2021

ÅRSREDOVISNING OCH BOKSLUT FÖR

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOSVEDJAN I SUNDSVALL



MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Transaktion 09222115557465119904 Signerat DS, MS, ABM, TL, MJ, MB, ES, JL, JS, KM, AM1, AC, AM2

STYRELSEN FÖR
Bosvedjan

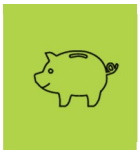
Org. nr: 789200-2796

Får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



Transaktion 09222115557465119904 Signerat DS, MS, ABM, TL, MJ, MB, ES, JL, JS, KM, AM1, AC, AM2

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	**Sparande** 260 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.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm

Styrelsens kommentarer

Sparandet har under året varit marginellt lägre 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** 5868 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 investerings-behoven.	

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** 2730 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.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm

Styrelsens kommentarer

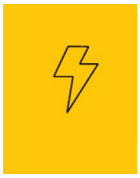
Trots stora underhålls- och investeringsåtgärder ligger skuldsättningsgraden på en nivå som får anses vara god. Skuldsättningen är något lägre än föregående år.

	**Räntekänslighet** 3,8 %	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.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %

Styrelsens kommentarer

Räntekänsligheten i föreningen är förhållandevis låg trots de stora investeringar som genomförts de senaste åren och är marginellt lägre än föregående år

---

	**Energikostnad** 156 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

---

Transaktion 09222115557465119904 Signerat DS, MS, ABM, TL, MJ, MB, ES, JL, JS, KM, AM1, AC, AM2

	**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

	**Årsavgift** 727 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 en 5-årsprognos för avgiftsutvecklingen i samband med budgeten som också presenteras på höstmötet i föreningen. Styrelsen anser risken för större avgiftshöjningar vara låg inom angiven period.

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.

Transaktion 09222115557465119904 Signerat DS, MS, ABM, TL, MJ, MB, ES, JL, JS, KM, AM1, AC, AM2

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Bosvedjan i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2796 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-30.

Föreningen äger och förvaltar
Föreningen äger och förvaltar byggnader på fastigheterna:

Byggnad/Fastighet

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i IF Skadeförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
1033	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt	81185
6	lokaler (hyresrätt)	291
183	garage	0
930	p-platser	0
27	husvagns-/husbilsplatser	0
Totalt 2179 objekt		**81476**

Föreningens lägenheter fördelas på: 169 st 4 rok, 625 st 3 rok, 97 st 2 rok, 142 st 1 rok.

Transaktion 09222115557465119904 Signerat DS, MS, ABM, TL, MJ, MB, ES, JL, JS, KM, AM1, AC, AM2
AMC

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Dan Söderholm	Ordförande
Eva Sågström	Studieorganisatör
Mats Sillerström	Ledamot
Magnus Backlund	Sekreterare
Maritha Jonasson	Vice Ordförande
Tony Lövmark	Ledamot
Anja Moss	Ledamot
Anna-Carin Bosdotter Möller	Ledamot
Johan Sundberg	Ledamot
John Landström	Ledamot
Kajsa Milsten	Ledamot
Christer Berglund	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Dan Söderholm, Maritha Jonasson, Eva Sågström, Kajsa Milsten och Anja Moss.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden. Styrelsens arbetsutskott (AU) bestående av ordförande, vice ordförande och sekreterare har under året hållit 11 möten.

Firmatecknare har varit: Dan Söderholm, Magnus Backlund, Maritha Jonasson och Henrik Bufvers.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Anders Mähler vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Eva Wiklander (sammankallande), Roy Larsson, Carina Ingemarsson Wik samt Johan Ekström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27. På stämman deltog 122 medlemmar. På grund av covid-19 genomfördes ordinarie föreningsstämma via poströstning. Stadgeenliga frågor behandlades och inlämnade motioner besvarades. På stämman behandlades även de motioner som lämnades in till stämman 2020 eftersom det inte, på grund av pågående pandemi, gick att genomföra en extrastämma hösten 2020.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Eva Sågström har varit studieorganisatör och sammankallande i fritidskommittén. Med anledning av covid-19 beslutade styrelsen 16 mars 2020 att stänga samtliga lokaler och avsluta/pausa fritids- och studieverksamheten till dess att vi, på ett säkert sätt, skulle kunna återuppta verksamheten. Styrelsen fattade, i samband med att myndigheterna lättade på restriktionerna, att öppna upp samtliga verksamheten och återuppta studie- och fritidsverksamheten under hösten 2021.

Transaktion 09222115557465119904 Signerat DS, MS, ABM, TL, MJ, MB, ES, JL, JS, KM, AM1, AC, AM2
AMC

Under hösten 2021 arrangerades:

- Surströmming (2 september)
- Bingokväll (9 september)
- Hon är jag – hyllning till Lill-Babs (6 oktober)
- Senior-shopen (14 oktober)
- Räddningstjänsten (15 november)
- Gör din julgrupp hos Florina Blommor (22 och 23 november)
- Henrik Åberg, Härnösands teater (26 november)
- Nobelfest (10 december)

De populära matchkvällarna genom gym-styrelsens försorg har, med anledning av covid-19, inte genomförts och inte heller de årliga festerna med mat, musik och tävlingsmoment.

Studieverksamhet

Under hösten har nedanstående kurser/studiecirklar genomförts:

- Data
- Bridge

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-oktober månad varje år.
- Informationsbladet ”Styrelsen informerar” har utkommit vid 5 tillfällen under året.
- Hemsidan, https://hsb.se/sodra-norrland/brf/bosvedjan
- Faceboook-gruppen ”HSB Brf Bosvedjan”
- ”Höstmöte” genomfördes den 23 november 2021

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland. Förvaltare har varit HSB Södra Norrland genom Henrik Bufvers. Robert Hjort har, från hösten 2021, tjänst som fastighetstekniker Administrationen har skötts av Anna-Karin Sedlund. I föreningen har ytterligare 7 anställda i HSB Södra Norrland arbetat med fastighetsskötsel.

Transaktion 09222115557465119904 Signerat DS, MS, ABM, TL, MJ, MB, ES, JL, JS, KM, AM1, AC, AM2
AMC

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiften höjdes fr.o.m. 2021-01-01 med 0,5 %.

En förändring av årsavgiften med +0,5% per 2022-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

I budget för år 2022 ingår 4 035 000kr i avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-04-12.

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

Årtal	Ändamål
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 samtliga hustak 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.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
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.
2022-2027	Genomgång av samtliga källare inkl. cykelrum, barnvagnsförråd och matkällare. Reparationer och målning av golv och väggar, uppgradering av belysning i samtliga förråd samt genomgång för en enhetlig skyltning.

Transaktion 09222115557465119904 Signerat DS, MS, ABM, TL, MJ, MB, ES, JL, JS, KM, AM1, AC, AM2

Individuell mätning debitering (IMD)

Föreningen har i dagsläget IMD EL och redovisar in underlag för mervärdeskatt löpande till Skatteverket.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 101 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 1266 och under året har det tillkommit 110 och avgått 115 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 1261.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	260	279	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 730	2 830	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	156	155	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	414	398	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	727	724	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	782	782	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	63 715	63 708	63 482	62 653	61 835
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 854	8 859	4 389	3 029	9 846
Soliditet, %	21	19	16	15	15

*För de icke tvingande nyckeltalen anges endast data för två år i följd, beroende på förändring av flerårsöversiktens innehåll. För varje kommande räkenskapsår kommer ytterligere ett jämförelseår att adderas tills att flerårsöversikten innehåller fem kompletta jämförelseår.

Sparande:
Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:
Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Transaktion 09222115557465119904 Signerat DS, MS, ABM, TL, MJ, MB, ES, JL, JS, KM, AM1, AC, AM2

Räntekänslighet:
Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna
Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:
Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:
Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:
Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)
Varför? 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	7 639 400	0	0	7 639 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	20 589 894	0	−1 153 332	19 436 562
S:a bundet eget kapital, kr	**28 229 294**	**0**	**−1 153 332**	**27 075 962**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	21 102 939	8 858 695	1 153 332	31 114 966
Årets resultat, kr	8 858 695	−8 858 695	4 853 788	4 853 788
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**29 961 634**	**0**	**6 007 120**	**35 968 754**
S:a eget kapital, kr	**58 190 928**	**0**	**4 853 788**	**63 044 716**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 161 000 kr samt ianspråktagande skett med 5 314 332 kr

Transaktion 09222115557465119904 Signerat DS, MS, ABM, TL, MJ, MB, ES, JL, JS, KM, AM1, AC, AM2
AMC

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	29 961 634
Årets resultat, kr	4 853 788
Reservation till underhållsfond, kr	-4 161 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	5 314 332
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**35 968 754**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-1 200 000
Balanseras i ny räkning, kr	**34 768 754**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Transaktion 09222115557465119904 Signerat DS, MS, ABM, TL, MJ, MB, ES, JL, JS, KM, AM1, AC, AM2
AMC

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	63 715 406	63 708 110
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**63 715 406**	**63 708 110**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-33 714 879	-32 448 723
Underhåll enligt plan	Not 4	-5 314 332	-3 711 617
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 737 591	-3 981 790
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-814 320	-820 884
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-11 019 032	-10 126 348
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-55 600 154**	**-51 089 361**
RÖRELSERESULTAT		**8 115 252**	**12 618 748**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		57 355	45 214
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 315 019	-3 803 507
Övriga finansiella poster	Not 8	-3 800	-1 760
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-3 261 464**	**-3 760 053**
ÅRETS RESULTAT		**4 853 788**	**8 858 695**

Transaktion 09222115557465119904 Signerat DS, MS, ABM, TL, MJ, MB, ES, JL, JS, KM, AM1, AC, AM2

AMC

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	267 118 732	268 280 426
Inventarier och installationer	Not 10	3 123 957	3 306 204
Pågående nyanläggningar	Not 11	343 594	0
Summa materiella anläggningstillgångar		270 586 283	271 586 630
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	2 000 177	2 000 177
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000 177	2 000 177
Summa anläggningstillgångar		**272 586 460**	**273 586 807**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		138 383	122 952
Kundfordringar		14 177	13 377
Avräkningskonto HSB		6 272 584	16 593 613
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	485 103	195 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	3 958 402	3 999 262
Summa kortfristiga fordringar		10 868 650	20 924 218
Kassa och bank			
Bank	Not 15	19 146 948	15 074 686
Summa kassa och bank		19 146 948	15 074 686
Summa omsättningstillgångar		**30 015 597**	**35 998 903**
SUMMA TILLGÅNGAR		**302 602 057**	**309 585 710**

Transaktion 09222115557465119904 Signerat DS, MS, ABM, TL, MJ, MB, ES, JL, JS, KM, AM1, AC, AM2

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 639 400	7 639 400
Fond för yttre underhåll		19 436 562	20 589 894
Summa bundet eget kapital		27 075 962	28 229 294
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		31 114 966	21 102 939
Årets resultat		4 853 788	8 858 695
Summa fritt eget kapital		35 968 754	29 961 634
Summa eget kapital		**63 044 716**	**58 190 928**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	163 171 490	165 881 956
Summa långfristiga skulder		163 171 490	165 881 956
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		59 225 384	64 728 757
Medlemmarnas inre fond	Not 17	6 830 193	6 653 347
Leverantörsskulder		2 698 937	6 506 300
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	812 935	1 013 667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	6 818 402	6 610 755
Summa kortfristiga skulder		76 385 851	85 512 826
Summa skulder		**239 557 341**	**251 394 782**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**302 602 057**	**309 585 710**

Transaktion 09222115557465119904 Signerat DS, MS, ABM, TL, MJ, MB, ES, JL, JS, KM, AM1, AC, AM2

KASSAFLÖDESANALYS

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	4 853 788	8 858 695
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	11 019 032	10 126 348
	15 872 820	18 985 043
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	15 872 820	18 985 043
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-265 461	1 182 416
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-3 623 602	3 958 905
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**11 983 757**	**24 126 363**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-9 753 684	-6 038 920
Återbetalning moms på solcellsinvestering	0	1 357 386
Installation solceller	0	3 200 780
Investeringar i maskiner/inventarier	-265 000	-3 341 634
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**-10 018 684**	**-4 822 388**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-8 213 839	-8 550 115
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-8 213 839**	**-8 550 115**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-6 248 766**	**10 753 860**
Likvida medel vid årets början	31 668 299	20 914 439
Likvida medel vid årets slut	25 419 532	31 668 299
	-6 248 766	**10 753 860**

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

Transaktion 09222115557465119904 Signerat DS, MS, ABM, TL, MJ, MB, ES, JL, JS, KM, AM1, AC, AM2

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.
Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,6 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 39 060 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.
Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Transaktion 09222115557465119904 Signerat DS, MS, ABM, TL, MJ, MB, ES, JL, JS, KM, AM1, AC, AM2

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	59 058 624	58 766 740
	Årsavgifter balkongavgifter	1 147 200	1 145 556
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-80 111	-139
	Hyresintäkt lokaler	99 516	99 660
	Hyresintäkt garage och bilplatser	1 765 479	1 764 630
	Hyresintäkt övrigt	172 215	189 241
	Konsumtionsavgift el	2 223 168	2 474 477
	Avsatt till inre fond	-1 066 002	-1 066 002
	Övriga intäkter i verksamheten	20 508	53 701
	Intäkt andrahandsupplåtelse	45 819	62 900
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	198 848	184 927
	Övriga fakturerade kostnader	8 050	2 960
	Övriga primära intäkter och ersättningar	122 092	29 459
		63 715 406	**63 708 110**
Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-3 410 541	-3 773 525
	Ventilationsrensning	0	-24 070
	El	-4 841 898	-5 480 157
	Uppvärmning	-4 365 603	-3 785 963
	Vatten	-3 465 906	-3 385 803
	Renhållning	-2 220 101	-1 964 148
	Bevakningskostnader	-2 625	-15 959
	TV, bredband, iptelefoni	-1 907 403	-1 885 869
	Obligatoriska besiktningar	-410 367	-33 956
	Serviceavtal	-1 581 945	-1 575 473
	Förvaltningskostnader	-9 244 024	-8 181 639
	Försäkringar	-679 556	-640 114
	Fastighetsskatt	-1 290 410	-1 290 410
	Övriga driftskostnader	-294 501	-411 637
		-33 714 879	**-32 448 723**
Not 4	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll ventilation	-503 586	-250 000
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-47 784	-187 500
	Underhåll elinstallationer	-178 581	-458 176
	Underhåll målning	0	-414 875
	Underhåll köryta	-1 760 167	-1 830 580
	Underhåll asfaltering	-1 179 813	0
	Underhåll huskropp utvändigt	-55 856	0
	Underhåll mark och utemiljö	-1 588 545	-570 486
		-5 314 332	**-3 711 617**
Not 5	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-29 625	-28 250
	Övriga förvaltningskostnader	-3 827 876	-2 753 085
	Kostnader överlåtelse och panter	-208 653	-178 985
	Föreningsverksamhet	-87 112	-420 092
	Kontorsutrustning och -material	-81 120	-81 159
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-65 902	-24 813
	Konsulter	-49 861	-92 838
	Förbrukningsinventarier	-38 833	-41 859
	Medlemsavgifter HSB	-313 600	-313 600
	Arrende, hyra, leasing	-35 008	-47 108
		-4 737 591	**-3 981 790**

Transaktion 09222115557465119904 Signerat DS, MS, ABM, TL, MJ, MB, ES, JL, JS, KM, AM1, AC, AM2
AMC

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 6	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda	1	1
	Arvode till styrelsen	-571 526	-588 418
	Löner för anställda	-66 000	-45 000
	Övriga arvoden	-11 075	-15 292
	Övriga personalkostnader	-35 866	0
	Revisionsarvode	-11 825	-11 825
	Sociala avgifter	-115 193	-142 793
	Utbildning	-2 835	-17 556
		-814 320	**-820 884**
Not 7	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-10 063 420	-9 586 647
	Markanläggningar	-508 365	-504 270
	Installationer och inventarier	-447 247	-35 430
		-11 019 032	**-10 126 348**
Not 8	**ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER**		
	Bankavgifter	-3 800	-1 760
		-3 800	**-1 760**

Transaktion 09222115557465119904 Signerat DS, MS, ABM, TL, MJ, MB, ES, JL, JS, KM, AM1, AC, AM2

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	383 331 125	366 333 233
Årets investering byggnader	8 427 245	16 997 892
Ingående anskaffningsvärde mark	2 520 839	2 520 839
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 303 375	6 303 375
Årets investering markanläggning	982 846	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**401 565 429**	**392 155 338**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-122 320 080	-112 733 432
Årets avskrivningar byggnader	-10 063 420	-9 586 647
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 554 832	-1 050 562
Årets avskrivningar markanläggningar	-508 365	-504 270
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-134 446 697**	**-123 874 912**
Utgående redovisat värde	**267 118 732**	**268 280 426**
Redovisade värden byggnader	259 374 870	261 011 045
Redovisade värden mark	2 520 839	2 520 839
Redovisade värden markanläggningar	5 223 023	4 748 542

Fastighetsbeteckning:

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**

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	244 069 422	244 069 422
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	**244 069 422**	**244 069 422**

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	3 649 384	307 750
Årets investeringar	265 000	3 341 634
Utgående anskaffningsvärden	3 914 384	3 649 384
Ingående avskrivningar	-343 180	-307 750
Årets avskrivningar	-447 247	-35 430
Utgående avskrivningar	-790 427	-343 180
Utgående redovisat värde	**3 123 957**	**3 306 204**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Transaktion 09222115557465119904 Signerat DS, MS, ABM, TL, MJ, MB, ES, JL, JS, KM, AM1, AC, AM2

	2021-12-31	2020-12-31

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	15 517 138
Årets Investering	343 593	0
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-15 517 138
Utgående värde pågående nyanläggningar	**343 594**	**0**

Pågående nyanläggningar avser byte av undercentraler. Projektet beräknas färdigställt under år 2025.
Projektet väntas kosta 4 800 000kr och nyttjandeperioden är beräknad till 40 år.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Andelar	Anskaffning	Markn värde	Bokfört värde	
Kortränta Criteria	10 056,315	1 000 000	1 056 919	1 000 000	1 000 000
Räntestrategi Cri A2	10 084,675	1 000 177	1 048 907	1 000 177	1 000 177
				2 000 177	**2 000 177**

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	323 689	33 600
Övrig skattefordran	161 414	161 414
Övriga kortfristiga fordringar	0	0
	485 103	**195 014**

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	705 474	668 219
Förutbetald snöjour	0	14 375
Förutbetald kabel-TV och bredband	394 690	473 541
Förutbetald HSB	2 828 730	2 562 316
Förutbetald Schnerider Electric	0	231 778
Upplupen Arrende Sundsvalls kommun	6 670	6 252
Upplupen kontorsutrustning	4 577	4 779
Upplupen Enstar	0	30 818
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 261	7 184
	3 958 402	**3 999 262**

Not 15 BANK

SBAB	19 077 106	14 525 946
Handelsbanken	69 841	548 739
	19 146 947	**15 074 685**

Transaktion 09222115557465119904 Signerat DS, MS, ABM, TL, MJ, MB, ES, JL, JS, KM, AM1, AC, AM2
AMC

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	2021-12-31 Belopp	2020-12-31 Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	1,57%	2024-11-28	9 400 000	200 000
SE-Banken Bolån	1,03%	2026-02-28	8 083 341	333 332
SE-Banken Bolån	1,12%	2027-03-28	20 347 174	833 332
Stadshypotek	1,70%	2022-02-10	2 974 988	650 000
Stadshypotek	1,55%	2022-03-07	7 142 078	84 524
Stadshypotek	1,57%	2023-06-30	15 000 000	500 000
Stadshypotek	2,14%	2029-03-30	11 874 940	500 000
Stadshypotek	1,64%	2025-04-30	9 093 390	375 048
Swedbank	0,81%	2022-03-28	17 967 337	789 772
Swedbank	1,76%	2022-09-23	11 280 000	440 000
Swedbank	1,14%	2030-08-23	17 269 348	600 000
Swedbank	1,76%	2022-09-23	5 802 596	80 000
Swedbank	1,87%	2024-09-25	20 750 000	600 000
Swedbank	1,73%	2023-05-23	16 375 000	500 000
Swedbank	1,33%	2025-02-25	20 208 341	833 332
Swedbank	1,43%	2022-02-25	8 083 341	333 332
Swedbank	1,43%	2027-06-23	11 375 000	500 000
Swedbank	1,35%	2028-11-24	9 370 000	200 000
			222 396 874	**8 352 672**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**163 171 490**
Nästa års amortering av långfristig skuld	5 975 044
Lån som ska konverteras inom ett år	53 250 340
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**59 225 384**
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	33 410 688
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	180 633 514
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	70 236 498

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående värde	6 653 347	6 368 342
Avsättning	1 066 002	1 066 002
Uttag	-889 156	-780 996
	6 830 193	**6 653 347**

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	509 918	685 218
Personalens källskatt	212 038	187 922
Arbetsgivaravgifter	77 148	84 225
Övriga kortfristiga skulder	13 831	56 302
	812 935	**1 013 667**

Transaktion 09222115557465119904 Signerat DS, MS, ABM, TL, MJ, MB, ES, JL, JS, KM, AM1, AC, AM2

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen snöröjning	93 740	89 250
Upplupen Enstar	0	41 823
Upplupen radonkonsult	0	17 243
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	1 212 978	972 624
Upplupna räntekostnader	335 301	380 915
Upplupen revision	31 000	30 000
Upplupen fastighetsförvaltning	0	0
Förutbetald intäkt el, värme, vatten	0	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	5 145 383	5 078 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
	6 818 402	**6 610 755**

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anja Moss | Anna-Carin Bosdotter Möller | Dan Söderholm

Eva Sågström | Johan Sundberg | John Landström

Kajsa Milsten | Magnus Backlund | Maritha Jonasson

Mats Sillerström | Tony Lövmark

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elekroniska underskrift

Anders Mähler
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Transaktion 09222115557465119904 Signerat DS, MS, ABM, TL, MJ, MB, ES, JL, JS, KM, AM1, AC, AM2

AMC

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 2021.

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 2021 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. Revisorernas 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. (Årsredovisningen återfinns på sidorna 1-18).
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.

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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed 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 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

Digitalt signerad av

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

Anders Mähler
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSBs brf Bosvedjan i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DAN SÖDERHOLM
Ordförande
E-signerade med BankID: 2022-03-17 kl. 08:26:58

MATS SILLERSTRÖM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2022-03-17 kl. 16:42:58

ANNA-CARIN BOSDOTTER MÖLLER
Ledamot
E-signerade med BankID: 2022-03-19 kl. 16:12:30

TONY LÖVMARK
Ledamot
E-signerade med BankID: 2022-03-21 kl. 07:00:20

MARITHA JONASSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2022-03-16 kl. 10:20:28

MAGNUS BACKLUND
Ledamot
E-signerade med BankID: 2022-03-17 kl. 04:46:12

EVA SÅGSTRÖM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2022-03-16 kl. 15:40:44

JOHN LANDSTRÖM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2022-03-21 kl. 09:01:29

JOHAN SUNDBERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2022-03-17 kl. 07:51:45

KAJSA MILSTEN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2022-03-16 kl. 10:36:02

ANJA MOSS
Ledamot
E-signerade med BankID: 2022-03-17 kl. 20:26:04

ANNA-MARIA CHRISTIANSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2022-03-25 kl. 12:41:57

ANDERS MÄHLER
Revisor
E-signerade med BankID: 2022-03-25 kl. 10:17:14

REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSBs brf Bosvedjan i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA-MARIA CHRISTIANSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2022-03-25 kl. 12:42:26

ANDERS MÄHLER
Revisor
E-signerade med BankID: 2022-03-25 kl. 10:15:51