

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Bosvedjan med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2796) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar och försäkring mot ohyra samt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättsinnehavare.

<u>Antal</u> <u>m<sup>2</sup></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 eller kokvrå	
1033	Totalt antal lägenheter (bostadsrätt)	81 185 kvm
6	lokaler	291 kvm
183	garage	
655	bilplatser med motorvärmare	
45	bilplatser utan motorvärmare	
27	husvagns-/husbilsplatser	
220	gästparkeringar	

Medellägenhetsytan är 78,6 kvm.

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29. På stämman deltog 107 röstberättigade medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor samt ett första beslut om nya stadgar. Extra stämma hölls 2018-11-20 där mötet fastställde (beslut nr 2) föreningens nya stadgar.

Föreningen hade vid årets slut 1034 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södra Norrland är en medlem.

## Styrelsen sammansättning under året har varit

Dan Söderholm	ordförande
Maritha Jonasson	vice ordförande
Magnus Backlund	sekreterare
Eva Sägström	studieorganisatör
Anna-Carin Möller	ledamot
Ann Söderberg	ledamot
Mats Sillerström	ledamot
Tony Lövmärk	ledamot
Teresa Cuadra	ledamot
Kajsa Nordin	ledamot
John Landström	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Conny Ekholm	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Magnus Backlund, Anna-Carin Möller, Ann Söderberg, Mats Sillerström och Tony Lövmärk.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Dan Söderholm, Maritha Jonasson, Magnus Backlund och Henrik Bufvers två i förening.

## Representanter vid HSB Södra Norrlands föreningsstämma

Föreningen har möjlighet att delta med 6 personer på HSB Södra Norrlands föreningsstämma. På stämman 2018 deltog Dan Söderholm, Magnus Backlund, Theresa Cuadra, Maritha Jonasson samt Eva Sägström.

## Revisor

Revisor har varit Anders Mähler vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor. Ingen revisorsersättare för Anders Mähler valdes på föreningsstämman.

## Valberedning

Valberedning har varit Eva Wiklander (sammankallande), Carina Ingemarsson Vik, Roy Larsson och Erik Sandin.

## Studieverksamhet

Under året har genomförts:

- Datakurs
- Yogakurs

## Fritidsverksamhet och aktiviteter

Under året har ett flertal fritidsaktiviteter hållits som:

- Julgransplundring
- Bingo
- Afternoon tea

- Viksjö spelmansgille
- Bokcafé
- Skidresa till Hassela
- Påsk-krysset
- Sundsvalls Stads Revy
- Påskpyssel
- Bussresa till Furuviik
- Valborgsfirande
- Bosvedjedagen
- Surströmming
- Julkryss
- Barnteater
- Julpyssel
- Nobelfesten
- Julmarknad med Medelpads Lucia
- Matchkvällar på storbild har hållits i konferenslokalen genom gymstyrelsens försorg. De har även genomfört årlig fest med mat, musik och tävlingsmoment.

## Information

Föreningens medlemmar har fått information om föreningens verksamhet via:

- Foldern "Information till dig som är medlem i Brf Bosvedjan" som delas ut till samtliga nya medlemmar samt till samtliga lägenheter under september månad varje år.
- Informationsbladet "Styrelsen informerar" har utkommit vid 9 tillfällen under året.
- Hemsidan, <http://hsb.se/södra-norrland/bosvedjan>
- Facebook-gruppen "HSB Brf Bosvedjan"
- Höstmöte/Extra stämma 2018-11-20

## Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland. Förvaltare har varit HSB Södra Norrland genom Henrik Bufvers. Administrationen har skötts av Anna-Karin Sedlund. I föreningen har även 8 anställda i HSB Södra Norrland arbetat med fastighetsskötsel och lokalvård.

Under somaren 2018 feriearbetade 8 av föreningens ungdomar.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### 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 justeringar av underhållsplanen gjorts för att anpassa avsättning och åtgärder enligt K3 regelverket. Avsättningen till underhållsfonden omfattar inte större underhåll som t.ex. takbyten och hissbyten eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana

underhållsåtgärder. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 6 900 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2018-06-04.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2014-2016	Nytt energisystem i samtliga lägenheter med återvinning av frånluft och genomgripande uppgradering av ventilation och undercentraler.
2014-2016	Byte samtliga fönster norra sidan samt takbyten i hela området. Samtliga entréstege är utbytta. Nya lägenhets-, källar- och entrédörrar.
2015-2018	Slipning av samtliga trapphusgolv/trappor.
2016-	Bergvärme i Träffpunkten installerats. Genomgripande genomgång av den yttre miljön som beräknas vara klart under 2019.
2016	Belysning ersatts med lågenergilampor i och utanför garage, parkeringar samt i entréer och gårdsbelysning. Fogning av fasader.
2017	Byte av 7 cirkulationspumpar i undercentralerna (garantiarbete). Upprustning av samtliga lekplatser. Bäckebovägen 16 kompletterades under 2018.
2018	Rengöring av fasaderna påbörjas och beräknas vara klart under 2019.
2018	Asfaltytor åtgärdade, tidur i tvättstugor ersatta, besiktning av tidur för entrédörrar genomfört. Målning och uppfräschning av Träffpunktens fasad. Nedtagning av träd och annan växtlighet.
2018	Översyn och spolning av samtliga avlopp. Kontroll av samtliga badrums ytskikt.
2018	Utbyte av tätningar i fasadelementen.
2018-2019	Installation av elvärmekablar på samtliga hustak.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2017-2019	Totalrenovering och byte av maskiner och utrustning i samtliga 48 tvättstugor, beräknas vara klart under 2019.
2018-2019	Arbetet med rengöring av fasaderna slutförs.
2017-2019	Arbetet med den yttre miljön slutförs.
2018-2019	Arbetet med installation av elvärmekablar på taken slutförs.
2019-2027	Renovering av samtliga bottenstammar påbörjas, ca 8 hus/år.
2019	Förstudier, ekonomiska beräkningar etc för eventuell installation av solpaneler på hustak.
2019	Byte av 185 garageportar.

## Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2018-01-01 med 1,5 %.

I budget för 2019 ingår 5 250 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1,0 % för 2019, vilket grundar sig på föreningens underhållsplan och avsättning till framtida underhålls- och investeringsåtgärder.

Årsavgiften är i genomsnitt 717 kr/m<sup>2</sup> 2019.

## Medlemsinformation

Av föreningens 1033 medlemslägenheter har under året 121 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 1 255 och under året har det tillkommit 3 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 1 258.

## Certifiering

Föreningen är kvalitetscertifierad och godkänd enligt HSB:s kvalitetsstandard 2002:13. Certifieringen gäller till och med 2019-06-30. Följande styrelsemedlemmar har avlagt godkänt kunskapstest: Dan Söderholm, Maritha Jonasson, Magnus Backlund, Eva Sågström, Mats Sillerström, Anna-Carin Möller, Ann Söderberg, Teresa Cuadra, Tony Lövmärk och John Landström.

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	62 653	61 835	61 112	59 894	59 723
Rörelseresultat i tkr	6 952	13 997	8 384	8 283	2 567
Resultat efter finansiella poster i tkr	3 029	9 846	3 830	3 610	-2 201
Soliditet %	15	15	11,6	10,2	11
Årsavgift/kvm* i kr	710	699	689	679	669
Driftskostnad/kvm i kr	458	406	420	443	423
Räntekostnad/kvm i kr	49	52	57	59	63
Bankskuld/kvm i kr	2 757	2 724	2 816	2 873	2 107

\*Årsavgiften består utav 57 610 896 kronor genom den totala bostadsrättsytan.

Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

## Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2017 till 2018.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 639 400	20 428 116	4 000 984	9 845 706
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			9 845 706	-9 845 706
Innevarande års avs/disps		19 942	-19 942	
Årets resultat				3 029 047
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>7 639 400</b>	<b>20 448 058</b>	<b>13 826 748</b>	<b>3 029 047</b>

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

**HSBs brf Bosvedjan i Sundsvall****Resultatdisposition**

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	20 428 116
Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan	6 900 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-6 880 058
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>20 448 058</b>

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	13 826 748
Årets resultat	3 029 047
<b>Summa</b>	<b>16 855 795</b>

**Balanseras i ny räkning** **16 855 795**

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

**HSBs brf Bosvedjan i Sundsvall**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	62 653 094	61 834 750
Övriga rörelseintäkter	Not 3	73 087	258 443
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>62 726 181</u>	<u>62 093 193</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	Not 4	-37 348 767	-33 091 453
Planerat underhåll	Not 5	-6 880 058	-4 248 748
Övriga externa kostnader	Not 6	-1 574 726	-1 649 633
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-1 104 885	-1 050 283
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-8 865 783	-8 056 106
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-55 774 220</u>	<u>-48 096 223</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 951 962</b>	<b>13 996 970</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	46 031	70 239
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-3 968 946	-4 221 503
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-3 922 915</u>	<u>-4 151 264</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 029 047</b>	<b>9 845 706</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 029 047</b>	<b>9 845 706</b>

**HSBs brf Bosvedjan i Sundsvall**

<b>Balansräkning</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	<u>257 279 243</u>	<u>255 427 005</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>257 279 243</u>	<u>255 427 005</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	<u>2 000 177</u>	<u>2 000 177</u>
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 000 177</u>	<u>2 000 177</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>259 279 420</u>	<u>257 427 182</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		192 880	111 476
Aktuell skattefordringar		318 834	318 834
Övriga fordringar	Not 13	17 104 244	7 659 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	<u>3 414 884</u>	<u>3 312 714</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>21 030 842</u>	<u>11 402 656</u>
Kassa och bank		10 898 327	13 769 136
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>31 929 168</u>	<u>25 171 792</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>291 208 588</u></b>	<b><u>282 598 974</u></b>



**HSBs brf Bosvedjan i Sundsvall**

<b>Balansräkning</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	7 639 400	7 639 400
Fond för yttre underhåll	<u>20 448 058</u>	<u>20 428 116</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>28 087 458</u>	<u>28 067 516</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	13 826 748	4 000 984
Årets resultat	<u>3 029 047</u>	<u>9 845 706</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>16 855 795</u>	<u>13 846 690</u>
<i>Summa eget kapital</i>	<u>44 943 253</u>	<u>41 914 206</u>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16,19	
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>160 836 283</u>	<u>214 518 500</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder		
Övriga skulder	Not 17	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>85 429 052</u>	<u>26 166 268</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>291 208 588</u></b>	<b><u>282 598 974</u></b>

**HSBs brf Bosvedjan i Sundsvall**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 029 047	9 845 706
Avskrivningar	8 865 783	8 056 106
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	11 894 830	17 901 812
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-634 392	-838 890
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 883 239	2 818 338
Kassaflöde från löpande verksamhet	14 143 677	19 881 260
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-10 718 021	-15 577 361
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-10 718 021	-15 577 361
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	2 697 328	-7 452 672
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 697 328	-7 452 672
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>6 122 984</b>	<b>-3 148 773</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>20 333 673</b>	<b>23 482 446</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>26 456 657</b>	<b>20 333 673</b>

\*Föreningens avräkningskonto ingår i posten kortfristiga fordringar. I kassaflödesanalys så ingår den i posten likvidamedel



## HSBs brf Bosvedjan i Sundsvall

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt värde (fakturabelopp).

#### Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

#### Avskrivning på byggnad och mark

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

##### Byggnader:

Stomme	120 år
Stammar, värme	15-50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Balkonger	25 år
Tvättstugor	15-30 år
Inre UH	120 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	50 år
Dörrar lgh och entré	20 år
Lekparker	10-15 år
Markanläggningar	5 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning till och ianspråktagande från yttre underhållsfond redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

#### Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsåret 2018 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan åren 2017 och 2018 är inte omräknade.

#### Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

#### Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 337 kronor för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.



## HSBs brf Bosvedjan i Sundsvall

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 39 060 146 kr ( 39 068 494 kr)

### Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i kronor om inget annat anges.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar brf's förändringar av brf's likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

### Soliditet

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar

N



## HSBs brf Bosvedjan i Sundsvall

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	57 610 896	56 755 716
Hyror	2 842 511	2 843 348
Debiterade förbrukningsavgifter	2 680 454	2 748 325
Överlåtelseavgifter	120 592	114 216
Pantavgifter	73 710	76 323
Övrigt	390 933	362 823
<b>Brutto</b>	<b>63 719 096</b>	<b>62 900 751</b>
Avsatt till inre fond	-1 066 002	-1 066 002
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>62 653 094</b>	<b>61 834 750</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Företagsstöd	0	4 410
Annonsering/sponsring	0	171 600
Övrigt	73 087	82 433
	<b>73 087</b>	<b>258 443</b>
<b>Not 4 Drift</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	10 151 191	8 262 771
Reparationer	4 280 586	3 000 446
El	6 537 574	5 968 606
Uppvärmning	4 646 856	4 561 326
Vatten	3 156 432	3 522 578
Sophämtning	1 378 081	1 380 775
Övriga avgifter	2 891 298	1 880 216
Förvaltningsarvoden	2 729 016	2 673 872
Fastighets-skatt/avgift	1 132 990	1 132 990
Övriga driftskostnader	444 744	707 873
	<b>37 348 767</b>	<b>33 091 453</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Markarbeten	0	2 650 316
Tvättutrustning	0	74 154
Trapphus golvslipning/lagning sprickor	375 000	902 775
Fogning fasad	0	500 000
Målning	91 875	62 500
Övrigt	0	59 003
Lekparker	70 889	0
Stamrensning	709 888	0
Fasadtvätt	1 306 250	0
Injustering värme	144 417	0
Evonella, utemiljö	4 181 739	0
	<b>6 880 058</b>	<b>4 248 748</b>
<b>Not 6 Övriga externa kostnader</b>		
Lokalkostnader	44 202	37 778
Förbrukningsinventarier och material	150 335	134 118
Tele och post	119 128	24 154
Revisions- och förvaltningskostnader	53 447	96 051
Externa tjänster	79 000	169 736
Medlemsverksamhet	614 562	622 429
Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	514 052	565 366
	<b>1 574 726</b>	<b>1 649 633</b>

**HSBs brf Bosvedjan i Sundsvall**

<b>Noter</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Not 7 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Styrelsearvode	652 925	650 700
Revisorsarvode	10 000	10 000
Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	12 321	39 795
Löner och ersättningar	182 000	128 609
Arbetsgivaravgifter	180 450	188 622
Övriga personalkostnader	67 189	32 557
	<b>1 104 885</b>	<b>1 050 283</b>
<b>Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	8 361 513	7 991 537
Avskrivning markanläggningar	504 270	42 023
Avskrivning inventarier, verktyg och installationer	0	22 546
	<b>8 865 783</b>	<b>8 056 106</b>
<b>Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter övriga	46 031	69 968
Ränteintäkter skattekonto	0	271
	<b>46 031</b>	<b>70 239</b>
<b>Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	3 968 946	4 221 503
	<b>3 968 946</b>	<b>4 221 503</b>

n

**HSBs brf Bosvedjan i Sundsvall**

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>					
Ingående anskaffningsvärde	350 784 540	335 207 180			
Årets investeringar, värme	0	686 769			
Årets investeringar, totalrenovering tvättstugor	6 718 021	5 387 217			
Årets investeringar, tvättutrustning	4 000 000	3 200 000			
Årets investeringar, lekparkar mark	0	3 782 025			
Årets investeringar, lekutrustning	0	2 521 350			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>361 502 561</b>	<b>350 784 540</b>			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-95 357 535	-87 323 975			
Årets avskrivningar	-8 865 783	-8 033 560			
Utgående avskrivningar	<b>-104 223 318</b>	<b>-95 357 535</b>			
<b>Bokfört värde</b>	<b>257 279 243</b>	<b>255 427 005</b>			
varav byggnader	249 001 322	246 644 814			
varav markanläggningar	5 757 082	6 261 352			
varav mark	2 520 839	2 520 839			
	<b>257 279 243</b>	<b>255 427 005</b>			
Taxeringsvärde för fastigheten Linjeförmannen 1 m.fl. i Sundsvall. Värdeår är 1967.					
Byggnad - bostäder	287 000 000	287 000 000			
Byggnad - lokaler	2 083 000	2 083 000			
	<b>289 083 000</b>	<b>289 083 000</b>			
Mark - bostäder	74 000 000	74 000 000			
Mark - lokaler	2 916 000	2 916 000			
	<b>76 916 000</b>	<b>76 916 000</b>			
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>365 999 000</b>	<b>365 999 000</b>			
<b>Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
	Andelar	Anskaff	Markn värde	Bokf värde	
Kortränta Criteria	10 056,3154	1 000 000	1 047 466	1 000 000	1 000 000
Räntestrategi Cri A2	10 084,6756	1 000 177	1 031 158	1 000 177	1 000 177
				<b>2 000 177</b>	<b>2 000 177</b>
<b>Not 13 Övriga fordringar</b>					
Skattekonto			1 545 913	1 095 095	
Avräkningskonto HSB Södra Norrland			15 558 331	6 564 537	
			<b>17 104 244</b>	<b>7 659 632</b>	
<b>Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader					
Arrende Sundsvalls Kommun			6 367	6 226	
HSB avtal			2 328 404	2 248 100	
ComHem			81 467	79 654	
Hyra kontorsutrustning			3 700	7 423	
Bredband			388 800	388 800	
Fastighetsförsäkring			606 146	582 511	
			<b>3 414 884</b>	<b>3 312 714</b>	
<b>Not 15 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	7 639 400	20 428 116	4 000 984	9 845 706	
Vinstdisp enl. stämmobeslut			9 845 706	-9 845 706	
Innevarande års avs/disps.		19 942	-19 942		
Årets resultat				3 029 047	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>7 639 400</b>	<b>20 448 058</b>	<b>13 826 748</b>	<b>3 029 047</b>	

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



## HSBs brf Bosvedjan i Sundsvall

Noter	2018-12-31	2017-12-31
-------	------------	------------

**Not 16,1 Övriga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	42777471	1,57%	2024-11-28	10 000 000	200 000
Stadshypotek	18-3046-138417	3,14%	2019-03-30	13 374 940	500 000
Stadshypotek	18-3046-142112	2,61%	2019-04-30	10 218 534	375 048
Stadshypotek	18-3046-148004	1,20%	2019-02-03	4 924 988	650 000
Stadshypotek	18-3046-148225	1,05%	2019-03-04	7 395 650	84 524
Stadshypotek	18-3046-152764	1,57%	2023-06-30	16 500 000	500 000
Swedbank	2752917696	1,11%	2020-06-17	20 534 096	789 772
Swedbank	2757430430	1,76%	2022-09-23	12 600 000	440 000
Swedbank	2850586054	3,63%	2020-08-27	19 069 348	600 000
Swedbank	2853018121	1,76%	2022-09-23	6 042 596	80 000
Swedbank	2853087621	1,87%	2024-09-25	22 550 000	600 000
Swedbank	2855025983	1,73%	2023-05-23	17 875 000	500 000
Swedbank	2857299511	1,34%	2021-02-25	9 083 337	333 332
Swedbank	2857299529	0,75%	2019-02-25	22 708 337	833 332
Swedbank	2857299537	1,21%	2021-02-25	22 708 337	833 332
Swedbank	2857299552	1,43%	2022-02-25	9 083 337	333 332
				<b>224 668 500</b>	<b>7 652 672</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 160 836 283

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 186 405 140

## Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Nästa års beräknade amorteringar	7 652 672	7 452 672
Nästa års omsättning av lån	56 179 545	0
	<b>63 832 217</b>	<b>7 452 672</b>

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	187 978	198 138
Arbetsgivaravgifter	96 854	114 882
Fond för inre underhåll	6 203 156	6 060 063
Övriga kortfristiga skulder	9 295	3 366
	<b>6 497 283</b>	<b>6 376 449</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	720 871	619 246
Övriga upplupna kostnader		
<i>BoRevision</i>	23 000	33 000
<i>El dec</i>	746 362	583 965
<i>Fjärrvärme dec</i>	578 194	594 283
<i>Snöröjning dec</i>	22 500	133 000
<i>Lekpark</i>	0	100 000
<i>RangnSells</i>	8 036	0
<i>Enstar nov-dec</i>	22 990	0
<i>Faktura Byggbeslag</i>	5 531	0
<i>Fakturor HSB Södra Norrland</i>	14 241	0
<i>Faktura Sandå</i>	84 375	0
<i>Fakturor Energi &amp; Driftteknik</i>	444 572	0
Förutbetalda hyror och avgifter	4 559 845	4 669 163
	<b>7 230 517</b>	<b>6 732 657</b>





### HSBs brf Bosvedjan i Sundsvall

Noter

2018-12-31

2017-12-31

#### Not 19 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

254 320 422

254 320 422

Sundsvall den 2019-03-13

  
Ann Söderberg

  
Anna-Carin Bosdotter Möller

  
Dan Söderholm

  
Eva Sägström

  
John Landström

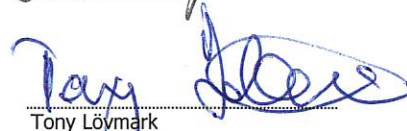
  
Kajsa Nordin

  
Magnus Backlund

  
Maritha Jonasson

  
Mats Sillerström

  
Teresa Cuadra

  
Tony Lövmärk

Vår revisionsberättelse har lämnats den

2019-03-26

  
Anders Mähler

  
Pia Andersson

Av stämman vald revisor

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bosvedjan i Sundsvall, org.nr. 789200-2796

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bosvedjan i Sundsvall för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bosvedjan i Sundsvall för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 20/3 2019



Pia Andersson

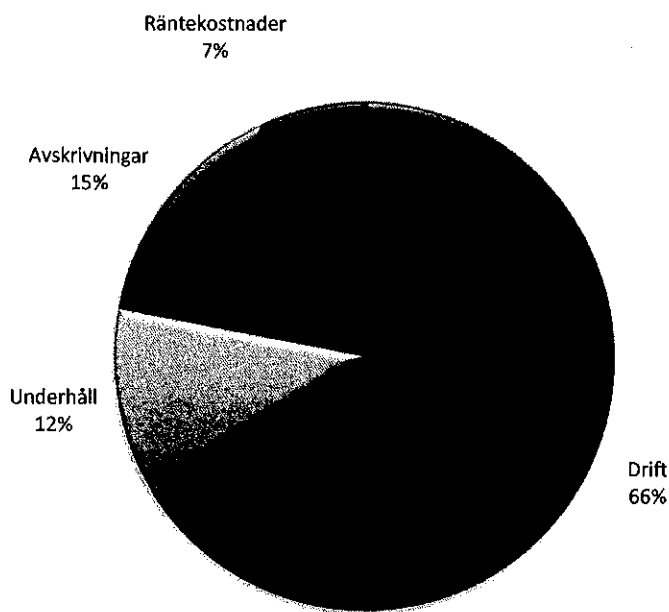
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



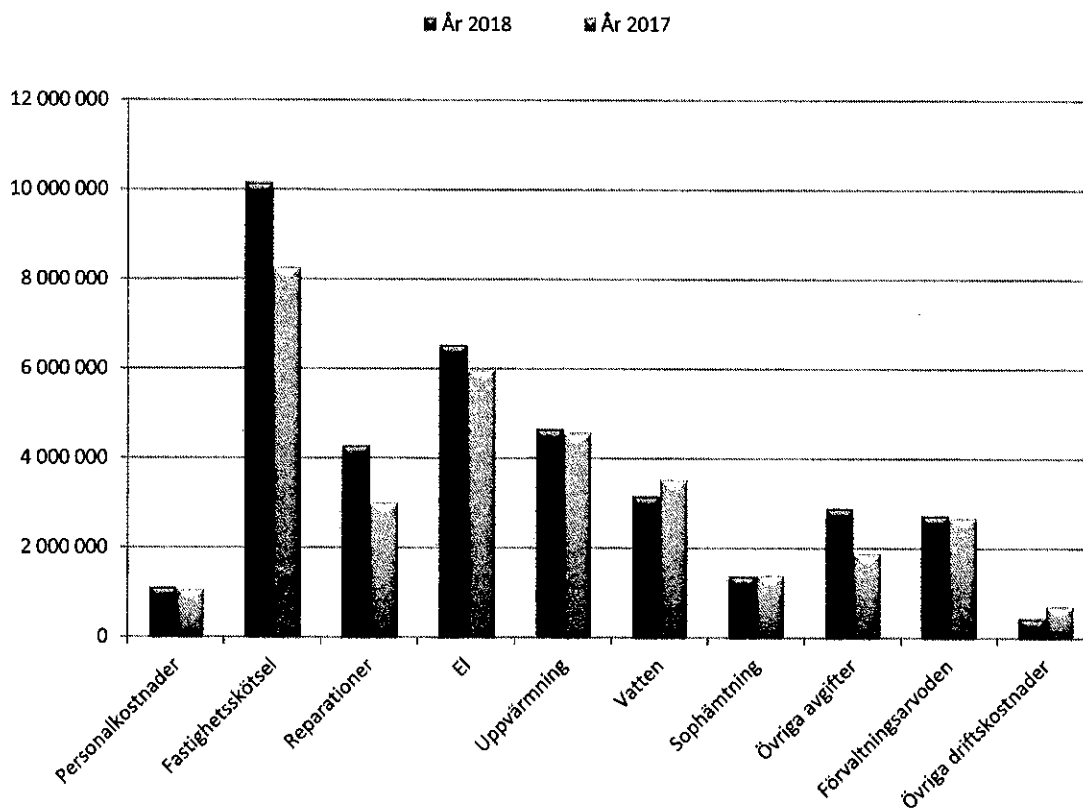
Anders Mähler

Av föreningen vald revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader





# Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB:s brf Bosvedjan i Sundsvall

År 2019-2023

# 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. Certifieringsrevisorerna som godkännts av HSB:s Riksförbund utför kontrollen.



## Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Avgiftsförändring</b>	1,0%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%

## Underlag för ekonomisk prognos

### Underlag

- 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.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2019	Grönytor, Målning invändigt	7 800 000
2020	Målning utvändigt, OVK	5 000 000
2021	Styr- och reglerutrustning	300 000
2022	Målning utvändigt, Styr- och reglerutrustning	500 000
2023	Målning utvändigt inkl byte delar av träpanel	2 200 000

### Beräknad kostnad för ny investeringar.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2019	Markarbeten, Garageportar, Stammar källare	9 200 000
2020	Stammar källare, Takarbeten	4 700 000
2021	Stammar källare, Takarbeten	4 900 000
2022	Stammar källare, Markarbeten	4 700 000
2023	Stammar källare	4 150 000

### Uppgifter om underhållsplaneringen

- 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



	2019	2020	2021	2022	2023
Låneränta på nya lån med bunden ränta	2,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%
Låneränta på nya lån med rörlig ränta	2,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%

### Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2019	2020	2021	2022	2023
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 fastighetsavg.	0%	0%	0%	0%	0%

### Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2019	2020	2021	2022	2023
HSB i avräkning	0%	0%	0%	0%	0%
Placeringar	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%

## 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

Långgivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Swedbank	9 350 000	2018-02-23	0,56%	1,34%	B
Stadshypotek	16 875 000	2018-06-30	1,05%	1,57%	B
Swedbank	22 550 000	2018-09-25	3,03%	1,87%	B
SEB	10 000 000	2018-12-01	Nytt lån	1,57%	B

## Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter


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

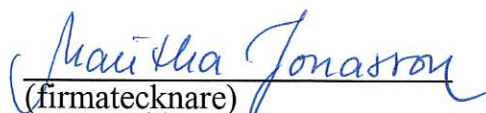
## Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna\*

- 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 hållit under året.

Sundsvall den 13 mars 2019

Bostadsrättsförening HSB:s brf Bosvedjan

  
(firmatecknare)  
Dan Söderholm

  
(firmatecknare)  
Maritha Jonasson

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



**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 föreningsstämma senast fastställda Årsredovisningen,
- Budget
- Prognos samt
- Verksamhetsuppföljning

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

Höjningen av räntesatsen vid omskrivning av lån med 2% -enheter jämfört med kalkylens antaganden (2,5 + 4,5%) innebär att årsavgifterna måste höjas med 1,5 – 5% 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 4 april 2019

Pia Andersson  
BoRevision AB