



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 217 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 6 725 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 2 628 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 4 %	 <b>Energikostnad</b> 162 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Nej	 <b>Årsavgift</b> 731 kr/kvm	

# ÅRSREDOVISNING 2022

HSBs brf Bosvedjan i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
217 kr/kvm

## 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.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt = > 301  
Måttligt till hög = 201 – 300  
Lågt till måttligt = 121 – 200  
Mycket lågt = < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

Sparandet har under året varit något 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.

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
6 725 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

### Styrelsens kommentar

Investeringsbehovet är uträknat utifrån en 50-årig Investeringsplan, föregående år användes en 30-årig plan. Föreningen har en väl genomarbetad Underhålls- och Investeringsplan.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
2 628 kr/kvm

## 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.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 3 000  
Normal = 3 001 – 8 000  
Hög = 8 001 – 15 000  
Mycket hög = > 15 001

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

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

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
4 %

## 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.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 5  
Normal = 5 – 9  
Hög = 9 – 15  
Väldigt hög = > 15

Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

---

Räntekänsligheten i föreningen är förhållandevis låg, trots de stora investeringar som gjorts under de senaste åren.

## NYCKELTAL



Energikostnad  
162 kr/kvm

## 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.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

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 kommentar

---

Energikostnaderna är relativt låg, tack vare många års arbete med energieffektivisering och egen energiproduktion. I nyckeltalet ingår dessutom bostadsrättsinnehavarnas egen förbrukning.

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Årsavgift  
731 kr/kvm

## 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 årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

### Styrelsens kommentar

---

Styrelsen genomför en femårsprognos för avgiftsutvecklingen i samband med Budgeten som också presenteras på höstmötet i föreningen.

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.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Bosvedjan i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2796 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### 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 registrerades 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-30.

### Föreningen äger och förvaltar

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. 2023-12-31

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

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

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Dan Söderholm	Ordförande
Maritha Jonasson	Vice Ordförande
Magnus Backlund	Sekreterare
Eva Sägström	Studieorganisatör
Mats Sillerström	Ledamot
Elieann Broman	Ledamot
Tony Lövmark	Ledamot
Anja Moss	Ledamot
Anna-Carin Bosdotter Möller	Ledamot
John Landström	HSB Ledamot
Christer Berglund	HSB Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Backlund, Anna-Carin Möller, Mats Sillerström och Tony Lövmärk. Johan Sundberg har på egen begäran avgått under hösten 2022.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

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 Viklander (sammanställande), Roy Larsson, Carina Ingemarsson Wik, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01. På stämman deltog 80 röstberättigade medlemmar.

### Fritidsverksamhet och aktiviteter

Eva Sägström har varit studieorganisatör och sammanställande i fritidskommittén.

Under 2022 arrangerades:

- Bingo (2 och 29 mars, 26 april, 17 maj, 13 september, 11 oktober, 15 november och 13 december)
- Trubadurafteon (24 februari och 22 september)
- Påskpyssel hos Florina Blommor (6 och 7 april)
- Bussresa till Ullared (10 april)
- Valborgsfirande (30 april)
- Loppis (14 maj)
- Bussresa till Furuviik (11 juni)
- Bosvedjedagen (3 september)
- Bussresa till High Coast, whiskeyprovning (8 oktober)
- Senior Shopen (12 oktober)
- Julpyssel hos Florina Blommor (29 och 20 november samt 1 december)
- Nobelfesten (9 december)



### 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-november varje år.
- Informationsbladet "Styrelsen informerar" har utkommit vid 13 tillfällen under året.
- Hemsidan, <https://hsb.se/sodra-norrland/brf/bosvedjan>
- Facebook-gruppen "HSB Brf Bosvedjan"
- Höstmötet som genomfördes 22 november 2022

### Förvaltning

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

### Individuell mätning debitering (IMD)

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

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +0,5%.

En förändring av årsavgiften med +1,5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-20.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2015-2018	Slipning av samtliga trapphusgolv och 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.
2021-2028	Ny takfot samtliga hus
2022-2027	Genomgång av samtliga källare inklusive cykelrum, barnvagnsförråd och matkällare. Reparationer och målning av golv och väggar, uppgradering av belysning i samtliga förråd samt genomgång för enhetlig skyltning.
2022	Skyddsrummen. Samtliga skyddsrum har tömts på extra förråd och därefter besiktats för att se vilka åtgärder som behöver genomföras för att skyddsrummen ska hålla rätt standard. Reparationer och beställningar av material genomfördes under hösten och slutbesiktning genomfördes under december 2022.

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 inklusive cykelrum, barnvagnsförråd och matkällare. Reparationer och målning av golv och väggar, uppgradering av belysning i samtliga förråd samt genomgång för enhetlig skyltning.
2023	Nya och bättre vattenfilter till värmesystemet för att åstadkomma en förbättring av vatten-kvaliteten.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 118 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 1261 och under året har det tillkommit 134 och avgått 127 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 1268.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	217	260	279	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 628	2 730	2 830	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	162	156	155	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	454	414	398	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	731	727	724	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	790	782	782	0	0
Nettoomsättning, tkr	64 317	63 715	63 708	63 482	62 653
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 341	4 854	8 859	4 389	3 029
Soliditet, %	22	21	19	16	15

\*För de icke tvingande nyckeltalen anges endast data för tre år i följd, beroende på förändring av flerårsöversiktens innehåll.

**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.

**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

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	19 436 562	0	1 224 461	20 661 023
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>27 075 962</b>	<b>0</b>	<b>1 224 461</b>	<b>28 300 423</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	31 114 966	4 853 788	-1 224 461	34 744 293
Årets resultat, kr	4 853 788	-4 853 788	2 340 957	2 340 957
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>35 968 754</b>	<b>0</b>	<b>1 116 496</b>	<b>37 085 250</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>63 044 716</b>	<b>0</b>	<b>2 340 957</b>	<b>65 385 673</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 997 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 972 539 kr. Föreningen har dessutom beslutat om en extra avsättning om 1 200 000kr till underhållsfond vid föreningsstämman år 2022.

## 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	34 768 754
Årets resultat, kr	2 340 957
Reservation till underhållsfond, kr	-3 997 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 972 539
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>37 085 250</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>37 085 250</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	64 316 648	63 715 406
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 000	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>64 334 648</b>	<b>63 715 406</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-37 013 020	-33 714 879
Underhåll enligt plan	Not 5	-3 972 539	-5 314 332
Övriga externa kostnader	Not 6	-5 419 639	-4 737 591
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-859 798	-814 320
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-11 336 564	-11 019 032
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-58 601 560</b>	<b>-55 600 154</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>5 733 088</b>	<b>8 115 252</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		116 179	57 355
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 506 810	-3 315 019
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 500	-3 800
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 392 131</b>	<b>-3 261 464</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 340 957</b>	<b>4 853 788</b>

# BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	272 340 162	267 118 732
Inventarier och installationer	Not 11	2 645 794	3 123 957
Pågående nyanläggningar	Not 12	616 249	343 594
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>275 602 204</u>	<u>270 586 283</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	2 000 177	2 000 177
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 000 177</u>	<u>2 000 177</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>277 602 381</u></b>	<b><u>272 586 460</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		98 266	138 383
Kundfordringar		60 139	14 177
Avräkningskonto HSB		6 813 261	6 272 584
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	677 051	485 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	4 388 405	3 958 402
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>12 037 122</u>	<u>10 868 650</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 16	11 363 918	19 146 948
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>11 363 918</u>	<u>19 146 948</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>23 401 040</u></b>	<b><u>30 015 597</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>301 003 421</u></b>	<b><u>302 602 057</u></b>

# BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 639 400	7 639 400
Fond för yttre underhåll		20 661 023	19 436 562
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>28 300 423</u>	<u>27 075 962</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		34 744 293	31 114 966
Årets resultat		2 340 957	4 853 788
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>37 085 250</u>	<u>35 968 754</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>65 385 673</u></b>	<b><u>63 044 716</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	<u>151 390 719</u>	<u>163 171 490</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>151 390 719</u>	<u>163 171 490</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		62 763 483	59 225 384
Medlemmarnas inre fond	Not 18	6 938 627	6 830 193
Leverantörsskulder		5 157 471	2 698 937
Aktuell skatteskuld	Not 19	40 760	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	857 574	812 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	8 469 113	6 818 402
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>84 227 029</u>	<u>76 385 851</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>235 617 748</u></b>	<b><u>239 557 341</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>301 003 421</u></b>	<b><u>302 602 057</u></b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	5 733 088	8 115 252
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	11 336 564	11 019 032
	<u>17 069 652</u>	<u>19 134 284</u>
Erhållen ränta	116 179	57 355
Erlagd ränta	-3 342 958	-3 360 633
Övriga poster	-1 500	-3 800
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>13 841 373</u>	<u>15 827 205</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-627 796	-265 461
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	4 139 225	-3 577 987
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>17 352 802</b>	<b>11 983 758</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-16 352 485	-9 753 684
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-265 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-16 352 485</b>	<b>-10 018 684</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-8 242 672	-8 213 839
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-8 242 672</b>	<b>-8 213 839</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-7 242 355</b>	<b>-6 248 766</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	25 419 532	31 668 299
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	18 177 179	25 419 532
	<b>-7 242 353</b>	<b>-6 248 767</b>

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



## 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.

#### 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
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

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

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	59 350 608	59 058 624
Årsavgifter balkong	1 147 200	1 147 200
Årsavgiftsbortfall bostäder	-4 444	-80 111
Hysesintäkt lokaler	45 852	99 516
Hysesintäkt garage och bilplatser	1 775 534	1 765 479
Hysesintäkt övrigt	255 276	172 215
Konsumtionsavgift el	2 204 998	2 223 168
Avsatt till inre fond	-1 066 002	-1 066 002
Övriga intäkter i verksamheten	156 663	20 508
Intäkt andrahandsupplåtelse	25 202	45 819
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	214 804	198 848
Övriga fakturerade kostnader	0	8 050
Övriga primära intäkter och ersättningar	210 956	122 092
	<b>64 316 647</b>	<b>63 715 406</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Skattereduktion förnybar el	18 000	0
	<b>18 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-6 041 053	-3 410 541
El	-5 376 203	-4 841 898
Uppvärmning	-4 352 042	-4 365 603
Vatten	-3 451 705	-3 465 906
Renhållning	-2 241 031	-2 220 101
Bevakningskostnader	-11 925	-2 625
TV, bredband, iptelefoni	-1 585 523	-1 907 403
Obligatoriska besiktningar	-105 149	-410 367
Serviceavtal	-1 524 124	-1 581 945
Förvaltningskostnader	-9 814 437	-9 244 024
Försäkringar	-730 497	-679 556
Fastighetsskatt	-1 492 530	-1 290 410
Övriga driftskostnader	-286 800	-294 501
	<b>-37 013 020</b>	<b>-33 714 879</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll ventilation	-570 995	-503 586
Underhåll stammar	-363 750	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-1 450 411	-47 784
Underhåll elinstallationer	-81 670	-178 581
Underhåll köryta	-1 177 856	-1 760 167
Underhåll asfaltering	0	-1 179 813
Underhåll huskropp utvändigt	0	-55 856
Underhåll mark och utemiljö	-316 980	-1 588 545
Underhåll övrigt	-10 876	0
	<b>-3 972 539</b>	<b>-5 314 332</b>

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-24 750	-29 625
Övriga förvaltningskostnader	-4 172 651	-3 827 876
Kostnader överlåtelse och panter	-195 896	-208 653
Föreningsverksamhet	-263 138	-87 112
Kontorsutrustning och -material	-166 478	-81 120
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-38 263	-65 902
Konsulter	-58 076	-49 861
Förbrukningsinventarier	-126 932	-38 833
Medlemsavgifter HSB	-317 900	-313 600
Arrende, hyra, leasing	-42 179	-35 008
Befarade Kundförluster	-13 377	0
	<b>-5 419 639</b>	<b>-4 737 591</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-656 818	-571 526
Löner för anställda	-48 000	-66 000
Övriga arvoden	-4 749	-11 075
Övriga personalkostnader	0	-35 866
Revisionsarvode	-11 900	-11 825
Sociala avgifter	-128 537	-115 193
Utbildning	-9 794	-2 835
	<b>-859 798</b>	<b>-814 320</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-10 304 989	-10 063 420
Markanläggningar	-553 412	-508 365
Installationer och inventarier	-478 163	-447 247
	<b>-11 336 564</b>	<b>-11 019 032</b>
<b>Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Bankavgifter	-1 500	-3 800
	<b>-1 500</b>	<b>-3 800</b>

2022-12-31 2021-12-31

## Not 10 BYGGNADER OCH MARK

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	391 758 370	383 331 125
Årets investering byggnader	16 079 830	8 427 245
Ingående anskaffningsvärde mark	2 520 839	2 520 839
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	7 286 221	6 303 375
Årets investering markanläggning	0	982 846
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>417 645 259</b>	<b>401 565 429</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-132 383 499	-122 320 080
Årets avskrivningar byggnader	-10 304 989	-10 063 420
Ingående avskrivningar markanläggningar	-2 063 198	-1 554 832
Årets avskrivningar markanläggningar	-553 412	-508 365
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-145 305 098</b>	<b>-134 446 697</b>

**Utgående redovisat värde**

272 340 162 267 118 732

Redovisade värden byggnader	265 149 712	259 374 870
Redovisade värden mark	2 520 839	2 520 839
Redovisade värden markanläggningar	4 669 611	5 223 023

**Fastighetsbeteckning:** Linjeförmannen 1 m.fl.

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1967	390 000 000	88 000 000	478 000 000	410 000 000
Lokaler	1967	2 208 000	3 645 000	5 853 000	6 041 000
		<b>392 208 000</b>	<b>91 645 000</b>	<b>483 853 000</b>	<b>416 041 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	244 069 422	244 069 422
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>244 069 422</b>	<b>244 069 422</b>

## Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	3 914 384	3 649 384
Årets investeringar	0	265 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>3 914 384</b>	<b>3 914 384</b>

Ingående avskrivningar	-790 427	-343 180
Årets avskrivningar	-478 163	-447 247
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 268 590</b>	<b>-790 427</b>

**Utgående redovisat värde**

2 645 794 3 123 957

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2022-12-31

2021-12-31

**Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	343 594	0
Årets Investering	616 249	343 593
Omklassificering till Byggnader och mark	-343 594	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>616 249</b>	<b>343 594</b>

Pågående nyanläggning avser projekt för taksarger samt belysning. Belysningsprojektet beräknas aktiveras under 2024, med en nyttjandeperiod om 10 år. Arbetet sker på löpande räkning. Under 2024 beräknas 1 400 000kr aktiveras med en nyttjandeperiod om 40 år.

**Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

	Andelar	Anskaffning	Markn.värde	Bokfört värde	
Kortränta Criteria	10 056,315	1 000 000	1 054 301	1 000 000	1 000 000
Räntestrategi Cri A2	10 084,675	1 000 177	1 036 503	1 000 177	1 000 177
				<b>2 000 177</b>	<b>2 000 177</b>

**Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	677 051	323 689
Övrig skattefordran	0	161 414
	<b>677 051</b>	<b>485 103</b>

**Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring	738 983	705 474
Förutbetalad kabel-TV och bredband	400 788	394 690
Förutbetalad HSB-avtal	2 925 633	2 828 730
Förutbetalad arende Sundsvalls kommun	7 125	6 670
Förutbetalad kontorsutrustning	13 204	4 577
Förutbetalda serviceavtal	299 940	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 732	18 261
	<b>4 388 405</b>	<b>3 958 402</b>

**Not 16 BANK**

SBAB	11 185 097	19 077 106
Handelsbanken	178 820	69 841
	<b>11 363 917</b>	<b>19 146 947</b>

2022-12-31

2021-12-31

## Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteförändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån		1,57%	2024-11-28	9 200 000	200 000
SE-Banken Bolån		1,03%	2026-02-28	7 750 009	333 332
SE-Banken Bolån		1,12%	2027-03-28	19 513 842	833 332
Stadshypotek		3,80%	2023-02-10	2 324 988	650 000
Stadshypotek		4,15%	2023-03-07	7 057 554	84 524
Stadshypotek		1,57%	2023-06-30	14 500 000	500 000
Stadshypotek		2,14%	2029-03-30	11 374 940	500 000
Stadshypotek		1,64%	2025-04-30	8 718 342	375 048
Swedbank		3,50%	2023-03-28	17 177 565	789 772
Swedbank		4,04%	2026-09-25	10 950 000	440 000
Swedbank		1,14%	2030-08-23	16 669 348	600 000
Swedbank		4,04%	2026-09-25	5 722 596	80 000
Swedbank		1,87%	2024-09-25	20 150 000	600 000
Swedbank		1,73%	2023-05-23	15 875 000	500 000
Swedbank		1,33%	2025-02-25	19 375 009	833 332
Swedbank		1,91%	2032-02-25	7 750 009	333 332
Swedbank		1,43%	2027-06-23	10 875 000	500 000
Swedbank		1,35%	2028-11-24	9 170 000	200 000
				<b>214 154 202</b>	<b>8 352 672</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

151 390 719

Nästa års amortering av långfristig skuld

8 352 672

Lån som ska konverteras inom ett år

54 410 811

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

62 763 483

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

33 410 688

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

172 390 842

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

60 519 819

## Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	6 830 193	6 653 347
Avsättning	1 066 002	1 066 002
Uttag	-957 568	-889 156
	<b>6 938 627</b>	<b>6 830 193</b>

## Not 19 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	40 760	0
	<b>40 760</b>	<b>0</b>

## Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	554 767	509 918
Personalens källskatt	212 216	212 038
Arbetsgivaravgifter	77 361	77 148
Övriga kortfristiga skulder	13 230	13 831
	<b>857 574</b>	<b>812 935</b>



	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen snöröjning	206 785	93 740
Upplupna reparationskostnader	105 340	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	2 280 177	1 212 978
Upplupna räntekostnader	499 154	335 301
Upplupen revision	31 000	31 000
Upplupen fastighetsförvaltning	25 613	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	5 246 394	5 145 383
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74 650	0
	<b>8 469 113</b>	<b>6 818 402</b>

## Not 22 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

Elieann Broman

Eva Sågström

John Landström

Magnus Backlund

Maritha Jonasson

Mats Sillerström

Tony Lövmärk

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

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 2022.

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 2022 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 revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

### 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 revisions sed 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 revisions sed 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. Risker 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 2022 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

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

Anders Mähler  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-03-10 kl. 09:12:56



**MATS SILLERSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 11:15:19



**ANNA-CARIN BOSDOTTER MÖLLER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 01:53:50



**TONY LÖVMARK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 08:14:27



**MARITHA JONASSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-12 kl. 14:00:24



**MAGNUS BACKLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 09:35:17



**ELIEANN BROMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 15:57:51



**EVA SÅGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 08:38:10



**JOHN LANDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 12:46:24



**ANJA MOSS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 19:50:22



**ANDERS MÄHLER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 11:18:48



**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 17:20:04



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSBs brf Bosvedjan i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANDERS MÄHLER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 10:44:28



**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 17:19:48



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.