



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <p>Sparande 180 kr/kvm</p>	 <p>Investeringsbehov 7 948 kr/kvm</p>	 <p>Skuldsättning 2 567 kr/kvm</p>
 <p>Räntekänslighet 3 %</p>	 <p>Energikostnad 178 kr/kvm</p>	<p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a></p>
 <p>Tomträtt Nej</p>	 <p>Årsavgift 785 kr/kvm</p>	

## ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Bosvedjan i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
180 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 > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

Sparandet har under året varit lite lägre än tidigare år. Kostnadsökningar har minskat sparandet, men styrelsen anser att sparandet ändå är på en rimlig nivå i förhållande till föreningens övriga förutsättningar.

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
7 948 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

Föreningen har en väl genomarbetad underhålls- och investeringsplan. Några åtgärder har föreningen valt att lägga ut på lite längre tid för att det inte ska få för stora konsekvenser på likviditet, ingen av dessa åtgärder är akut.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
2 567 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 < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

Föreningen har relativt låg skuldsättningsgrad med tanke på de stora investeringar som genomförts de senaste åren. Skuldsättningen har minskat något sedan föregående år.

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
3 %

## 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

---

Tack vare den relativt låga skuldsättningsgraden är räntekänsligheten relativt låg.

## NYCKELTAL



Energikostnad  
178 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 har ökat från föregående år vilket är väntat på grund av en högre prisbild.

## 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  
785 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 upprättar i samband med budget en femårsprognos som kommuniceras i samband med höstmötet för medlemmarna. Jämfört med föregående år inkluderas några fler parametrar i år.

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 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Låssmeden 1	1971-06-23	1967
Linjeförmannen 1	1971-06-23	1966
Linjeförmannen 2	1971-06-23	1966
Linjeförmannen 3	1971-06-23	1966
Linjeförmannen 4	1971-06-23	1965
Linjeförmannen 5	1971-06-23	1965
Linjeförmannen 6	1971-06-23	1967
Lokföraren 1	1971-06-23	1969
Lokföraren 2	1971-06-23	1968
Lokföraren 3	1971-06-23	1967

### Totalt 10 objekt

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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1033	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	81 185
183	garageplatser	2 745
6	lokaler (hyresrätt)	291
930	p-platser	0
27	husvagns/husbilsplatser	0

### Totalt 2 179 objekt

**84 221**

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

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Dan Söderholm	Ordförande	
Maritha Jonasson	Vice ordförande/sekreterare	
Magnus Backlund	Sekreterare	2023-06-01
Eva Sågström	Studieorganisatör	
Mats Sillerström	Ledamot	
Tony Lövmärk	Ledamot	
Anja Moss	Ledamot	
Anna-Carin Bosdotter Möller	Ledamot	2023-12-31
Marcus Dahlberg	Ledamot	
Elieann Broman	Ledamot	
John Landström	HSB Ledamot	
Christer Berglund	Suppleant	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elieann Broman, Maritha Jonasson, Anja Moss, Eva Sågström och Dan Söderholm.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Dan Söderholm, Maritha Jonasson, Henrik Bufvers och Anja Moss.

Revisorer har varit: Egon Bohman vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

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

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 82 st röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls den 2023-11-23, där bland annat andra beslut om antagande av nya stadgar behandlades.

## Information

- 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 8 tillfällen under året.
- Hemsidan, <https://hsb.se/sodra-norrland/brf/bosvedjan>
- Facebookgruppen "HSB Brf Bosvedjan"
- Extrastämma och höstmöte genomfördes 23 november 2023.



## Fritidsverksamhet och aktiviteter

Eva Sägström har varit studieorganisatör och sammankallande i fritidskommittén.

Under 2023 arrangerades:

- Bingo (17 januari, 22 februari, 21 mars, 25 april, 23 maj, 12 september, 10 oktober, 14 november och 12 december)
- Afternoon Tea (11 februari)
- Skid- och badresa till Hassela (11 mars)
- Senior Shopen (20 mars)
- Påsk-krysset (4 april)
- Valborgsfirande (30 april)
- Tina Turner (11 maj)
- Stor-Loppis (13 maj)
- Bussresa till Furuviik (10 juni)
- Bosvedjedagen (26 augusti)
- Surströmming (14 september)
- Dans till Martinez (26 oktober)
- Räddningstjänsten (30 november)
- Nobelmiddag (7 december)

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-15.

Föreningens underhållsplan uppdaterades i anslutning till Budgetarbetet.

Under år 2023 drabbades föreningen av omfattande vattenskador i flertalet källarplan. Det är idag för tidigt att läma uppgifter om vad detta kommer innebära för kostnad för föreningen. Ärendet kommer att följas i nära kontakt med försäkringsbolaget under år 2024.

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

Årtal	Ändamål
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.
2023	Nya asfaltsytor i området.
2023	Nya och bättre vattenfilter till värmesystemet för att åstadkomma en förbättring av vattenkvaliteten.

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

Årtal	Ändamål
2019-2030	Renovering av samtliga bottenstammar, ca 8 hus/år.
2019-2030	Renovering av samtliga dagvattenledningar, ca 8 hus/år
2021-2028	Ny takfot på samtliga hus.
2022-2030	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.
2024-2030	Relining takavlopp.
2024-2030	Relining avluftning (bottenstammar).
2024-2034	Byte av dörrstängare, samtliga källardörrar.
2024	Nya asfaltsytor i området.



## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 74 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 1268 och under året har det tillkommit 76 och avgått 75 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 1269.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	180	217	260	279	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 567	2 628	2 730	2 830	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 663	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	178	162	156	155	0
Årsavgifter, kr/kvm	785	731	727	724	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	788	790	782	782	0
Nettoomsättning, tkr	65 502	64 317	63 715	63 708	63 482
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 778	2 341	4 854	8 859	4 389
Soliditet, %	22	22	21	19	16

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika föreningar och år.

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	7 639 400	0	0	7 639 400
Underhållsfond, kr	20 661 023	0	1 702 122	22 363 145
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>28 300 423</b>	<b>0</b>	<b>1 702 122</b>	<b>30 002 545</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	34 744 293	2 340 957	-1 702 122	35 383 128
Årets resultat, kr	2 340 957	-2 340 957	1 778 421	1 778 421
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>37 085 250</b>	<b>0</b>	<b>76 299</b>	<b>37 161 549</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>65 385 673</b>	<b>0</b>	<b>1 778 421</b>	<b>67 164 094</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 216 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 513 878 kr.

## 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	37 085 250
Årets resultat, kr	1 778 421
Reservation till underhållsfond, kr	-3 216 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 513 878
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>37 161 549</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>37 161 549</b>
------------------------------------	-------------------

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	65 501 834	64 334 648
Övriga rörelseintäkter	Not 3	876 339	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>66 378 173</b>	<b>64 334 648</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-39 581 294	-37 013 019
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 513 878	-3 972 539
Övriga externa kostnader	Not 6	-5 793 347	-5 419 639
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-904 347	-859 798
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-11 864 112	-11 336 564
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-59 656 978</b>	<b>-58 601 559</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>6 721 195</b>	<b>5 733 088</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		204 876	116 179
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 145 439	-3 506 810
Övriga finansiella poster	Not 9	-2 210	-1 500
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-4 942 773</b>	<b>-3 392 131</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 778 421</b>	<b>2 340 957</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	279 483 300	272 340 162
Inventarier och installationer	Not 11	2 167 630	2 645 794
Pågående nyanläggningar	Not 12	778 418	616 249
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>282 429 348</b>	<b>275 602 204</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	2 000 177	2 000 177
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 000 177</b>	<b>2 000 177</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>284 429 525</b>	<b>277 602 381</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		27 561	84 889
Kundfordringar		10 418	73 516
Avräkningskonto HSB		5 050 353	6 813 261
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	806 780	677 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	4 609 096	4 388 405
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>10 504 209</b>	<b>12 037 122</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 16	8 684 913	11 363 918
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 684 913</b>	<b>11 363 918</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>19 189 121</b>	<b>23 401 040</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>303 618 646</b>	<b>301 003 421</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<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		22 363 145	20 661 023
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>30 002 545</b>	<b>28 300 423</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		35 383 128	34 744 293
Årets resultat		1 778 421	2 340 957
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>37 161 549</b>	<b>37 085 250</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>67 164 095</b>	<b>65 385 674</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	117 812 343	151 390 719
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>117 812 343</b>	<b>151 390 719</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		98 364 187	62 763 483
Medlemmarnas inre fond	Not 18	7 141 597	6 938 627
Leverantörsskulder		1 951 091	5 157 471
Aktuell skatteskuld	Not 19	40 760	40 760
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	808 065	857 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	10 336 509	8 469 113
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>118 642 208</b>	<b>84 227 028</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>236 454 552</b>	<b>235 617 747</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>303 618 646</b>	<b>301 003 421</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	6 721 195	5 733 088
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	11 864 112	11 336 564
	<u>18 585 306</u>	<u>17 069 653</u>
Erhållen ränta	204 876	116 179
Erlagd ränta	-4 915 737	-3 342 958
Övriga poster	-2 210	-1 500
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>13 872 235</u>	<u>13 841 373</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-229 994	-627 796
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 415 226	4 139 225
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>12 227 015</b></u>	<u><b>17 352 802</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-18 691 256	-16 352 486
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-18 691 256</b></u>	<u><b>-16 352 486</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-7 977 672	-8 242 672
Upptagning av nya lån	10 000 000	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>2 022 328</b></u>	<u><b>-8 242 672</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-4 441 913</b>	<b>-7 242 355</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	18 177 178	25 419 532
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>13 735 266</u>	<u>18 177 178</u>
	<b>-4 441 913</b>	<b>-7 242 354</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto 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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 - 10 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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder*	60 240 655	59 350 608
Årsavgifter balkong	1 147 200	1 147 200
Årsavgiftsbortfall bostäder	-807	-4 444
Hysesintäkt lokaler	78 936	45 852
Hysesintäkt garage och bilplatser	1 793 984	1 775 534
Hysesintäkt övrigt	258 074	255 276
Konsumtionsavgift el	2 334 181	2 204 998
Avsatt till inre fond	-1 066 002	-1 066 002
Övriga intäkter i verksamheten	233 009	156 663
Intäkt andrahandsupplåtelse	89 960	25 202
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	138 979	214 804
Övriga primära intäkter och ersättningar	253 664	210 956
	<b>65 501 834</b>	<b>64 316 647</b>
* I årsavgifterna ingår värme, vatten samt avgift för TV/bredband		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	858 339	0
Skattereduktion förnybar el	18 000	18 000
	<b>876 339</b>	<b>18 000</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-4 328 625	-6 041 053
El	-6 248 881	-5 376 203
Uppvärmning	-4 951 808	-4 352 042
Vatten	-3 754 364	-3 451 705
Renhållning	-1 868 866	-2 241 031
Bevakningskostnader	-8 125	-11 925
TV, bredband, iptelefoni	-1 628 149	-1 585 523
Obligatoriska besiktningar	-204 340	-105 149
Serviceavtal	-1 926 834	-1 524 124
Förvaltningskostnader	-12 217 385	-9 814 437
Försäkringar	-742 932	-730 497
Fastighetsskatt	-1 492 530	-1 492 530
Övriga driftskostnader	-208 456	-286 800
	<b>-39 581 294</b>	<b>-37 013 019</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll ventilation	0	-570 995
Underhåll stammar	0	-363 750
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-958 564	-1 450 411
Underhåll elinstallationer	-46 500	-81 670
Underhåll köryta	-508 814	-1 177 856
Underhåll mark och utemiljö	0	-316 980
Underhåll övrigt	0	-10 876
	<b>-1 513 878</b>	<b>-3 972 539</b>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-33 250	-24 750
Övriga förvaltningskostnader	-4 347 693	-4 172 651
Kostnader överlåtelse och panter	-125 151	-195 896
Föreningsverksamhet	-492 051	-263 138
Kontorsutrustning och -material	-112 228	-166 478
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-14 128	-38 263
Konsulter	-44 793	-58 076
Förbrukningsinventarier	-209 928	-126 932
Medlemsavgifter HSB	-317 900	-317 900
Arrende, hyra, leasing	-58 850	-42 179
Kundförluster m m	-37 376	-13 377
	<b>-5 793 347</b>	<b>-5 419 639</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-560 135	-656 818
Löner för anställda	-53 500	-48 000
Övriga arvoden	-8 919	-4 749
Övriga personalkostnader	-63 177	0
Revisionsarvode	-12 075	-11 900
Sociala avgifter	-118 025	-128 537
Utbildning	-88 516	-9 794
	<b>-904 347</b>	<b>-859 798</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-10 832 536	-10 304 989
Markanläggningar	-553 412	-553 412
Installationer och inventarier	-478 163	-478 163
	<b>-11 864 112</b>	<b>-11 336 564</b>
<b>Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Bankavgifter	-2 210	-1 500
	<b>-2 210</b>	<b>-1 500</b>

2023-12-31 2022-12-31

## Not 10 BYGGNADER OCH MARK

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	407 838 200	391 758 370
Årets investering byggnader	18 529 087	16 079 830
Ingående anskaffningsvärde mark	2 520 839	2 520 839
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	7 286 221	7 286 221
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>436 174 346</b>	<b>417 645 259</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-142 688 488	-132 383 499
Årets avskrivningar byggnader	-10 832 536	-10 304 989
Ingående avskrivningar markanläggningar	-2 616 610	-2 063 198
Årets avskrivningar markanläggningar	-553 412	-553 412
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-156 691 046</b>	<b>-145 305 098</b>

**Utgående redovisat värde**

279 483 300 272 340 162

Redovisade värden byggnader	272 846 262	265 149 712
Redovisade värden mark	2 520 839	2 520 839
Redovisade värden markanläggningar	4 116 199	4 669 611

**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	478 000 000
Lokaler	1967	2 208 000	3 645 000	5 853 000	5 853 000
		<b>392 208 000</b>	<b>91 645 000</b>	<b>483 853 000</b>	<b>483 853 000</b>

**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

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	3 914 384
Utgående anskaffningsvärden	3 914 384	3 914 384
Ingående avskrivningar	-1 268 590	-790 427
Årets avskrivningar	-478 163	-478 163
Utgående avskrivningar	-1 746 754	-1 268 590
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 167 630</b>	<b>2 645 794</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

## Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	616 249	343 594
Årets Investering	778 418	616 249
Omklassificering till Byggnader och mark	-616 249	-343 594
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>778 418</b>	<b>616 249</b>

Pågående nyanläggningar avser projekt för taksarger. Under år 2025 beräknar 1 400 000kr aktiveras med en nyttjandeperiod om 40 år.

				2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>					
	Andelar	Anskaffning	Markn.värde	Bokfört värde	Bokfört värde
Kortränta Criteria	10 056,315	1 000 000	1 099 558	1 000 000	1 000 000
Räntestrategi Cri A2	10 084,675	1 000 177	1 097 818	1 000 177	1 000 177
				<b>2 000 177</b>	<b>2 000 177</b>
<b>Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto				806 780	677 051
				<b>806 780</b>	<b>677 051</b>
<b>Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Förutbetalad försäkring				56 557	738 983
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning				99	0
Förutbetalad kabel-TV och bredband				407 103	400 788
Förutbetalda HSB-avtal				3 030 251	2 925 633
Förutbetalad arende Sundsvalls kommun				7 590	7 125
Förutbetalad kontorsutrustning				13 488	13 204
Förutbetalda serviceavtal				264 009	299 940
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				830 000	2 732
				<b>4 609 096</b>	<b>4 388 405</b>
<b>Not 16 BANK</b>					
SBAB				8 358 771	11 185 097
Handelsbanken				326 142	178 820
				<b>8 684 913</b>	<b>11 363 917</b>

2023-12-31 2022-12-31

## Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesatsten	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån		1,57%	2024-11-28	9 000 000	200 000
SE-Banken Bolån		1,03%	2026-02-28	7 416 677	333 332
SE-Banken Bolån		1,12%	2027-03-28	18 680 510	833 332
Stadshypotek		5,90%	2024-02-12	1 674 988	650 000
Stadshypotek		5,75%	2024-03-07	6 973 030	84 524
Stadshypotek		2,14%	2029-03-30	10 874 940	500 000
Stadshypotek		1,64%	2025-04-30	8 343 294	375 048
Stadshypotek		3,85%	2024-01-30	10 000 000	0
Stadshypotek		4,70%	2024-02-27	15 625 000	0
Stadshypotek		4,79%	2024-01-02	14 125 000	625 000
Swedbank		4,88%	2024-03-28	16 387 793	789 772
Swedbank		4,04%	2026-09-25	10 510 000	440 000
Swedbank		1,14%	2030-08-23	16 069 348	600 000
Swedbank		4,04%	2026-09-25	5 642 596	80 000
Swedbank		1,87%	2024-09-25	19 550 000	600 000
Swedbank		1,33%	2025-02-25	18 541 677	833 332
Swedbank		1,91%	2032-02-25	7 416 677	333 332
Swedbank		1,43%	2027-06-23	10 375 000	500 000
Swedbank		1,35%	2028-11-24	8 970 000	200 000
				<b>216 176 530</b>	<b>7 977 672</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>117 812 343</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld					5 028 376
Lån som ska konverteras inom ett år					93 335 811
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<b>98 364 187</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					31 910 688
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					176 288 170
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					34 360 965

## Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	6 938 627	6 830 193
Avsättning	1 066 002	1 066 002
Uttag	-863 031	-957 568
	<b>7 141 597</b>	<b>6 938 627</b>

## Not 19 AKTUELL SKATTESKULD

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

## Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdesskatt	572 985	554 767
Personalens källskatt	155 985	212 216
Arbetsgivaravgifter	65 021	77 361
Övriga kortfristiga skulder	14 074	13 230
	<b>808 065</b>	<b>857 574</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen snöröjning	612 167	206 785
Upplupna reparationskostnader	431 919	105 340
Upplupna investeringskostnader	305 681	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	2 683 845	2 280 177
Upplupna räntekostnader	728 856	499 154
Upplupen revision	33 000	31 000
Upplupen fastighetsförvaltning	81 250	25 613
Förutbetalad intäkt el, värme, vatten	0	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	5 459 791	5 246 394
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	74 650
	<b>10 336 509</b>	<b>8 469 113</b>

## Not 22 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÅKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Anja Moss

.....  
Dan Söderholm

.....  
Elieann Broman

.....  
Eva Sägström

.....  
John Landström

.....  
Marcus Dahlberg

.....  
Maritha Jonasson

.....  
Mats Sillerström

.....  
Tony Lövmark

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

Egon Bohman  
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 2023.

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 2023 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 revisionsred 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 revisorsred 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information 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 revisionsred 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 revisionsred 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 2023 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 revisionsssed 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, medelförvaltningen 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 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.

Digitalt signerad av

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

Egon Boman  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-15 kl. 18:56:52



**MATS SILLERSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 19:00:24



**TONY LÖVMARK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 19:46:03



**MARITHA JONASSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 18:56:13



**ELIEANN BROMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 18:58:40



**EVA SÅGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 19:01:30



**JOHN LANDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 19:03:32



**MARCUS DAHLBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 19:02:08



**ANJA MOSS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 18:57:28



**EGON BOHMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 22:57:45



**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 09:03:42



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs brf Bosvedjan i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**EGON BOHMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 15:23:37



**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 09:02:54



# 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 stadgama 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

Stadgama 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.

## KASSAFLÖDESANALYS

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 star något i årsredovisningen.