



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Duvhöken i Malmö

MEMBER OF 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 2024-2025

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
101	garageplatser	0
134	p-platser	0
306	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	20 205
8	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 274
Totalt 549 objekt		21 479

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1r o kv, 14 st 1 rok, 142 st 2 rok, 88 st 3 rok, 60 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Thord Fransson	Ordförande	2003-11-21	
Mats Tomas Salomonsson	Ledamot	2024-11-13	
Natalja Tillgren	Ledamot	2020-12-03	
Martin Sandahl	Ledamot	2022-10-31	2024-11-13
Ahmad Shemesani	Ledamot	2024-11-13	
Ahmad Shemesani	Suppleant	2023-10-18	2024-11-13
Gunnel Fridh	Ledamot	2016-11-17	2024-11-13
Preben Karlsson	Ledamot	2016-06-20	
Stig Nilsson	Ledamot	2016-11-17	
Flavona Haziraj	Suppleant	2023-10-18	
Claudia Hansblom	Suppleant	2024-11-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thord Fransson, Tomas Salomonsson (ordinarie ledamöter) samt Flavona Haziraj och Claudia Hansblom (suppleanter)

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-10-01. På stämman deltog 44 röstberättigade medlemmar inklusive 4 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

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.

Föreningen har en andel i ABDS ek förening med 20,5%.

Förvaltare

Har varit Patrik Lemland.

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 (SECAB): 040-689 24 80).

SECAB kommer att fr o m den 1 juni 2025, att handha all parkering och bevakning. Frågor kring parkering ska ställas till SECAB, bl a parkeringstillstånd, inloggning, byte av registreringsnummer, samt köförfrågor. **ABDS förvaltning handhar inte längre parkeringsfrågor. Frågor som rör parkering ska ställas till Security Assistance - Parkeringstjänster 040-689 24 85.**

Fastighetsunderhåll m m - väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under verksamhetsåret, har radiatorprojektet fortskridit enligt planerna och avslutats i mars 2025. LED-belysning har installerats i våra källare och målning av källargångarna i höghusen har gjorts under våren 2025, viss omputsning/målning har gjorts i låghusens källare, klinkergolv har lagts i miljöhusen, entrédörrarna har bytts ut i butikslokalerna, skyddsrummen har uppgraderats, hjärtstartare har placerats vid våra miljöhus, brandsläckare/brandfilt har placerats i trapphusen, automatiska brandsläckare har monterats i miljöhusen, laddskåp för cykelbatterier monterats i källarna under våren, ett laddskåp med fem fack i varje. Facken kan hyras för 30 kr per månad inkl. el.

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
- Radiatorbyten
- Utbyggnad av antalet laddplatser för bilar

Exempel på större utgiftsposter under verksamhetsåret, cirka tal.

Slutkostad för radiatorprojektet under innevarande verksamhetsår, ca 12 000 000 kr
Fjärrvärme E-on, 3 700 000 kr
uppgrädering av hissar, 580 000 kr
Trädgård, markarbeten samt växter, ca 300 000 kr
Diverse måleriarbeten, ca 200 000 kr
Byte av entrédörrar till butikslokalerna, 275 000 kr

Förväntade händelser under kommande verksamhetsår

Utöver sedvanligt underhållsarbete av fastgeter och mark är några större projekt under kommande verksamhetsår inte planerade .

Ekonomi

Årsavgiften höjdes 6 procent den 1 januari 2025

När det gäller elpriserna, råder det stor osäkerhet. Föreningen kommer därför att ompröva elpriset den 1 januari varje år. Styrelsen har beslutat att sänka el-priset per KWh från 2,28 kr till 2,08 fr o m januari 2025. Nästa omrövnign sker den 1 januari 2026.

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 anslagstavlorna 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 25 juni 2024

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 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 361 . Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 364.

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

Föreningen har en andel i ABDS ek förening med 20,5%.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	182	213	194	204	182
Skuldsättning, kr/kvm	3 026	2 599	2 629	2 679	2 340
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 026	2 599	2 629	2 679	2 340
Räntekänslighet, %	4	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	257	255	236	207	196
Årsavgifter, kr/kvm	795	769	714	687	663
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	90	92	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	849	859	775	737	703
Nettoomsättning, tkr	17 873	17 408	15 158	14 488	13 894
Resultat efter finansiella poster, tkr	-279	1 537	1 364	1 336	320
Soliditet, %	23	26	25	23	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 IMD ingå.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader, ökade kostnader för underhåll av hissar och av markytor.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 159 103 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 182 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 4% från den 1/1 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	7 162 016	0	1 015 274	8 177 290
S:a bundet eget kapital, kr	8 467 516	0	1 015 274	9 482 790
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 268 809	1 537 230	-1 015 274	11 790 765
Årets resultat, kr	1 537 230	-1 537 230	-278 755	-278 755
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 806 039	0	-1 294 029	11 512 010
S:a eget kapital, kr	21 273 555	0	-278 755	20 994 800

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 103 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 087 726 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	12 806 039
Årets resultat, kr	-278 755
Reservation till underhållsfond, kr	-2 103 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 087 726
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 512 010

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	11 512 010
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

Not

2024-05-01
-2025-04-302023-05-01
-2024-04-30**Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning

2

17 873 315

17 408 498

Övriga intäkter

3

368 540

1 039 854

18 241 855**18 448 352****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-1 829 746

-1 355 555

Planerat underhåll

5

-1 087 726

-980 794

Fastighetsavgift/skatt

-613 804

-585 040

Driftskostnader

6

-9 546 917

-9 275 228

Övriga kostnader

7

-698 906

-692 685

Personalkostnader

8

-494 494

-449 053

Avskrivningar

-2 883 963

-2 802 410

-17 155 556**-16 140 765****Rörelseresultat****1 086 299****2 307 587****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter

195 738

144 483

Räntekostnader

-1 560 793

-914 840

-1 365 055**-770 357****Årets resultat****-278 755****1 537 230**

Balansräkning	Not	2025-04-30	2024-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	9	80 664 613	68 343 038
Inventarier	10	67 375	13 484
Pågående nyanläggningar	11	14 319	3 519 414
		80 746 307	71 875 936
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	1 062 049	1 062 049
		1 062 049	1 062 049
Summa anläggningstillgångar		81 808 356	72 937 985
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	5 033
Avgifts- och hyresfordringar		13 309	19 743
Avräkningskonto HSB Malmö		1 935 942	1 843 547
Skattekonto		5 564	13 290
Moms		0	5 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 482 624	1 379 250
		3 437 439	3 266 162
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	4 500 000	4 750 000
Egna bostadsrätter	15	165 000	165 000
		4 665 000	4 915 000
<i>Kassa och bank</i>			
		40	1 538
Summa omsättningstillgångar		8 102 479	8 182 700
SUMMA TILLGÅNGAR		89 910 835	81 120 685

Balansräkning	Not	2025-04-30	2024-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 305 500	1 305 500
Fond för yttre underhåll	16	8 177 290	7 162 016
		9 482 790	8 467 516
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		11 790 765	11 268 809
Årets resultat		-278 755	1 537 230
		11 512 010	12 806 039
Summa eget kapital		20 994 800	21 273 555
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	36 879 468	41 494 215
Summa långfristiga skulder		36 879 468	41 494 215
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	28 123 603	13 790 683
Leverantörsskulder		1 337 792	946 104
Aktuella skatteskulder		67 297	52 893
Övriga skulder	20	32 326	89 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	2 475 549	3 473 694
Summa kortfristiga skulder		32 036 567	18 352 915
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 910 835	81 120 685

Kassaflödesanalys

Not

**2024-05-01
-2025-04-30****2023-05-01
-2024-04-30****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-278 755

1 537 230

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 883 963

2 802 410

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****2 605 208****4 339 640****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-78 906

-88 544

Förändring av kortfristiga skulder

-649 243

1 419 323

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 877 059****5 670 419****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-11 754 335

-3 519 414

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-11 754 335****-3 519 414****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

11 000 000

0

Amortering av lån

-1 281 827

-1 175 373

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**9 718 173****-1 175 373****Årets kassaflöde****-159 103****975 632****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

6 595 085

5 619 453

Likvida medel vid årets slut**6 435 982****6 595 085**

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 2024/2025.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 58 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 2,16 %.

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

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Årsavgifter bostäder	14 264 816	13 541 400
Årsavgifter lokaler	1 359 580	1 290 604
Hysesintäkter	843 325	891 880
Årsavgift bostad vatten, moms	462 259	477 616
Årsavgift bostad el, moms	943 335	1 206 998
	17 873 315	17 408 498

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

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Ersättning från försäkringsbolag	141 784	52 784
Tvättstugeavgifter	130 840	147 992
Övriga intäkter	95 916	94 161
Elstöd	0	744 917
	368 540	1 039 854

Not 4 Reparationer

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Löpande underhåll lokaler	41 476	0
Löpande underhåll gemensamma utrymmen	121 063	113 619
Löpande underhåll tvättutrustning	89 482	70 662
Löpande underhåll installationer	173 839	150 802
Löpande underhåll VA/sanitet	134 383	169 589
Löpande underhåll värme	10 810	11 890
Löpande underhåll ventilation	44 970	6 426
Löpande underhåll el	127 836	100 596
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	0	465
Löpande underhåll hissar	389 232	168 760
Löpande underhåll huskropp utvändigt	15 167	76 135
Löpande underhåll av markytor	304 846	89 583
Löpande underhåll av garage och p-platser	6 250	28 531
Försäkringsskador	360 867	347 614
Klottersanering	9 525	4 206
Reparationer, bostäder	0	16 676
Öresjustering	0	1
	1 829 746	1 355 555

Not 5 Planerat underhåll

	2024-05-01	2023-05-01
	-2025-04-30	-2024-04-30
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	210 456	0
Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	448 725
Periodiskt underhåll lokaler	329 731	0
Periodiskt underhåll el	0	238 375
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	390 038	175 000
Periodiskt underhåll markytor	0	118 694
Periodiskt underhåll hissar	157 500	0
Öresjustering	1	0
	1 087 726	980 794

Not 6 Driftskostnader

	2024-05-01	2023-05-01
	-2025-04-30	-2024-04-30
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 783 780	2 678 672
El	1 869 278	1 754 384
Uppvärmning	2 615 717	2 768 123
Vatten	1 044 667	951 771
Sophämtning	45 714	319 550
Kabel-TV / Bredband	622 686	487 370
Fastighetsförsäkringar	299 814	280 420
Övriga driftskostnader	265 261	34 938
	9 546 917	9 275 228

Not 7 Övriga kostnader

	2024-05-01	2023-05-01
	-2025-04-30	-2024-04-30
Förvaltningsarvoden	367 608	332 869
Revisionsarvoden	34 497	26 500
Medlemsavgift HSB	130 725	130 725
Konsultarvoden	8 712	14 448
Förenings och fritidsverksamhet	38 535	21 805
Avgifter för juridiska åtgärder	7 875	4 975
Övriga kostnader	67 455	122 391
Hyra av anläggningstillgångar	43 499	29 423
Förbrukningsinventarier	0	9 550
Öresjustering	0	-1
	698 906	692 685

Not 8 Arvode och andra ersättningar

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Arvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode	303 538	247 912
Revisionsarvode	31 578	61 754
Övriga arvode	74 400	64 546
	409 516	374 212
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	84 978	74 841
	84 978	74 841
Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader	494 494	449 053

Not 9 Byggnader och Mark

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	108 323 189	108 323 189
Årets investering *	15 176 930	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 500 119	108 323 189
Ingående avskrivningar byggnader	-42 887 552	-40 284 693
Årets avskrivningar	-2 669 287	-2 602 859
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 556 839	-42 887 552
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	5 162 842	5 162 842
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 162 842	5 162 842
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggning	-2 870 871	-2 684 804
Årets avskrivningar	-186 067	-186 067
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 056 938	-2 870 871
Utgående redovisat värde	80 049 184	67 727 608
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

* Årets investering avser radiatorer, brandvarnare samt ramp till lokal.

**Taxeringsvärdet avser 2022 år taxering då det nya taxeringsvärdet för 2024 vid upprättandet av bokslutet inte var känt.

Not 10 Inventarier

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	67 416	67 416
Inköp (Hjärtstartare)	82 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 916	67 416
Ingående avskrivningar	-53 932	-40 452
Årets avskrivningar	-28 609	-13 484
Öresjustering	0	4
Utgående ackumulerade avskrivningar	-82 541	-53 932
Utgående redovisat värde	67 375	13 484

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	3 519 414	0
Omklassificeringar	-15 176 930	0
Årets investering	11 671 835	3 519 414
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 319	3 519 414
Utgående redovisat värde	14 319	3 519 414

Årets investering avser investering av laddenheter för elbilar vilka beräknas kosta 500 000 kr och färdigställs sommaren 2025.

Not 12 Andelar

	2025-04-30	2024-04-30
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

	2025-04-30	2024-04-30
Upplupna ränteintäkter	18 717	30 435
Upplupen intäkt el IMD (individuell mätning debitering)	342 000	529 000
Upplupen intäkt varmvatten IMD (individuell mätning debitering)	179 000	219 000
Förutbetalad kostnad HSB Malmö (medlemsavgift)	130 725	130 725
Förutbetalad fastighetsförsäkring	227 648	193 993
För högt uttaget á conto ABDS (2023/2024 och 2024/2025)	354 394	177 581
Förutbetalad kabel-tv/bredband	104 294	7 974
Övriga förutbetalda kostnader	48 913	32 709
Förutbetalad kostnad fördelningsmätning (el IMD, vatten IMD)	26 516	57 833
Förutbetalad kostnad finansiella tjänster	50 417	0
	1 482 624	1 379 250

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2025-04-30	2024-04-30
Fastränteplacering HSB Malmö ek för	4 500 000	4 750 000
	4 500 000	4 750 000

Beloppet 4 250 000 kr har kapitalbindningsdatum till 2025-07-15, fördelat på 2 000 000 kr med räntesatsen 2,60% och 2 250 000 kr med räntesatsen 2,20% samt 250 000 kr med kapitalbindning till 2025-06-01 med ränta på 3,4%

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

	2025-04-30	2024-04-30
Belopp vid årets ingång	7 162 016	6 242 810
Årets avsättning	2 103 000	1 900 000
Anspråktagande av yttre fond	-1 087 726	-980 794
	8 177 290	7 162 016

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-04-30	2024-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	68 994 000	57 894 000
	68 994 000	57 894 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-04-30	Lånebelopp 2024-04-30
Stadshypotek	0,74	2024-12-01	0	2 524 500
Stadshypotek	1,24	2026-10-30	2 290 000	2 350 000
Stadshypotek	1,00	2024-07-30	0	3 619 260
SEB	1,05	2025-12-28	3 495 554	3 584 074
Stadshypotek	0,61	2025-07-30	3 647 729	3 726 597
Stadshypotek	0,77	2024-12-30	0	4 044 666
Stadshypotek	1,21	2026-01-30	7 501 200	7 660 800
Stadshypotek	0,76	2024-09-30	0	2 703 505
Stadshypotek	1,99	2027-03-30	8 460 000	8 640 000
SBAB	3,58	2028-03-16	8 991 542	9 175 986
SBAB	4,07	2027-07-14	7 108 190	7 255 510
Stadshypotek	2,964	2025-12-30	12 673 856	0
SEB	3,48	2026-07-28	10 835 000	0
			65 003 071	55 284 898
Kortfristig del av långfristig skuld			28 123 603	17 606 869

Not 19 Långfristiga skulder

28 123 603 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 1 281 827 kr.

	2025-04-30	2024-04-30
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	28 123 603	13 790 683
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	36 879 468	41 494 215
	65 003 071	55 284 898

Not 20 Övriga skulder

	2025-04-30	2024-04-30
Redovisningskonto för momsskuld	25 811	0
Källskatt och sociala avgifter	6 514	88 881
Påminnelser/överlåtelser till HSB	0	660
	32 325	89 541

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-04-30	2024-04-30
Upplupna räntekostnader	148 679	89 515
Avtalsplacerade inbetalningar	1 559 550	1 568 333
Beräknat arvode för revision	31 000	26 500
Upplupen kostnad el	140 509	166 651
Upplupen kostnad värme	156 800	178 564
Upplupen kostnad vatten	100 217	94 001
Upplupen kostnad radiatorprojektet	67 340	1 268 080
Upplupen kostnad Kabel TV	0	51 089
Övriga upplupna kostnader	24 539	30 960
Upplupen kostnad målningsarbete	246 916	0
Öresjustering	-1	1
	2 475 549	3 473 694

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Malmö

Thord Fransson

Preben Karlsson

Stig Nilsson

Tomas Salomonsson

Natalja Tillgren

Ahmad Shemesani

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 01/05/2024 - 30/04/2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 uppger, 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 01/05/2024 - 30/04/2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Susanne Abrahamsson
Av föreningen vald revisor

Laila Lundberg
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 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: 2025-07-03 kl. 14:45:02



Mats Tomas Salomonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-07-03 kl. 21:03:01



Stig Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-07-04 kl. 13:16:17



Ahmad Shemesani

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-07-06 kl. 10:09:28



Herbert Preben Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-07-04 kl. 19:55:24



Natalja Tillgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-07-04 kl. 07:27:00



Susanne Abrahamsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-07-06 kl. 14:36:47



Laila Lundberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-07-06 kl. 18:37:41



Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-07-07 kl. 13:11:54



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 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: 2025-07-06 kl. 14:40:01



Laila Lundberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-07-06 kl. 18:41:34



Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-07-07 kl. 13:09:54



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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

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 står något i årsredovisningen.