det tomt några år och kostade pengar. Varför inte göra ett attraktivt centrum genom att bygga om vissa delar av centrumhuset till bostadsrättslägenheter med trygghet det vill säga ett trygghetsboende med ägande. Man gör lägenheter av vissa delar av centrum och övriga delar till en galleria eller liknande. De lägenheter man gör är anpassade till behovet, det vill säga ett eller två. Man förhandlar med nuvarande ägare av centrumhuset att antingen förvärva huset eller förvalta huset till de förutsättningar som finns i Sundsvall. Sedan en tid finns redan HSB Omsorg i centrumhuset och har då nära till de brukare som finns där. Även om centrumhuset inte tillhör bostadsrättsföreningen idag, är det ändå vår angelägenhet eftersom det ligger i Bosvedjan.

Jag föreslår att:

- styrelsen tillsätter en utredning för att undersöka om det går att förvärva centrumhuset eller få en förvaltarlösning, där det går att göra ett trygghetsboende
- utreda om det finns något behov av trygghetsboende med äganderätt i Sundsvall
- utredning presenterar den ekonomiska förutsättningarna på lång sikt och syftet till dess resultat för styrelsen eller en stämma
- utreda om det finns områden i Sverige med liknade problematik med ett centrumhus, och se hur de har löst sitt problem.

Sundsvall den 18 december 2013

*Björn Hallström
Bågevägen 95 B*

STYRELSENS SVAR PÅ DENNA MOTION

Brf Bosvedjans är en bostadsrättsförening vars verksamhet regleras av föreningens stadgar. Styrelsens uppgift är att långsiktigt förvalta de fastigheter vi gemensamt äger. Det är inte vår uppgift att bygga bostäder, köpa in nya fastigheter eller bygga om fastigheter till bostäder. Det är styrelsens uppfattning att frågan om trygghetsboende är en uppgift för kommunen och de byggherrar som finns, där HSB Mitt är en av dessa byggherrar. Kan dock nämnas att styrelsen diskuterat behovet av äldreboenden med såväl HSB Mitt som Sundsvalls kommun.

HSB Mitt äger Centrumhuset och vår förvaltare utför en del arbetsuppgifter i Centrumhuset och föreningen får ersättning för denna tid, vilket också redovisas varje år i den utlämnade årsredovisningen.

Motionen anses därmed besvarad.

MOTION NR 6 – GRANNSAMVERKAN

Projektet Grannsamverkan startade i början av 2000 och det är ganska utbrett på områden som Alnö. I början var det endast villaområden som anslöt sig till projektet.

Grannsamverkan går ut på att inbladade reagerar om man ser/hör något som man vet inte hör hemma i sitt område, man kontakter då polis som kolla upp vad det är. I dessa områden har man fått en samhörighet och en vikänsla, en bryom känsla.

I dessa områden meddelar man grannarna om man ska bort och då kan de se efter huset, man ställer sin bil på grannens tomt osv. På så sätt kan man förhindra att brott äger rum.

Nu kan även hyreshus som bostadsrätter gå med i Grannsamverkan, i de områden man har det slagit ut positivt.

Medlemskapet är gratis och man har kontaktpersoner som har kontakt med polisen.

Jag föreslår att:

- årsstämman bifaller denna motion
- ger HSB Bosvedjans styrelse uppdrag gå med i Grannsamverkan
- utser kontaktpersoner
- ombesörjer Bosvedjans population utbildning i Grannsamverkan

Sundsvall den 18 december 2013

*Björn Hallström
Bågevägen 95 B*

STYRELSENS SVAR PÅ DENNA MOTION

En intressant motion och ett projekt som är värdefullt och mycket bra. Styrelsen kan däremot inte se att vi, i nuläget, har behov av ett deltagande i denna aktivitet. Vid kontakt med polismyndigheten har vi fått informationen att området anses vara ett av de lugnare/tryggare. Som exempel kan nämnas att det under de senaste 10 åren förekommit ett (1) lägenhetsinbrott. Vi är också övertygade om att installationen av de nya säkerhetsdörrarna ökar tryggheten för våra medlemmar. Ett deltagande i projektet förutsätter en arbetsgrupp och att boende deltar i de utbildningar som är en förutsättning för att få medverka.

Styrelsen arbetar för närvarande i flertalet stora krävande projekt som, bl a av ekonomiska skäl, måste prioriteras. Med det som bakgrund och polisens uppfattning om vårt område, är det styrelsens uppfattning att vi inte ska delta i projektet "Grannsamverkan".

Motionen anses därmed besvarad.

MINA EGNA NOTERINGAR



Handwriting practice area consisting of 20 horizontal dotted lines for notes.

