

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Duvhöken i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5791 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fågelhandlaren 1	1963-11-21	1962
Trubaduren 1	1963-11-21	1962
Trubaduren 2	1963-11-21	1962
Trubaduren 3	1963-11-21	1962

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. 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 ²
100	garageplatser	0
135	p-platser	0
306	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	20 205
10	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 274

Totalt 551 objekt **21 479**

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 r o kv, 14 st 1 r o k, 142 st 2 r o k, 88 st 3 r o k, 60 st 4 r o k.
(I ytorna ingår endast lägenheter och lokaler dvs ej förråd vilket det gjort i tidigare årsredovisningar)



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Thord Fransson	Ordförande	2003-11-21	
Gunnel Fridh	Ledamot	2016-11-17	
Preben Karlsson	Ledamot	2016-06-20	
Stig Nilsson	Ledamot	2016-11-17	
Natalja Tillgren	Ledamot	2020-12-03	
Martin Sandahl	Ledamot	2022-10-31	
Tina Kågström	Suppleant	2022-10-31	2023-10-18
Sanel Ramic	Suppleant	2022-10-31	2023-10-18
Flavona Haziraj	Suppleant	2023-10-18	
Ahmad Shemesani	Suppleant	2023-10-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stig Nilsson, Natalja Tillgren och Martin Sandahl samt suppleanterna Flavona Haziraj och Ahmed Shemesani

Styrelsen har under året hållit 9 stycken protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stig Nilsson, Thord Fransson, Natalja Tillgren och Patrik Lemland.

Revisorer har varit: Laila Lundberg och Susanne Abrahamsson med Laszlo Mandi som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Lisel Thern (sammankallande), Tina Kågström samt Helen Loyd, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-09-26. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar inklusive 5 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Förvaltare

Har varit Robert Lucchesi till och med augusti 2023 varefter ny förvaltare, Patrik Lemland tillträdde.

ABDS förvaltning Ek. förening

För närmare information om verksamheten hänvisas till sammandrag av ABDS förvaltningsberättelse som bifogas. ABDS förvaltning leds av en styrelse där varje förening representeras av en ledamot jämte en ersättare. Styrelsen sammanträder varannan månad om inte annat är påkallat.

Ledamot från brf Duvhöken har varit Thord Fransson med Stig Nilsson som ersättare.

Fastighetskontoret är som tidigare öppet måndagar, torsdagar och fredagar mellan klockan 09.30 – 11.00. På tisdagar har Fastighetskontoret inte öppet under dagtid utan istället på kvällstid mellan kl. 16.00 – 18.30. Onsdagar är fastighetskontoret helt stängt. Övriga tider finns telefonsvarare om man önskar göra felanmälan.

Övrig verksamhet

I likhet med övriga brf föreningar inom ABDS Förvaltning har vi källsortering av sopor vilket sker i våra tre miljöhus.

Föreningen anlitar återvinningsföretaget Ragnsell vad gäller källsorteringen. Hushållssoporna hanteras av Malmö stad. I februari 2014 infördes särskild sortering av hushållsavfall.

Tillsammans med övriga föreningar inom ABDS Förvaltning, har vi s.k. Fastighetsjour, som man kan anlita när fastighetskontoret är stängt, det vill säga kvällar och helger.

Jouren kan kontaktas vid exempelvis vattenläckor, skadegörelse, bråk utanför fastigheten, lägenhetsbråk etc. Telefonnummer till fastighetsjouren (Security Assistance): 040-689 24 80).

Vad gäller köanmälan och parkeringstillstånd hanteras sådana numera av E-park. Vid frågor angående bl. a inloggning, byte av registreringsnummer samt var du står i kön, kontakta vänligen E-park kundservice, tel.: 010-101-31 10. Eller Epost: support@epark.se

Vid otillåten parkering kontaktas Svensk säkerhet som kan komma att sätta kontrollavgift. Svensk säkerhet nås på 010-207 85 85.

Fastighetsunderhåll m m - väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under verksamhetsåret, har radiatorprojektet påbörjats och beräknas avslutas i decembe 2024. LED-belysning har installerats i våra källare och underhållsmålning planeras hösten 2024. Vår tvättstugeutrustning, speciellt torktumlarna börjar slitas ut, varför de kommer att bytas ut efterhand som de slutar fungera. Många av torktumlarna är närmare 20 år gamla.

Vid en tillbakablick de senaste 8 - 10 åren, kan vi konstatera att föreningen har genomfört flera större projekt. Här följer några exempel.

- Införande av gemensam el
- Installation av 3-FAS el
- Införande av individuell varmvattenmätning
- Införande av elektronisk bokning i tvättstugorna
- Relining av avloppstammar, nya kall/varmvattenledningar
- Fasad- och takrenovering
- Nya hissar i höghusen samt renovering av hissarna i låghusen
- Garagerenovering/nya bjelklag samt ny utemiljö på garagetaket

Exempel på större utgiftsposter under verksamhetsåret, cirka tal.

Trädgård, växter samt markarbete trädgård, växter samt markarbeten m m 185 000 kr

Byggnadsarbeten (bygg, måleri, rörarbeten, ventilation, el) 3 200 000 kr. I summan ingår även delkostnad för radiatorprojektet under innevarande verksamhetsår, 2 200 000 kr

Förväntade händelser under kommande verksamhetsår

Förutom sedvanligt underhåll av fastigheter och mark, kommer föreningen att fokusera på radiatorprojektet som pågår under hela 2024. Sannolikt kommer underhållsmålning att genomföras i våra källare hösten 2024.

Ekonomi

Årsavgiften höjdes 5 procent den 1 januari 2023

I samband med radiatorprojektet har föreningen planerat att ta upp ett banklån på 11 miljoner.

När det gäller elpriserna, råder det stor osäkerhet. Utifrån nuvarande prognos, tar föreningen ut 2,57 kr/kWh inkl. moms och avgifter fr.o.m. förbrukningsperioden januari 2023. From med januari 2024 har vi genom HSB tecknat ett nytt gemensamt elhandelsavtal med Vattenfall, i syfte att få det mest fördelaktiga elpriset. Föreningen kommer därefter att ompröva elpriset en gång per år, sannolikt i januari.

Föreningens ekonomi är god.

Fritidsverksamheten

Fritidskommittén har numera upphört varmed ansvaret för verksamheten har övergått till ABDS Förvaltning. Information om olika aktiviteter anslås bl. a på anslagstavlor i våra entréer.

Underhållsplan

Avsättning till yttre underhåll sker i enlighet med underhållsplanen.

Besiktning

Styrelse och revisorer har gemensamt företagit besiktning och inventering av föreningens egendom och tillgångar den 20 juni 2023

Föreningens egendom, fastigheter och yttre områden besiktigades och bedömdes vara i bästa skick.

Styrelsens expedition

Styrelserummet i källarplanet, Duvhöksgatan 4 B hålls öppet andra onsdagen i månaden, med undantag av sommarmånaderna juli och augusti om inte annat meddelas.

Öppettiderna är mellan klockan 18.00 – 19.00 och man har då möjlighet att träffa någon representant från styrelsen.

Styrelsens slutord

Styrelsen vill framföra ett tack till alla medlemmar för ett gott samarbete.

Styrelsen vill också tacka samtliga anställda för ett gott samarbete och ett väl utfört arbete under det gångna verksamhetsåret.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 353 och under året har det tillkommit 29 och avgått 29 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 353.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma

lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	213	194	204	182	177
Skuldsättning, kr/kvm	2 599	2 629	2 679	2 340	2 409
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 599	2 629	2 679	2 340	2 409
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	255	236	207	196	200
Årsavgifter, kr/kvm	769	714	687	663	658
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	92	93	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	859	775	737	703	704
Nettoomsättning, tkr	17 408	15 158	14 488	13 894	1 353
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 537	1 364	1 336	320	-421
Soliditet, %	26	25	23	24	24

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Nyckeltalen för årsavgift/kvm och nettoomsättning är omräknade för samtliga år enl den definition som finns i BFNAR 2023:12. I beloppet för årsavgift ska även el IMD och vatten IMD beräknas.

Nyckeltalen för samtliga år är omräknade med endast yta för bostadsrättslägenheter och bostadsrättslokaler.

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.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 305 500	0	0	1 305 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	919 206	7 162 016
S:a bundet eget kapital, kr	1 305 500	0	919 206	8 467 516
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 823 976	1 364 040	0	11 268 809
Årets resultat, kr	1 364 040	-1 364 040	1 537 230	1 537 230
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 188 016	0	1 537 230	12 806 039
S:a eget kapital, kr	13 493 516	0	2 456 436	21 273 555

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 900 000 kr samt ianspråktagande skett med 980 794 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	12 188 016
Årets resultat, kr	1 537 230
Reservation till underhållsfond, kr	-1 900 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	980 794
Öresjustering	-1
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 806 039

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	12 806 039

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

Resultaträkning

Not

**2023-05-01
-2024-04-30****2022-05-01
-2023-04-30****Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning

2

17 408 498

16 272 394

Övriga intäkter

3

1 039 854

382 710

18 448 352**16 655 104****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-1 355 555

-893 980

Planerat underhåll

5

-980 794

-306 203

Fastighetsavgift/skatt

-585 040

-565 531

Driftskostnader

6

-9 275 228

-8 885 006

Övriga kostnader

7

-692 685

-874 828

Personalkostnader

8

-449 053

-421 988

Avskrivningar

-2 802 410

-2 498 178

-16 140 765**-14 445 715****Rörelseresultat****2 307 587****2 209 390****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter

144 483

37 970

Räntekostnader

-914 840

-883 319

-770 357**-845 349****Årets resultat****1 537 230****1 364 040**

Balansräkning	Not	2024-04-30	2023-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	9	68 343 038	71 131 964
Inventarier	10	13 484	26 967
Pågående nyanläggningar	11	3 519 414	0
		71 875 936	71 158 931
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	1 062 049	1 062 049
		1 062 049	1 062 049
Summa anläggningstillgångar		72 937 985	72 220 980
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 033	71 913
Avgifts- och hyresfordringar		19 743	6 478
Avräkningskonto HSB Malmö		1 843 547	2 119 453
Skattekonto		13 290	103 023
Moms		5 299	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 379 250	1 152 657
		3 266 162	3 453 524
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	4 750 000	3 500 000
Egna bostadsrätter	15	165 000	165 000
		4 915 000	3 665 000
<i>Kassa och bank</i>		1 538	195
Summa omsättningstillgångar		8 182 700	7 118 719
SUMMA TILLGÅNGAR		81 120 685	79 339 699

Balansräkning	Not	2024-04-30	2023-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 305 500	1 305 500
Fond för yttre underhåll	16	7 162 016	6 242 810
		8 467 516	7 548 310
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		11 268 809	10 823 976
Årets resultat		1 537 230	1 364 040
		12 806 039	12 188 016
Summa eget kapital		21 273 555	19 736 326
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	41 494 215	38 853 402
Summa långfristiga skulder		41 494 215	38 853 402
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	13 790 683	17 606 869
Leverantörsskulder		946 104	1 077 900
Aktuella skatteskulder		52 893	40 347
Övriga skulder	20	89 541	88 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	3 473 694	1 936 630
Summa kortfristiga skulder		18 352 915	20 749 971
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 120 685	79 339 699

Kassaflödesanalys

Not

**2023-05-01
-2024-04-30****2022-05-01
-2023-04-30****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

1 537 230

1 364 040

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 802 410

2 498 178

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****4 339 640****3 862 218****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-88 544

-225 281

Förändring av kortfristiga skulder

1 419 323

-1 289 046

Kassaflöde från den löpande verksamheten**5 670 419****2 347 891****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-3 519 414

-7 338 652

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-3 519 414****-7 338 652****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-1 175 373

-1 076 528

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-1 175 373****-1 076 528****Årets kassaflöde****975 632****-6 067 289****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

5 619 453

11 686 742

Likvida medel vid årets slut**6 595 085****5 619 453**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. En ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023/2024.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 59 år.

Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,40 %.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-05-01	2022-05-01
	-2024-04-30	-2023-04-30
Årsavgifter bostäder	13 541 400	12 978 120
Årsavgifter lokaler	1 290 604	1 236 892
Hysesintäkter	891 880	942 027
Årsavgift bostad vatten, moms	477 616	476 502
Årsavgift bostad el, moms	1 206 998	638 853
	17 408 498	16 272 394

I årsavgiften ingår värme, bredband/kabel TV el IMD och vatten IMD. El IMD och vatten IMD debiteras separat enl förbrukning.

Not 3 Övriga intäkter

	2023-05-01	2022-05-01
	-2024-04-30	-2023-04-30
Ersättning från försäkringsbolag	52 784	53 823
Tvättstugeavgifter	147 992	151 222
Övriga intäkter	94 161	177 665
Elstöd	744 917	0
	1 039 854	382 710

Not 4 Reparationer

	2023-05-01	2022-05-01
	-2024-04-30	-2023-04-30
Löpande underhåll lokaler	0	8 432
Löpande underhåll gemensamma utrymmen	113 619	70 117
Löpande underhåll tvättutrustning	70 662	22 159
Löpande underhåll installationer	150 802	35 633
Löpande underhåll VA/sanitet	169 589	88 390
Löpande underhåll värme	11 890	36 132
Löpande underhåll ventilation	6 426	39 641
Löpande underhåll el	100 596	73 258
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	465	21 869
Löpande underhåll hissar	168 760	94 909
Löpande underhåll huskropp utvändigt	76 135	20 612
Löpande underhåll av markytor	89 583	112 458
Löpande underhåll av garage och p-platser	28 531	33 987
Försäkringsskador	347 614	221 803
Klottersanering	4 206	0
Reparationer, bostäder	16 676	14 580
Öresjustering	1	0
	1 355 555	893 980

Not 5 Planerat underhåll

	2023-05-01	2022-05-01
	-2024-04-30	-2023-04-30
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	57 314
Periodiskt underhåll tvättutrustning	448 725	82 861
Periodiskt underhåll el	238 375	124 122
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	175 000	0
Periodiskt underhåll markytor	118 694	0
Periodiskt underhåll garage och p-plats	0	41 906
	980 794	306 203

Not 6 Driftskostnader

	2023-05-01	2022-05-01
	-2024-04-30	-2023-04-30
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 678 672	2 676 398
El	1 754 384	1 794 958
Uppvärmning	2 768 123	2 540 818
Vatten	951 771	738 894
Sophämtning	319 550	317 869
Kabel-TV / Bredband	487 370	501 516
Fastighetsförsäkringar	280 420	269 472
Övriga driftskostnader	34 938	45 082
Öresjustering	0	-1
	9 275 228	8 885 006

Not 7 Övriga kostnader

	2023-05-01	2022-05-01
	-2024-04-30	-2023-04-30
Förvaltningsarvoden	332 869	321 209
Revisionsarvoden	26 500	26 250
Medlemsavgift HSB	130 725	130 725
Konsultarvoden	14 448	19 061
Förenings och fritidsverksamhet	21 805	25 669
Avgifter för juridiska åtgärder	4 975	60 963
Övriga kostnader	122 391	124 196
Hyra av anläggningstillgångar	29 423	48 796
Förbrukningsinventarier	9 550	117 961
Öresjustering	-1	-2
	692 685	874 828

Not 8 Arvode och andra ersättningar

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Arvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode	247 912	241 400
Revisionsarvode	61 754	55 748
Övriga arvode	64 546	54 272
	374 212	351 420
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	74 841	69 688
	74 841	69 688
Övriga kostnader	0	880
Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader	449 053	421 988

Not 9 Byggnader och Mark

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	108 323 189	96 321 979
Årets investering	0	12 001 210
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 323 189	108 323 189
Ingående avskrivningar byggnader	-40 284 693	-37 986 066
Årets avskrivningar	-2 602 859	-2 298 627
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 887 552	-40 284 693
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	5 162 842	5 162 842
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 162 842	5 162 842
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggning	-2 684 804	-2 498 737
Årets avskrivningar	-186 067	-186 067
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 870 871	-2 684 804
Utgående redovisat värde	67 727 608	70 516 534
Taxeringsvärden byggnader	166 800 000	166 800 000
Taxeringsvärden mark	56 826 000	56 826 000
	223 626 000	223 626 000
Bokfört värde mark	615 430	615 430
	615 430	615 430

Not 10 Inventarier

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	67 416	67 416
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 416	67 416
Ingående avskrivningar	-40 452	-26 968
Årets avskrivningar	-13 484	-13 484
Öresjustering	4	3
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53 932	-40 449
Utgående redovisat värde	13 484	26 967

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	0	4 662 683
Årets investering	3 519 414	7 338 652
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 519 414	12 001 335
Omklassificeringar	0	-12 001 335
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-12 001 335
Utgående redovisat värde	3 519 414	0

Årets investering avser radiatorer projektet beräknas kosta 15 milj kr och beräknas färdigställas vintern 2024.

Not 12 Andelar

	2024-04-30	2023-04-30
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	500	500
Andel ABDS	1 061 049	1 061 049
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 062 049	1 062 049
Utgående redovisat värde	1 062 049	1 062 049

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-04-30	2023-04-30
Upplupna ränteintäkter	30 435	9 832
Upplupen intäkt el IMD (individuell mätning debitering)	529 000	357 000
Upplupen intäkt varmvatten IMD (individuell mätning debitering)	219 000	213 000
Förutbetald kostnad HSB Malmö (medlemsavgift)	130 725	130 725
Förutbetald fastighetsförsäkring	193 993	183 424
För högt uttaget á conto ABDS	177 581	114 481
Förutbetald kabel-tv/bredband	7 974	97 822
Övriga förutbetalda kostnader	32 709	46 373
Förutbetald kostnad fördelningsmätning (el IMD, vatten IMD)	57 833	0
	1 379 250	1 152 657

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2024-04-30	2023-04-30
Fastränteplacering HSB Malmö ek för	4 750 000	3 500 000
	4 750 000	3 500 000

Beloppet 2 000 000kr är bundet till 2024-08-08, räntesats 3,00%.

Föreningen har ytterligare bundna placeringar på totalt 2 750 000kr som löper ut i maj, juni respektive augusti 2024. Räntesatserna uppgår till mellan 3,00% och 3,40%.

Not 15 Egna bostadsrätter

	Anskaffn. värde	Bokfört värde
Avser lokal 313	165 000	165 000
	165 000	165 000

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2024-04-30	2023-04-30
Belopp vid årets ingång	6 242 810	4 889 012
Årets avsättning	1 900 000	1 660 000
Ianspråktagande av yttre fond	-980 794	-306 203
Öresjustering	0	1
	7 162 016	6 242 810

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-04-30	2023-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	57 894 000	57 894 000
	57 894 000	57 894 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-04-30	Lånebelopp 2023-04-30
Stadshypotek	0,74	2024-12-01	2 524 500	2 578 500
Stadshypotek	1,24	2026-10-30	2 350 000	2 410 000
Stadshypotek	1,00	2024-07-30	3 619 260	3 699 260
SEB	1,05	2025-12-28	3 584 074	3 672 594
Stadshypotek	0,61	2025-07-30	3 726 597	3 805 465
Stadshypotek	0,77	2024-12-30	4 044 666	4 131 182
SEB	3,89	2023-07-28	0	7 366 000
Stadshypotek	1,21	2026-01-30	7 660 800	7 820 400
SEB	1,23	2024-02-28	0	9 395 365
Stadshypotek	0,76	2024-09-30	2 703 505	2 761 505
Stadshypotek	1,99	2027-03-30	8 640 000	8 820 000
SBAB	3,58	2028-03-16	9 175 986	0
SBAB	4,07	2027-07-14	7 255 510	0
			55 284 898	56 460 271
Kortfristig del av långfristig skuld			13 790 683	17 606 869

Not 19 Långfristiga skulder

13 790 683 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristig. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden 1 175 373 kr.

Om fem år beräknas skulden uppgå till 49 408 033 kr.

	2024-04-30	2023-04-30
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	13 790 683	17 606 869
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	41 494 215	38 853 402
	55 284 898	56 460 271

Not 20 Övriga skulder

	2024-04-30	2023-04-30
Redovisningskonto för moms	0	80 810
Källskatt och sociala avgifter	88 881	6 514
Påminnelser/överlåtelse till HSB	660	900
Öresjustering	0	1
	89 541	88 225

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-04-30	2023-04-30
Upplupna räntekostnader	89 515	74 335
Avtalsplacerade betalningar	1 568 333	1 360 014
Beräknat arvode för revision	26 500	26 250
Upplupen kostnad el	166 651	146 865
Upplupen kostnad värme	178 564	175 798
Upplupen kostnad vatten	94 001	83 807
Upplupen kostnad sophämtning	0	10 396
Upplupen kostnad radiatorprojektet	1 268 080	0
Upplupen kostnad Kabel TV	51 089	0
Övriga upplupna kostnader	30 960	59 166
Öresjustering	1	-1
	3 473 694	1 936 630

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Malmö

Thord Fransson

Gunnel Fridh

Preben Karlsson

Stig Nilsson

Martin Sandahl

Natalja Tillgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

Susanne Abrahamsson
av föreningen vald revisor

Laila Lundberg
av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Duvhöken i Malmö, org.nr. 746000-5791

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Duvhöken i Malmö för räkenskapsåret 01/05/2023 - 30/04/2024.

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 30 april 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Duvhöken i Malmö för räkenskapsåret 01/05/2023 - 30/04/2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Laila Lundberg
Av föreningen vald revisor

Susanne Abrahamsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Duvhöken i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THORD FRANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-06-27 kl. 15:22:40



STIG NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-27 kl. 10:09:02



GUNNEL FRIDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-27 kl. 10:18:08



PREBEN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-27 kl. 16:35:15



MARTIN SANDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-27 kl. 09:53:45



NATALJA TILLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-27 kl. 14:44:19



SUSANNE ABRAHAMSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-28 kl. 06:05:28



LAILA LUNDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-28 kl. 09:08:13



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-28 kl. 09:31:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Duvhöken i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE ABRAHAMSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-28 kl. 06:06:30



LAILA LUNDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-28 kl. 09:27:06



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-28 kl. 09:30:08



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Duvhöken i Malmö
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 1 oktober 2024 kl. 19.00

En lättare måltid kommer att serveras före mötet.
Endast de som anmält sig till stämman på anmälningstalongen kan påräkna servering.

Lokal: Söderkullaskolan, Söderkullagatan 14, Malmö

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid stämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse har skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övrig representation i HSB
24. Motioner
25. Avslutning

Org. Nr 746000-5791

Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Duvhöken i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 1 oktober 2024 kl. 19.00

Lokal: Söderkullaskolan
Söderkullagatan 11
215 59 Malmö

En lättare måltid kommer att serveras före stämman.
Endast de som anmält sig till stämman på nedanstående talong kan påräkna servering.

Styrelsen hoppas på god anslutning till föreningsstämman och hälsar på förhand alla Hjärtligt
Välkomna.

**Denna talong avskiljs och lämnas till fastighetskontoret, Söderkullatorget 3, senast
onsdagen den 25 september 2024**

Till styrelsen för brf Duvhöken i Malmö

Anmälan till ordinarie föreningsstämma samt förtäring.

.....

Jag kommer ensam ()

Jag kommer i sällskap med make/maka, sambo ()

Lägenhets nr: Tfn nr:

Namn:

Adress:

***Tänk på möjligheten att lämna fullmakt om du inte själv kan närvara vid stämman
(fullmakt återfinns i årsredovisningen).***

HSB Brf Duvhöken

FULLMAKT

Medlemmens namn
(texta)

Lägenhetsnummer

Fullmakt lämnas till
(texta)

Fullmakten gäller vid föreningsstämma 2024-10-01

..... den

.....
Medlemmens underskrift

Beträffande röstning m.m.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Ombudet skall förete dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

FÖRVALTAREN BERÄTTAR

Den 1 september 2023 blev undertecknad anställd som ny förvaltare, efter att ABDS i mer än ett år hade haft en inhyrd förvaltare på halvtid. Därmed behövde den nye förvaltaren, utöver att sätta sig in i verksamheten, ta sig an en rad påbörjade uppdrag.

Arbetsmiljöarbetet på kontoret blev färdigt med en ombyggnad av receptionen och en uppfräschning av lokalerna. Resultatet blev till stor belåtenhet såväl för personalen som för besökarna.

Den nya logotypen har tagits i bruk och arbetskläder byts ut efterhand.

Styrelsen har beslutat köpa in fastighetssystemet Pigello. Systemet ska installeras under sommaren -24, och kommer att vara till stor hjälp för såväl förvaltning som boende.

ABDS har fått en ny hemsida, som nu är i drift. Hemsidan har utformats med tanke på att medlemmarna lättare ska hitta rätt information.

Fritidsverksamheten har med hjälp av två funktionärer (boende) på höstkanten anordnat en lyckad resa till Tyskland.

Innan årsslutet valde sittande ordförande att avgå. Jag vill passa på att välkomna Rikard Andersson på posten som ny ordförande för ABDS styrelse.

Vi har en väl fungerande förvaltning med mycket engagerade medarbetare, där yrkesstolthet och lojalitet står högst på listan. Under verksamhetsåret har vi anställt två nya medarbetare, en ny reparatör samt en vaktmästare som tidigare varit inhyrd. Båda visade sig vara lyckokast.

Jag vill passa på att ge mina medarbetare ett stort tack för all hjälp och stöd jag fått i min nya tjänst. Jag ser verkligen fram emot nästa verksamhetsår.

Med dessa ord knyter jag ihop säcken för verksamhetsåret 23/24, efter 7 månader som förvaltare för denna fina organisation, med trevliga medlemmar och ett gott samarbete med fyra fantastiska styrelser.

Patrik Lemland

Förvaltare ABDS

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 föreningsstämmans 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.