



STYRELSEN FÖR Bosvedjan

Org. nr: 789200-2796

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 279 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm

Styrelsens kommentarer

Sparandet har under året varit något högre än under föregående år. Styrelsen anser att föreningens sparande för framtida åtgärder är god och i bra balans med de förutsättningar som föreningen i övrigt har.

 Investeringsbehov 5052 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.
---	---	--

Styrelsens kommentarer

Föreningen har genomfört stora investeringar de senaste åren och har en väl genomarbetad investerings- och underhållsplan där föreningens behov och ambitioner om att utvecklas för framtiden avspeglas.

 Skuldsättning 2830 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
--	--	--	---

Styrelsens kommentarer

Trots stora underhålls- och investeringsåtgärder ligger skuldsättningsgraden på en nivå som får anses vara god. Skuldsättningen är något lägre än föregående år.

 Räntekänslighet 3,9 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
---	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Räntekänsligheten i föreningen är förhållandevis låg trots de stora investeringar som genomförts de senaste åren.

 Energikostnad 155 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
--	---	---	--

Styrelsens kommentarer

Energikostnaden är relativt låg tack vare många års arbete med energieffektivisering och egen energiproduktion, i siffran finns dessutom bostadsrättsinnehavarnas egna förbrukning inräknad



Tomträtt
NEJ

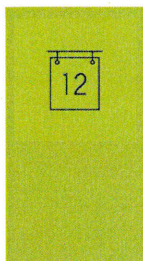
Fastigheten innehas med tomträtt
– ja eller nej (Tomträtt innebär att
föreningen inte äger marken)

Om marken ägs av
kommunen kan det
finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

Ja eller nej

Styrelsens kommentarer

Inga kommentarer nödvändiga



Årsavgift
724 kr/kvm

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan)

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och
värdet på bostadsrätten.
Därför är det viktigt att
bedöma om årsavgiften
ligger rätt i förhållande till
de andra nyckeltalen –
om det finns en risk att
den är för låg.

Bör värderas utifrån risken för framtida
höjningar.

Styrelsens kommentarer

Styrelsen genomför och presenterar i Verksamhetsplanen en prognos om avgiftsutvecklingen de kommande åren utifrån ett antal angivna parametrar.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Bosvedjan med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2796) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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.

Antal	Benämning	Total yta m ²
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	

Medellägenhetsyta är 78,6 kvm.

Föreningsfrågor

På grund av covid-19 genomfördes ordinarie föreningsstämma via poströstning 2020-06-30 där 122 medlemmar deltog. Stadgeenliga frågor behandlades med undantag av inlämnade motioner. I materialet som lämnades ut inför poströstningen informerades medlemmarna att inlämnade motioner skulle behandlas på en extra stämma under hösten 2020. Tyvärr har det inte varit möjligt att kalla till extra stämma på grund av rådande läge, varför inlämnade motioner behandlas våren 2021, då styrelsen har förhoppningen att kunna genomföra föreningsstämman på ett sådant sätt att alla medlemmar som önskar kan delta.

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

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Dan Söderholm	ordförande
Maritha Jonasson	vice ordförande
Magnus Backlund	sekreterare
Eva Sågström	ledamot/studieorganisatör
Anna-Carin Möller	ledamot
Ann Söderberg	ledamot
Mats Sillerström	ledamot
Tony Lövmärk	ledamot
Kajsa Nordin	ledamot
Anja Moss	ledamot
John Landström	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Christer Berglund	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 10 sammanträden.

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

Föreningen har möjlighet att delta med 6 personer på HSB Södra Norrlands föreningsstämma. Föreningsstämman 2020 genomfördes, med anledning av covid-19, via poströstning och med möjligheten att delta via nätet.

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

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

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Eva Sågström har varit studieorganistör och sammankallande i fritidskommittén. Med anledning av covid-19 beslutade styrelsen 2020-03-16 att stänga samtliga lokaler och avsluta/pausa fritids- och studieverksamheten till dess att vi, på ett säkert sätt, kan återuppta verksamheterna. Styrelsens bedömning i nuläget är att detta kan ske tidigast under senare delen av 2021.

Under perioden januari till mitten av mars arrangerades:

- Julgransplundring
- Bingokväll
- Skid- och badresa till Hassela
- Vinprovning

De populära matchkvällar genom gymstyrelsen försorg har, med anledning av covid-19, inte genomförts och inte heller de årliga festerna med mat, musik och tävlingsmoment

Studieverksamhet

Under året har nedanstående kurser/studiecirklar genomförts:

- Data, under perioden 21 januari - 12 mars
- Yoga, under perioden 12 februari - 11 mars

Information

Föreningens medlemmar har fått information via:

- Foldern "Information till dig som är medlem i Brf Bosvedjan" som delas ut till samtliga nya medlemmar under året samt till samtliga lägenheter under september-oktober månad varje år. En reviderad folder delades ut i mitten av december.
- Informationsbladet "Styrelsen informerar" har utkommit vid 11 tillfällen under året
- Hemsidan, <https://www.hsb.se/sodra-norrland/brf/bosvedjan>
- Facebook-gruppen "HSB Brf Bosvedjan"
- "Höstmöte" i form av en skriftlig information delades ut i mitten/slutet av november 2020.

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 ytterligare 8 anställda i HSB Södra Norrland arbetat med fastighetsskötsel och lokalvård.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell mätning debitering (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtesen till fastigheten. Skatterättsnämnden höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet till Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att de rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning. Enligt uttalanden från Skatteverkets så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från mars 2018. Det har gjort att resultatet för perioden mars 2018 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

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. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 3 751 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-04-21

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD/INVESTERING
2015-2018	Slipning av samtliga trapphusgolv/trappor.
2017-2019	Totalrenovering och byte av samtliga maskiner och utrustning i alla 48 tvättstugor.
2018-2019	Rengöring av samtliga fasader.
2017-2019	Total genomgång av den yttre miljön.
2018-2019	Installation av elvärmekablar på hustaken för vattenavlopp.
2019-2027	Renovering av samtliga bottenstammar, ca 8 hus/år.
2019	Byte av 185 garageportar
2019	Installation av solpaneler på 43 av föreningens hustak.
2019-2027	Renovering av samtliga dagvattenledningar, ca 8 hus/år.

Under 2017 påbörjades förstudiearbetet kring solceller och under 2018 fattades beslutet att investera i en solcellsanläggning som skulle ge ca 1 000 000 kWh. En investering på 16 miljoner kronor och med ett statligt bidrag på 3,5 miljoner kronor är investeringskostnaden ca 12,5 miljoner kronor. Föreningen blir därmed tillverkare av el och momspliktiga när det gäller solenergitillverkningen, ca 450 000 kronor per år. Anläggningen har ca 3 800 solcellspaneler monterade/fördelade på 43 hustak i föreningen och är sedan oktober/november 2019 i drift och producerar el. Investeringen beräknas vara återbetald på ca 10 år.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD/INVESTERING
2019-2027	Renovering av samtliga bottenstammar, ca 8 hus/år.
2019-2027	Renovering av samtliga dagvattenledningar, ca 8 hus/år.
2021-2028	Ny takfot på samtliga hus.
2021-2023	Nya asfaltsytor i området.

Inga åtgärder har i nuläget blivit senarelagda eller lagts på is på grund av covid-19.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 1,0 %.

I budget för 2021 ingår 4 161 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen har beslutat att höja månadsavgiften med 0,5 % för 2021, vilket grundar sig på föreningens underhålls-/investeringsplan, och avsättning till framtids underhålls- och investeringsåtgärder.

Årsavgiften är i genomsnitt 727 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 1033 medlemslägenheter har under året 112 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 1270. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 1266.

Certifiering

Föreningen är kvalitetscertifierad och godkänd enligt HSB:s kvalitetsstandard 2002:13. Certifieringen gäller till och med 2021-06-30. Följande styrelsemedlemmar har avlagt godkänt kunskapstest: Dan Söderholm, Maritha Jonasson, Magnus Backlund, Eva Sågström, Mats Sillerström, Anna-Carin Möller, Ann Söderberg, Tony Lövmärk, Anja Moss och John Landström.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	63 708	63 482	62 653	61 835	61 112
Rörelseresultat i tkr	12 619	8 250	6 952	13 997	8 384
Resultat efter finansiella poster i tkr	8 859	4 389	3 029	9 846	3 830
Balansomslutning i tkr	309 586	305 318	291 209		
Soliditet %	19	16	15	15	12
Årsavgift/kvm* i kr	724	717	710	699	689
Driftskostnad/kvm i kr	398	409	406	406	420
Räntekostnad/kvm i kr	47	48	49	52	57
Bankskuld/kvm i kr	2 830	2 935	2 757	2 724	2 816

*Årsavgiften består utav årsavgiften 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 2019 till 2020.

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 639 400	20 550 512	16 753 341	4 388 980
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	4 388 980	-4 388 980
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		3 751 000	-3 751 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-3 711 617	3 711 617	
Årets Resultat				8 858 695
Belopp vid årets utgång	7 639 400	20 589 894	21 102 939	8 858 695

Insatskapitalet är minskat med 4 310 kr avseende föreningens egna lägenhet nr 362

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	20 550 512
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	3 751 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-3 711 617
Fondbehållning vid årets slut	20 589 895

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond:	21 102 939
Årets resultat:	8 858 695
Summa	29 961 634

Balanseras i ny räkning **29 961 634**

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



RESULTATRÄKNING

2020-01-01
2020-12-31

2019-01-01
2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2 63 708 110 63 482 473

Summa rörelseintäkter

63 708 110 63 482 473

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3 -32 448 723 -33 308 382

Övriga externa kostnader

Not 4 -3 981 790 -6 203 218

Underhåll enligt plan

Not 5 -3 711 617 -5 147 547

Personalkostnader och arvoden

Not 6 -820 884 -1 012 365

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7 -10 126 348 -9 560 677

Summa rörelsekostnader

-51 089 361 -55 232 188

Rörelseresultat

12 618 748 8 250 284

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

45 214 35 572

Räntekostnader och liknande resultatposter

-3 803 507 -3 894 345

Övriga finansiella poster

Not 8 -1 760 -2 531

Summa finansiella poster

-3 760 053 -3 861 304

Årets resultat

8 858 695 4 388 980

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	268 280 426	261 373 452
Inventarier och installationer	Not 10	3 306 204	0
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	15 517 138
Summa materiella anläggningstillgångar		271 586 630	276 890 590

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	2 000 177	2 000 177
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000 177	2 000 177

Summa anläggningstillgångar

273 586 807	278 890 767
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		122 952	141 320
Kundfordringar		13 377	18 207
Avräkningskonto HSB		16 593 613	14 894 288
Aktuell skattefordran	Not 13	161 414	0
Övriga kortfristiga fordringar		33 600	1 598 327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	3 999 262	3 755 166
Summa kortfristiga fordringar		20 924 218	20 407 308

Bank

Not 15	15 074 686	6 020 151
	15 074 686	6 020 151

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

35 998 903	26 427 459
-------------------	-------------------

Summa tillgångar

309 585 710	305 318 226
--------------------	--------------------

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	7 639 400	7 639 400
Fond för yttre underhåll	20 589 894	20 550 512
Summa bundet eget kapital	28 229 294	28 189 912

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	21 102 939	16 753 341
Årets resultat	8 858 695	4 388 980
Summa fritt eget kapital	29 961 634	21 142 321

Summa eget kapital

Not 16	58 190 928	49 332 233
--------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	165 881 956	183 132 666
Summa långfristiga skulder		165 881 956	183 132 666

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	64 728 757	56 028 162
Medlemmarnas inre fond	Not 18	6 653 347	6 368 342
Leverantörsskulder		6 506 300	2 389 598
Aktuell skatteskuld	Not 19	0	368 035
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	1 013 667	318 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	6 610 755	7 380 784
Summa kortfristiga skulder		85 512 826	72 853 326

Summa skulder

251 394 782	255 985 993
--------------------	--------------------

Summa eget kapital och skulder

309 585 710	305 318 226
--------------------	--------------------



Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	8 858 695	4 388 980
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	10 126 348	9 560 677
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	18 985 043	13 949 657
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 182 416	-40 509
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	3 958 905	-4 771 671
Kassaflöde från löpande verksamhet	24 126 363	9 137 477
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-6 038 920	-29 807 169
Återbetalning av moms på solcellsinvestering	1 357 386	635 146
Installationsbidrag solceller	3 200 780	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-3 341 634	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 822 388	-29 172 023
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-8 550 115	14 492 328
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-8 550 115	14 492 328
Årets kassaflöde	10 753 859	-5 542 218
Likvida medel vid årets början	20 914 439	26 456 657
Likvida medel vid årets slut	31 668 299	20 914 439

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB i de likvida medlen.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,5 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10-20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 39 060 146 kr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	58 766 740	58 186 195
	Årsavgifter egna	1 145 556	1 145 556
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-139	0
	Hysesintäkt lokaler	99 660	98 520
	Hysesintäkt garage och bilplatser	1 764 630	1 570 795
	Hysesintäkt övrigt	189 241	166 011
	Årsavgift el	2 474 477	2 731 479
	Avsatt till inre fond	-1 066 002	-1 066 002
	Övriga intäkter i verksamheten	53 701	270 466
	Intäkt andrahandsupplåtelse	62 900	4 656
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	184 927	191 770
	Övriga fakturerade kostnader	2 960	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	29 459	183 026
		63 708 110	63 482 473
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-3 773 525	-4 804 750
	Ventilationsrensning	-24 070	0
	El	-5 480 157	-6 279 794
	Uppvärmning	-3 785 963	-4 388 228
	Vatten	-3 385 803	-3 139 263
	Renhållning	-1 964 148	-1 617 364
	Bevakningskostnader	-15 959	-14 875
	TV, bredband, iptelefoni (2019 se även i not nedan data)	-1 885 869	-326 000
	Obligatoriska besiktningar	-33 956	0
	Serviceavtal	-1 575 473	-1 528 820
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-8 181 639	-8 833 384
	Försäkringar	-640 114	-606 146
	Fastighetsskatt	-1 290 410	-1 290 410
	Övriga driftskostnader	-411 637	-479 348
		-32 448 723	-33 308 382
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-28 250	-29 725
	Förvaltningskostnader	-2 753 085	-2 817 125
	Kostnader överlåtelse och panter	-178 985	-184 589
	Föreningsverksamhet	-420 092	-862 408
	Kontorsutrustning och -material	-81 159	-13 855
	Kontorskostnad tele, data, porto (2020 data i not ovan bredband)	-24 813	-1 574 036
	Konsulter	-92 838	-316 329
	Förbrukningsinventarier	-41 859	-69 859
	Medlemsavgifter HSB	-313 600	-313 600
	Arrende, hyra, leasing	-47 108	-20 919
	Kundförluster m m	0	-773
		-3 981 790	-6 203 218



Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll lekplats	0	-93 292
	Underhåll ventilation	-250 000	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-187 500	-183 894
	Underhåll elinstallationer	-458 176	0
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-1 603 125
	Underhåll målning	-414 875	-213 363
	Underhåll mark och utemiljö	-570 486	-2 340 973
	Underhåll köryta	-1 830 580	-647 922
	Underhåll övrigt	0	-64 978
		-3 711 617	-5 147 547
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-588 418	-726 896
	Löner för anställda	-45 000	-39 000
	Övriga arvoden	-15 292	0
	Övriga personalkostnader	0	-6 624
	Revisionsarvode	-11 825	-11 375
	Sociala avgifter	-142 793	-170 613
	Utbildning	-17 556	-57 857
		-820 884	-1 012 365
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-9 586 647	-9 056 407
	Markanläggningar	-504 270	-504 270
	Inventarier	-35 430	0
	Summa avskrivningar	-10 126 348	-9 560 677
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Bankavgifter	-1 760	-2 531
		-1 760	-2 531

Not 9		Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
		Akkumulerade anskaffningsvärden					
		Ingående anskaffningsvärde byggnader		366 333 233	352 678 348		
		Omklassificering solenergi		10 958 972	0		
		Årets investering byggnader relining (2019 även garage, tvättstuga)		6 038 920	13 654 885		
		Ingående anskaffningsvärde mark		2 520 839	2 520 839		
		Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		6 303 375	6 303 375		
		Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		392 155 338	375 157 446		
		Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
		Ingående avskrivningar byggnader		-112 733 432	-103 677 026		
		Årets avskrivningar byggnader		-9 586 647	-9 056 407		
		Ingående avskrivningar markanläggningar		-1 050 562	-546 292		
		Årets avskrivningar markanläggningar		-504 270	-504 270		
		Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-123 874 912	-113 783 995		
		Utgående bokfört värde		268 280 426	261 373 452		
		Bokförda värden byggnader		261 011 045	253 599 800		
		Bokförda värden mark		2 520 839	2 520 839		
		Bokförda värden markanläggningar		4 748 542	5 252 812		
		Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
		Bostäder hyreshus	1967	331 000 000	79 000 000	410 000 000	410 000 000
		Lokaler	1967	2 032 000	4 009 000	6 041 000	6 041 000
				333 032 000	83 009 000	416 041 000	416 041 000
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 17							
Not 10		Inventarier och maskiner					
		Ingående anskaffningsvärden		307 750	307 750		
		Årets investeringar traktorer		3 341 634	0		
		Utgående anskaffningsvärden		3 649 384	307 750		
		Ingående avskrivningar		-307 750	-307 750		
		Årets avskrivningar		-35 430	0		
		Utgående avskrivningar		-343 180	-307 750		
		Utgående bokfört värde		3 306 204	0		
Not 11		Pågående nyanläggningar solenergi					
		Ingående värde pågående nyanläggningar		15 517 138	0		
		Årets investering		0	15 517 138		
		Återbetalning av moms på investering		-1 357 386	0		
		Solenergibidrag		-3 200 780	0		
		Omklassificering till Byggnader & Mark		-10 958 972	0		
		Utgående värde pågående nyanläggningar		0	15 517 138		
Not 12		Andra långfristiga värdepappersinnehav					
		Andelar	Anskaffning	Markn värde	Bokfört värde		
		Kortränta Criteria	10 056,3154	1 000 000	1 055 209	1 000 000	1 000 000
		Räntestrategi Cri A2	10 084,6756	1 000 177	1 046 588	1 000 177	1 000 177
						2 000 177	2 000 177
Not 13		Aktuell skattefordran					
		Övrig Skattefordran		161 414	0		
				161 414			

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring	668 219	640 500	
Förutbetald snöjour	14 375	0	
Förutbetald kabel-TV och bredband	473 541	471 459	
Förutbetald HSB	2 562 316	2 391 763	
Schneider Electric	231 778	241 210	
Arrende Sundsvall kommun	6 252	6 470	
Kontorsutrustning	4 779	3 764	
Enstar	30 818	0	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 184	0	
	3 999 262	3 755 166	

Not 15 Bank			
Handelsbanken	548 739	533 427	
SBAB	14 525 946	5 486 724	
	15 074 685	6 020 151	

Not 16 Eget kapital				
	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 639 400	20 550 512	16 753 341	4 388 980
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	4 388 980	-4 388 980
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		3 751 000	-3 751 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-3 711 617	3 711 617	
Årets Resultat				8 858 695
Belopp vid årets utgång	7 639 400	20 589 894	21 102 939	8 858 695

Insatskapitalet är minskat med 4 310 kr avseende föreningens egna lägenhet nr 362

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	1,57%	2024-11-28	9 600 000	200 000
Stadshypotek	1,70%	2021-02-08	3 624 988	650 000
Stadshypotek	1,55%	2021-03-04	7 226 602	84 524
Stadshypotek	1,57%	2023-06-30	15 500 000	500 000
Stadshypotek	2,14%	2029-03-30	12 374 940	500 000
Stadshypotek	1,64%	2025-04-30	9 468 438	375 048
Swedbank	0,84%	2021-03-28	18 757 109	789 772
Swedbank	1,76%	2022-09-23	11 720 000	440 000
Swedbank	1,14%	2030-08-23	17 869 348	600 000
Swedbank	1,76%	2022-09-23	5 882 596	80 000
Swedbank	1,87%	2024-09-25	21 350 000	600 000
Swedbank	1,73%	2023-05-23	16 875 000	500 000
Swedbank	1,34%	2021-02-25	8 416 673	333 332
Swedbank	1,33%	2025-02-25	21 041 673	833 332
Swedbank	1,21%	2021-02-25	21 041 673	833 332
Swedbank	1,43%	2022-02-25	8 416 673	333 332
Swedbank	1,43%	2027-06-23	11 875 000	500 000
Swedbank	1,35%	2028-11-24	9 570 000	200 000
			230 610 713	8 352 672

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	165 881 956
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	33 410 688
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	188 847 353

Föreningen har flera lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	244 069 422	244 069 422
Summa ställda säkerheter	244 069 422	244 069 422

Not 18 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	6 368 342	6 203 156
Avsättning	1 066 002	1 066 002
Uttag	-780 996	-900 816
	6 653 347	6 368 342

Not 19 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	0	368 035
	0	368 035

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	685 218	0
Personalens källskatt	187 922	220 031
Arbetsgivaravgifter	84 225	98 375
Övriga kortfristiga skulder	56 302	0
	1 013 667	318 406

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

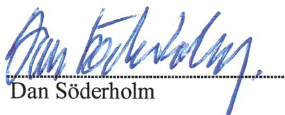
Upplupen HSB	0	83 763
Upplupen snöröjning	89 250	155 101
Upplupen Energi och Driftteknik	0	185 302
Upplupen solenergi	0	514 831
Upplupen Enstar	41 823	0
Upplupen Radonkonsult	17 243	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	972 624	790 437
Upplupna räntekostnader	380 915	596 034
Upplupen revision	30 000	30 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	5 078 900	4 969 504
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	55 812
	6 610 755	7 380 784

22/3 2021


 Anja Moss

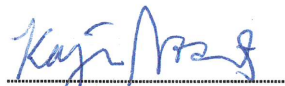

 Ann Söderberg


 Anna-Carin Bosdotter Möller

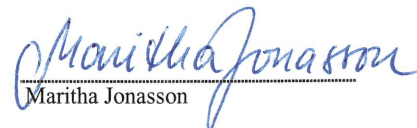

 Dan Söderholm


 Eva Sägström

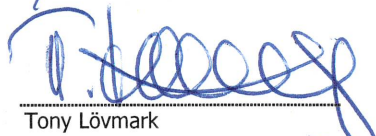

 John Landström


 Kajsa Nordin


 Magnus Backlund


 Maritha Jonasson


 Mats Sillerström


 Tony Lövmärk

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-08


 Anders Mähler

Revisor vald av föreningsstämman


Anna Maria Christiansson
 BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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.

Handwritten signature

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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 räkenskapsåret 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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 8 / 4 2021


Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Anders Mähler
Av föreningen vald revisor

Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB:s brf Bosvedjan i Sundsvall

År 2021-2025

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 godkänts av HSB:s Riksförbund utför kontrollen.



Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2021	2022	2023	2024	2025
Avgiftsförändring	0,5%	1%	1%	1%	1%

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
2021	Målningsarbeten, takband	4 750 000
2022	Takband	2 000 000
2023	Målningsarbeten, takband	5 500 000
2024	Målningsarbeten, byte motorvärmarruttag	4 800 000
2025	Målningsarbeten, VVS	2 900 000

Beräknad kostnad för nyinvesteringar.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2021	Relining av horisontella stammar	6 950 000
2022	Relining av horisontella stammar	7 100 000
2023	Relining av horisontella stammar	6 550 000
2024	Relining av horisontella stammar	6 750 000
2025	Relining av horisontella stammar	6 400 000

Uppgifter om underhållsplaneringen

- ☐ Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts 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



	2021	2022	2023	2024	2025
Låneränta på nya lån med bunden ränta	2,25%	2,25%	2,5%	2,5%	2,5%
Låneränta på nya lån med rörlig ränta	2,25%	2,25%	2,5%	2,5%	2,5%

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2021	2022	2023	2024	2025
Hysesintäkter (EJ månadsavgifter)	0%	0%	0%	0%	0%
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Övrig driftskostnad	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavg.	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2021	2022	2023	2024	2025
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	22 500 000	2020-0617	1,11%	0,93%	B
Swedbank	22 200 000	2020-08-27	3,63%	1,14%	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 22 mars 2021

Bostadsrättsförening HSB:s brf Bosvedjan

Dan Söderholm
(firmatecknare) Dan Söderholm

Maritha Jonasson
(firmatecknare) Maritha Jonasson

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