



ÅRSREDOVISNING OCH VERKSAMHETSPLANERING 1/5 2012 – 30/4 2013

**HSB
BRF DUVHÖKEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Duvhöken i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 8 oktober 2013 kl. 19.00

Lokal: Motetten
Munkhättegatan 202
215 74 Malmö

I samband med föreningsstämman serveras en enkel måltid.
Endast de som föranmäler sig på nedanstående talong kan påräkna servering.

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

STYRELSEN

Denna talong avskiljs och lämnas till fastighetskontoret, Söderkullatorget 3, senast måndagen den 30 september 2013

Till styrelsen för brf Duvhöken i Malmö

Anmälan till ordinarie föreningsstämma och efterföljande förtäring

Busstransport kommer att erbjudas till och från föreningsstämman.

.....
Jag kommer ensam ()

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

Jag önskar busstransport ()

Lägenhets nr:

Tfn. nr:

Namn:

Adress:

Kallelse och dagordning



Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Duvhöken i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 8 oktober 2013 kl 19:00

Lokal: Motetten
Munkhättegatan 202
215 74 MALMÖ

Dagordning

1. Öppnande av stämman
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens verksamhetsplanering enligt certifieringsregler
9. Styrelsens årsredovisning
10. Certifieringsrevisorernas utlåtande
11. Revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
13. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
15. Fråga om arvoden för styrelseledamöter, revisorer, valberedning och andra funktionärer i föreningen för kommande verksamhetsår
16. Beslut om principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter och övriga förtroendevalda exempelvis för förlorad arbetsförtjänst, bilersättning och telefonkostnader som uppkommit i samband med uppdraget
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
18. Val av revisor och suppleant
19. Val av valberedning
20. Val av fritidskommitté
21. Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter i HSB Malmö
22. Inkomna motioner
23. Avslutning av stämman
24. Övriga frågor och information



Kallelse och dagordning till föreningsstämma	1
HSB Certifiering verksamhetsplanering	
Öppnar dörren för delägarna!	4
Planerade månadsavgifter	5
Planerat underhåll och nyinvesteringar	6
Antagen kostnadsutveckling	7
Uppföljning	8
Information till delägarna	9
Certifieringsutlåtande	10
Årsredovisning	
Förvaltningsberättelse	11-16
Resultaträkning	17
Balansräkning	18-19
Tilläggsupplysningar	20
Noter	21-24
Revisionsberättelse	25
Händelser under året – ABDS	26
Fritidskommitté	27-28
Motion	29-31
Ordlista	32-33



Styrelsen anstränger sig

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger sig styrelsen för att ge viktig skriftlig information till delägare/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos. Dessutom gör styrelsen ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret. I en certifierad förening lämnar styrelsen även:

Skriftlig information om planerat underhåll

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen varje år styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

Skriftlig information om planerade månadsavgifter

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen en aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Professionell kontroll av styrelsens framtidsplanering

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening kontrollerar en oberoende professionell revisor styrelsens framtidsplanering och information. Kontrollen görs vartannat år och delägarna informeras skriftligen genom ett certifieringsutlåtande.

Certifikat

HSB lämnar ett certifikat till de bostadsrättsföreningar som uppfyller HSB:s krav på HSB Certifierade bostadsrättsföreningar. Certifieringsrevisorer som godkänts av HSB:s Riksförbund utför kontrollen.

*I en certifierad bostadsrättsförening behandlar styrelsen bostadsrättshavarna som delägare och lämnar ekonomiska prognoser och information om de närmaste årens underhåll och nyinvesteringar. Delägarna i en HSB-certifierad brf får värdefull delägarinformation varje år.

Planerade månadsavgifter



Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2013-14	2014-15	2015-16	2016-17	2017-18
Avgiftsförändring	4%	4%	4%	4%	4%

Underlag för ekonomisk prognos

Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån (Specificeras i årsredovisningens noter)
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta. (Underhållsåtgärder redovisas på sidan "Planerat underhåll och nyinvesteringar".)

Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan "Antagen kostnadsutveckling".)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

Beräkningar

- Prognosen har skapats i ett speciellt kalkylprogram
- HSB Malmö har på styrelsens uppdrag och direktiv gjort ekonomisk prognos

Beräknade kostnader för underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2013-2014	Vatten och avlopp (investering)	4.000.000
2014-2015	Fönster, fasader, dörrar, yttertak, luftbehandling, belysning, hissar, tvätt	4.817.500
2014-2015	Fasader, utvändigt, luftbehandling, dörrar, golv	1.135.000
2015-2016	Värmeanläggning,	1.274.000
2016-2017	Fasader (investering), fasadkomplettering (investering), dörrar (investering), enheter på tak (investering), utvändigt (investering)	4.636.000
2016-2017	Tvätt, luftbehandling, hissar	2.691.000
2017-2018	Lekytor, väggar invändigt	338.000

Beräknad kostnad för underhåll och ny investeringar som planeras betalas genom lån.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2013-2014	Vatten och avlopp (investering)	31.000.000

Uppgifter om underhållsplaneringen

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts av konsult.
- Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.
- Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

Antagen kostnadsutveckling



Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2013-14	2014-15	2015-16	2016-17	2017-18
Låneränta på nya lån med bunden ränta	3,5%	3,75%	4%	4%	4%
Låneränta på nya lån med rörlig ränta	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%

Specificerade bindningstider och räntor för föreningens lån finns i separat not i årsredovisningen.

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2013-14	2014-15	2015-16	2016-17	2017-18
Hysesintäkter	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Övrig driftskostnad	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Fastighetsskatt	6,12%	0%	0,0%	6,12%	0%
Kommunal fastighetsavgift	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2013-14	2014-15	2015-16	2016-17	2017-18
Avräkningskonto	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
Bunden placering 90 dagar	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%

Underhåll och nyinvesteringar

Åtgärder som tillkommit, senarelagts eller uteslutits i förhållande till Verksamhetsplaneringen från föregående år

Åtgärd	(T) (S) (U) (Tillk)	Skäl till förändringen
Fönster, fasader, dörrar,	S	Från 2012/2013 till 2013/2014
Yttertak	S och T	Från 2012/2013 och 2014/2015 till 2013/2014
Tvätt	S	Från 2012/2013 till 2014/2015
Hissar	T	Från 2017/2018 till 2013/2014
Fasader, utvändigt, luftbehandling	S	Från 2015/2016 till 2016/2017
Värmeanläggning	S	Från 2013/2016 till 2016/2017
Fasader (investering), fasadkomplettering (investering), dörrar (investering), enheter på tak (investering), utvändigt (investering), hissa (investering)r, tvätt	T	Från 2017/2018 till 2016/2017

(T) = Tidigarelagts, (S) = Senarelagts, (U) = Uteslutits, (Tillk)= Tillkommit

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långgivare	Lånebelopp	Omsättnings- datum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Stadshypotek	1.129.726	2012-10-30	2,88%	3,00%	4 år bunden
Stadshypotek	1.516.482	2012-09-01	5,52%	3,05%	3 år bunden
SEB Bolån	5.038.760	Nytt lån		3,26%	7 år bunden
SEB Bolån	5.038.760	Nytt lån		3,10%	6 år bunden

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1962	306*	20 204kvm	1 171kvm
	*Två lgh har slagits samman till en.		



Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna*

- Skriftlig medlemsinformation om bostadsrättsföreningen enligt krav delas ut till delägarna.
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- Skriftlig information t.ex. medlemsblad lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Medlemsmöte utöver föreningsstämma hölls den 13 september 2012

Ort och datum

Malmö den 1/7 2013

HSB Bostadsrättsförening Duvhöken

Thord Fransson

Gunnel Fridh

I originalhandlingarna på papper finns styrelseledamöternas underskrift. I detta tryckta exemplar finns namnen från originalet.



**Till styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Duvhöken i Malmö**

Certifieringsutlåtande

Vi har utfört en kontroll av de krav som ställs på bostadsrättsföreningen enligt **HSB Certifiering**. Vi har vidare granskat styrelsens ekonomiska planering för att bedöma om styrelsens antaganden och analyser är rimliga.

Vår granskning och analys bygger på:

- Kunskapsintyg
- Verksamhetsplanering
- Underhållsplan
- den av föreningsstämma senast fastställda Årsredovisningen,
- Budget
- Prognos samt
- Verksamhetsuppföljning

Vår analys visar att styrelsens antaganden beträffande utvecklingen av föreningens intäkter och kostnader är rimliga samt att underlagen är väl underbyggda.

Vi anser, med översänt material som grund, att föreningen har en god framtidsförberedelse.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt HSB:s Riksförbunds krav för **HSB Certifiering** med benämningen 2011/4A. Krav för föreningsstämman kommer att granskas efter genomförd föreningsstämma.

Malmö den 3 september 2013
BoRevision AB

Tommy Mårtensson

Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Duvhöken i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-05-01—2013-04-30.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Fågelhandlaren 1 och Trubaduren 1-3 vilka innehåller 306 st lägenheter och 9 lokaler.

I fastigheten finn 5 bostadshus med tillsammans 13 trapphus med adresserna Duvhöksgatan 1 A-C, 2 A-B, 3 A-D, 4 A-B samt 6 A-B.

Föreningen tillhandahåller 99 garageplatser och 131 parkeringsplatser.

Föreningens 306 st bostäder fördelar sig enligt följande	2	st.	1 r o kv
	14	st	1 r o k
	30	st	2 r o k
	112	st	2 r o k
	88	st	3 r o k
	60	st	4 r o k

Föreningens byggnader färdigställdes år 1962.

Total lägenhetsyta 20 204,5 kvm samt lokalyta 1 171 kvm.

Medellägenhetsyta 65,8 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 oktober 2012 på Motettens Folkets hus. Närvarande var 58 röstberättigade medlemmar.

Två extra föreningsstämmor har genomförts under verksamhetsåret, den 4 september 2012 och den 15 januari 2013 gällande varmvattenmätning i lägenheterna.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Thord Fransson
Vice ordförande	Peter Richt
Sekreterare	Gunnel Fridh
Studieorganisatörer	Göran Rosenberg och Jan Harvyl
Ledamot	Göran Rosenberg
Utsedd av HSB	Preben Karlsson
Suppleant	Jan Harvyl
Suppleant	Stig Nilsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Thord Fransson och Gunnel Fridh och suppleant Stig Nilsson

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsens kunskap, HSB-certifiering

Av styrelsens ordinarie ledamöter har följande personer den kunskap som HSB-certifiering kräver: Thord Fransson, Göran Rosenberg och Gunnel Fridh.

Firmatecknare, två i förening

Föreningens firmatecknare har varit Thord Fransson, Peter Richt, Gunnel Fridh och vicevärd Susanne Lovén.

Revisorer

Revisorerna har varit Laila Lundberg och Susanne Abrahamsson med Lazlo Mandi som suppleant samt BoRevision AB.

Valberedning

I valberedningen har ingått Sanel Ramic, Lisel Thern och Nicola Petric med Lisel Thern som sammankallande.

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

I HSB fullmäktige har Thord Fransson och Gunnel Fridh ingått som ordinarie ledamöter med Göran Rosenberg och Peter Richt som ersättare.

Vicevärd

Har varit Susanne Lovén.

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Vid årets slut var medlemsantalet 363st.

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. Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 23 st.

Väsentliga händelser under året

ABDS förvaltning Ek. förening

Som tidigare, har föreningen haft samarbete med bostadsrättsföreningarna Artisten, Berguven och Söderkulla med gemensam administrativ skötsel.

ABDS förvaltning ekonomisk förening (ABDS) bildades den 1 januari 2004.

Föreningens verksamhetsområde omfattar fastighetsskötsel och fastighetsunderhåll enligt avtal, för bostadsrättsföreningarna Artisten, Berguven, Duvhöken och Söderkulla.

ABDS Förvaltning ekonomisk förening (kallas ABDS fortsättningsvis) sköter även vissa delar av administrationen för fritidsverksamheten som bedrivs av medlemsföreningarna. Försäljning av årskort till medlemmarnas gemensamma träningslokal, kan nämnas som exempel.

Driften av ABDS verksamhet finansieras genom månatliga ekonomiska överföringar från medlemsföreningarna till ABDS Förvaltning, enligt upprättade avtal.

Förutom vicevärd har fastighetskontoret en deltidsanställd kontorist, en heltidsanställd lokalvårdare samt fem heltidsanställda fastighetsskötare som ansvarar för den dagliga driften. Trappstädningen är utlagd på entreprenad till KIA-städ.

För närmare information om verksamheten hänvisas till ABDS förvaltningsberättelse som bifogas.

ABDS förvaltning leds av en styrelse där varje förening representeras av två ledamöter jämte ersättare. Styrelsen sammanträder varannan månad om inte annat är påkallat.

Ledamöter från brf Duvhöken har varit Thord Fransson och Gunnel Fridh med Peter Richt som ersättare.

Fastighetskontoret öppet måndagar, tisdagar, torsdagar och fredagar mellan klockan 09.30 – 12.00. På tisdagar har Fastighetskontoret inte öppet under dagtid utan istället på kvällstid mellan kl 16. 00 – 18. 30.

Ett särskilt meddelande om Fastighetskontorets öppettider, telefonnummer, E-post adress m m har tidigare skickats ut till samtliga medlemmar i föreningen.

Övrig verksamhet

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

Föreningen anlitar återvinningsföretaget IL Recycling vad gäller källsorteringen. Hushållssoporna handhas av Malmö stad.

När föreningarna inom ABDS jämte brf Konstnären anslöts till Kabel-TV, bildades samfälligheten Söderkulla Kabelö där kostnaderna fördelas enligt avtal.

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: 040-661 01 65.

Fastighetsunderhåll - väsentliga händelser under verksamhetsåret m m

Verksamhetsåret har i huvudsak präglats av pågående stamreovering.

Låghusens gavlar samt delar av höghusens gavlar har fogats om samt fått förstärkta fönsterbalkar.

Under verksamhetsåret har vi också bytt ut tvättmaskinerna i de s.k. veckotvättstugorna. Tillsammans med övriga föreningar inom ABDS Förvaltning, har vi infört en installation som gäller styr- och övervakning av bl.a. värmen i våra lägenheter. Detta i syfte att få en förbättrad och jämnare värmefördelning i lägenheterna.

Ny fasad/entrébelysning har installerat på såväl höghus som låghus.

Förstärkning av efterskyddet har gjorts i Duvhöksgatan 2 A i form av kodlås även på innerdörren på begäran av de boende. Detta med hänsyn till att Hemtjänsten använder huvudentrén som ingång till sin lokal.

Vårt stora projekt inom föreningen, är som tidigare nämnts stamreovering samt byte av tappvattenledningar som påbörjades årsskiftet 2011/2012 med början i Duvhöksgatan 6 A-B och som är avslutad där. Därefter har Duvhöksgatan 1 varit föremål för projektet och därefter är det Duvhöksgatan 2 som står på tur.

Styrelsens förhoppning är att det fortsatta arbetet med avloppsstammarna och byte av tappvattenledningar, ska fortsätta fungera på ett smidigt och bra sätt och att alla boende hjälps åt. Det sparar både tid och pengar för föreningen.

Exempel på större utgiftsposser under verksamhetsåret, cirkatal.

Trädgård, växter m m,	85 000 kr
Byggnadsarbeten (bygg, måleri, rörarbeten, el samt styr- och övervakningssystem),	1 300 000 kr
Tvättmaskiner,	366 000 kr

Samtliga utgifter har betalats med kontanta medel.

Brf Duvhöken firade 50 års jubileum under verksamhetsåret vilket uppmärksammades med en fest för medlemmarna på restaurang Törringelund den 13 september 2012.

Förväntade händelser under kommande verksamhetsår

Arbetet med renovering av avloppsstammar och byte av tappvattenledning kommer att fortgå under verksamhetsåret.

Uppgradering av två eller tre hissar i låghuset, kommer att bli aktuellt hösten 2013.

Besiktning av samtliga hustak kommer att genomföras under sensvåren/försommaren 2013.

Kameraövervakning av garaget kommer att införas under verksamhetsåret.

Under sensommaren/hösten 2013, kommer samtliga boende i föreningen, att erbjudas brandbesiktning av lägenheten. Räddningstjänst Syd kommer att genomföra hembesök/besiktningen och vid varje tillfälle kommer även en representant från styrelsen att

närvara. Räddningstjänsten kommer också att under hösten 2103, erbjuda gruppinformation om brandförebyggande åtgärder. Både brandbesiktningen och den brandförebyggande informationen är ett erbjudande till samtliga boende och är helt frivillig.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes 4 procent den 1 januari 2013.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god.

Föreningen har en del stora utgiftsposter under verksamhetsåret men Samtliga kostnader har reglerats med kontanta medel.

Föreningen har även löst in ett banklån på 1 103 147 kr vilket innebär minskade ränteutgifter för föreningen.

Tidigare årsstämma har ställt krav på separat redovisning av intäkterna av försålda tvättkort. Under verksamhetsåret inbringade försäljningen 110 765 kronor.

Fritidsverksamheten

Föreningen bedriver tillsammans med brf Artisten, Berguven och Söderkulla fritidsverksamhet som leds av en fritidskommitté. Information om olika aktiviteter anslås på anslagstavlor i våra entréer.

Från brf Duvhöken ingår Jan Harvyl och Göran Rosenberg i kommittén.

För vidare information hänvisas till fritidskommitténs årsredovisning.

Underhållsplan

Avsättning till yttre underhåll sker i enlighet med underhållsplanen.

Årlig stadgeenlig besiktning

Styrelse och revisorer har gemensamt den 27 juni 2012 enlighet med föreningens stadgar företagit besiktning och inventering av föreningen egendom och tillgångar.

Det konstaterades att byggnaderna var i gott skick men att kontinuerlig uppföljning av fasader och fönsterbalkar kommer att ske. Grönområden var i gott skick.

Styrelsens expedition

Styrelserummet i källarplanet, Duvhöksgatan 4 B hålls öppet andra och fjärde tisdagen 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 samt ladda tvätt kort.

Från och med september 2013, ändras styrelsens expeditionstid till andra och fjärde onsdagen i månaden.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Femårigt sammandrag

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09
Nettoomsättning	12 930	12 519	11 919	11 924	11 528
Rörelsens kostnader	-10 135	-11 091	-9 850	-9 945	-13 310
Finansiella poster, netto	-295	-142	-254	-336	-240
Skatter	1	89	-3	-11	-44
Årets resultat	2 501	1 375	1 811	1 632	-2 066
Likvida medel & fin. placeringar	9 715	8 520	7 332	5 021	3 895
Skulder till kreditinstitut	21 329	13 772	8 630	8 818	9 012
Fond för yttre underhåll	5 943	5 220	5 496	5 814	9 716
Balansomslutning	42 780	32 810	23 459	21 712	20 658
Fastighetens taxeringsvärde	127 464	127 464	127 464	127 464	115 955

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	6 913 138
Disposition enligt stämmobeslut 2012	1 374 935
Årets resultat	2 500 745
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 543 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	820 600
Summa till stämmans förfogande	10 066 418

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	10 066 418
-------------------------	------------

Styrelsens slutord

Styrelsen vill slutligen framföra ett varmt tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Vi vill samtidigt tacka samtliga anställda inom föreningen för väl utfört arbete och ett gott samarbete.



HSB Brf Duvhöken i Malmö

		2012-05-01 2013-04-30	2011-05-01 2012-04-30
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	12 930 025	12 519 057
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-7 693 579	-7 105 205
Löpande underhåll	Not 3	-511 354	-1 008 344
Periodiskt underhåll	Not 4	-820 600	-1 533 109
Fastighetsskatt/avgift		-428 239	-776 077
Avskrivningar	Not 5	-681 526	-667 576
Summa fastighetskostnader		<u>-10 135 298</u>	<u>-11 090 310</u>
Rörelseresultat		2 794 727	1 428 747
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		183 337	162 992
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-478 366</u>	<u>-305 451</u>
Summa finansiella poster		-295 029	-142 459
Resultat efter finansiella poster		2 499 698	1 286 288
Inkomstskatt		1 047	88 647
Årets resultat		2 500 745	1 374 935



HSB Brf Duvhöken i Malmö

Balansräkning

2013-04-30

2012-04-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Not 6 14 708 260 14 552 786

Pågående byggnation

Not 7 17 052 600 8 338 936

31 760 860 22 891 722*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar

Not 8 716 725 716 725

Andra långfristiga fordringar

Not 9 345 024 363 637

1 061 749 1 080 362

Summa anläggningstillgångar

32 822 609 23 972 084

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

16 197 22 579

Avräkningskonto HSB Malmö

1 744 274 2 060 479

Övriga fordringar

Not 10 26 711 4 327

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 218 639 290 992

2 005 822 2 378 378

Kortfristiga placeringar

Not 12 7 970 619 6 457 903

Kassa och bank

Kassa och Bank

543 1 396543 1 396

Summa omsättningstillgångar

9 976 983 8 837 677

Summa tillgångar

42 799 593 32 809 761



HSB Brf Duvhöken i Malmö

Balansräkning	2013-04-30	2012-04-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 305 500	1 305 500
Fond för yttre underhåll	5 942 827	5 220 427
	<u>7 248 327</u>	<u>6 525 927</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 565 673	6 913 138
Årets resultat	2 500 745	1 374 935
	<u>10 066 418</u>	<u>8 288 073</u>
Summa eget kapital	<u>17 314 745</u>	<u>14 814 000</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	<u>20 995 615</u>	<u>13 606 435</u>
	20 995 615	13 606 435
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	333 332	159 396
Skatteskulder	2 421 746	2 609 311
Övriga skulder	363 481	350 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
	10 031	11 834
	Not 17	
	<u>1 360 642</u>	<u>1 258 173</u>
	4 489 232	4 389 326
Summa skulder	<u>25 484 847</u>	<u>17 995 761</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>42 799 593</u>	<u>32 809 761</u>
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Panter för fastighetslån	45 893 000	28 068 000
varav frigjorda	0	10 574
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

**HSB Brf Duvhöken i Malmö****Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 82-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 2,78 % av anskaffningsvärdet. Byggnaden är slutavskriven år 2044 enligt nuvarande plan.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10-40 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt 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 ianspråkstagande av yttre fond enligt stämmans beslut gällande 2011, samt enligt styrelsens beslut gällande 2012.

Inkomstskatt

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter.

Övrigt

Som underlag för fastighetsavgift (i förekommande fall) och fastighetsskatt har taxeringsvärdena från 2010 använts (de nya för 2013 har inte erhållits ännu)

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2013-04-30	2012-04-30
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	130 200	128 400
Revisorsarvode	16 500	32 100
Löner och andra ersättningar	47 520	39 820
	<u>194 220</u>	<u>200 320</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	1 890	3 665
Övriga kostnader anställda	0	12 166
	<u>1 890</u>	<u>15 831</u>
Gemensamma ersättningar		
Sociala kostnader	50 112	51 124
Övriga gemensamma kostnader	550	0
	<u>50 662</u>	<u>51 124</u>
Totalt	<u>246 772</u>	<u>267 275</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB Brf Duvhöken i Malmö

Noter		2012-05-01 2013-04-30	2011-05-01 2012-04-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	10 239 842	9 860 004
	Årsavgifter lokaler	1 103 949	1 001 706
	Hysesintäkter	476 230	477 394
	Ovriga intäkter	1 117 779	1 179 953
		12 937 800	12 519 057
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	246 772	267 275
	Fastighetsskötsel och lokalvård	2 106 826	1 863 447
	El	709 930	622 397
	Uppvärmning	2 574 032	2 447 529
	Vatten	518 447	630 290
	Sophämtning	305 866	301 981
	Ovriga avgifter	343 963	331 221
	Förvaltningsarvoden	280 034	280 518
	Ovriga driftskostnader	607 710	360 546
		7 693 579	7 105 205
Not 3	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	125 433	144 701
	Material i löpande underhåll	33 867	25 238
	Löpande underhåll av bostäder	1 629	24 536
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	39 532	9 917
	Löpande underhåll tvättutrustning	30 407	92 653
	Löpande underhåll av installationer	0	13 388
	Löpande underhåll Va/sanitet	29 926	40 157
	Löpande underhåll värme	0	1 406
	Löpande underhåll ventilation	0	19 776
	Löpande underhåll el	83 389	107 941
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	1 853	6 145
	Löpande underhåll hissar	29 724	326 407
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	46 954
	Löpande underhåll markytor	40 925	20 343
	Löpande underhåll garage och p-platser	62 425	59 458
	Skadegörelse	0	11 125
	Försäkringsskador	32 245	58 199
		511 354	1 008 344
Not 4	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll	9 300	1 108 984
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	394 149	0
	Periodiskt underhåll värme	0	14 375
	Periodiskt underhåll ventilation	26 145	0
	Periodiskt underhåll hissar	68 750	0
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	322 256	384 750
	Periodiskt underhåll markytor	0	25 000
		820 600	1 533 109
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	681 526	667 576
		681 526	667 576



HSB Brf Duvhöken i Malmö

Noter	2013-04-30	2012-04-30
Not 6 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 776 412	38 933 570
Årets investeringar	837 000	842 842
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 613 412	39 776 412
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-25 839 056	-25 171 480
Årets avskrivningar	-681 526	-667 576
Utgående avskrivningar	-26 520 582	-25 839 056
Bokfört värde Byggnader	14 092 830	13 937 356
Ingående anskaffningsvärde mark	615 430	615 430
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	615 430	615 430
Bokfört värde Mark	615 430	615 430
Bokfört värde Byggnader och Mark	14 708 260	14 552 786
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	96 000 000	96 000 000
Byggnad - lokaler	5 200 000	5 200 000
	101 200 000	101 200 000
Mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
Mark - lokaler	1 264 000	1 264 000
	26 264 000	26 264 000
Taxeringsvärde totalt	127 464 000	127 464 000
Not 7 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	8 338 936	21 208
Aktivering (styr- och reglersystem)	-837 000	0
Årets investeringar	9 550 664	8 317 728
Pågående nyanläggningar	17 052 600	8 338 936
Pågående nyanläggningar avser relining av va-stammar och nya tappvattenledningar. Beräknad kostnad 35 miljoner kronor och färdigställs under hösten 2013.		
Not 8 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
Andel ABDS	716 025	716 025
	716 725	716 725



HSB Brf Duvhöken i Malmö

Noter		2013-04-30	2012-04-30			
Not 9	Övriga finansiella anläggningstillgångar					
	Revers ABDS	345 024	363 637			
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	14 211	4 327			
	Övriga fordringar	12 500	0			
		26 711	4 327			
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Upplupna intäkter	34 296	57 082			
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	184 343	233 910			
		218 639	290 992			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	7 000 000	6 457 903			
	SEB enkla spar	970 619	0			
	Totalt	7 970 619	6 457 903			
Not 13	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	1 305 500	0	5 220 427	6 913 138	1 374 935
	Resultatdisponering under året				1 374 935	-1 374 935
	lanspråkstagande 2012/2013 av yttre fond			1 543 000	-1 543 000	
	Avsättning år 2012/2013 yttre fond			-820 600	820 600	
	Årets resultat					2 500 745
	Belopp vid årets slut	1 305 500	0	5 942 827	7 565 673	2 500 745
Not 14	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Byggnadskreditiv SEB				5 121 764	
	Stadshypotek	747357	2,67%	2013-09-30	2 256 845	47 512
	Stadshypotek	570708	4,82%	2014-06-01	1 226 610	27 720
	Stadshypotek	869834	3,00%	2016-10-30	1 129 726	22 824
	Stadshypotek	860898	3,05%	2015-09-01	1 516 482	30 636
	SEB Bolån	35293353	3,26%	2019-07-28	5 038 760	102 320
	SEB Bolån	35292942	3,10%	2018-07-28	5 038 760	102 320
					21 328 947	333 332
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					20 995 615
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					19 662 287



HSB Brf Duvhöken i Malmö

Noter	2013-04-30	2012-04-30
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	333 332	159 396
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	10 031	11 834
	10 031	11 834
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	51 963	32 167
Övriga upplupna kostnader	308 261	241 431
Förutbetalda hyror och avgifter	1 000 418	984 575
	1 360 642	1 258 173

Malmö 24, 6 - 2013


Gunnel Fridh



Lars Göran Rosenberg



Peter Richt




Preben Karlsson




Thord Fransson

Vår revisionsberättelse har 24, 6 - 2013 avgivits beträffande denna årsredovisning


Laila Lundberg
Av föreningen vald revisor



Lars Johansson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Susanne Abrahamsson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Duvhöken i Malmö

Organisationsnummer 746000-5791

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen, vilken är en del av årsredovisning och verksamhetsplanering, för HSB Brf Duvhöken i Malmö för året 2012-05-01 - 2013-04-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2013-04-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Duvhöken i Malmö för år 2012-05-01 - 2013-04-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Malmö 24/6 2013


 Laila Lundberg
 Av föreningen vald revisor


 Lars Johansson
 Borevision AB
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor


 Susanne Abrahamsson
 Av föreningen vald revisor

Händelser under året – ABDS förvaltning

2012/13 har fortsatt präglats av föreningarnas gemensamma VVS-projekt. Under året har ABDS projekterat ett nytt databaserat drift- och styrsystem som upphandlats gemensamt av ABDS ägarföreningar. Systemet driftsattes december 2012.

Extra amorteringar har gjorts till ABDS:s ägarföreningar avseende gemensamhetslokalen.

Avtal med externa bostadsrättsföreningar har fortsatt under 2012 med halkbekämpning.

Gemensam upphandling gällande serviceavtal för hissunderhåll har genomförts via ABDS förvaltning. Nytt avtal skrevs med Hiss i Skåne. Under verksamhetsåret har även en gemensam upphandling gjorts avseende föreningarnas ekonomiska förvaltning inklusive ABDS förvaltning. Avtalet med HSB Malmö förlängdes. OVK(ventilationsbesiktning) har handlats upp gemensamt för ABDS-föreningarna, och genomförts under mars 2012, gällande låghusen. I detta arbete har även stickprov tagits på imkanalernas täthet.

Sommaren 2012 anlade ABDS förvaltning en boulebana till medlemmarna i Söderkullaparken. I samarbete med Malmö kommun har ABDS förvaltning arbetat för en provperiod med seniorcafé i gemensamhetslokalen. Gensvaret har varit över förväntan och samtliga sammankomster har haft hög uppslutning. Planering pågår för en fortsättning.

Verksamhetsrapport för ABDS Söderkulla Fritidskommitté

perioden 2012-05-01 till 2013-04-30

Ordförande	Richard Gullberg (t.o.m. 2012-09-13)
Ordförande	Annika Kramer (fr.o.m. 2012-10-24)
Sekreterare	Jan Harvyl
Kassör	Bo Parmvi (t.o.m. 2013-04-13)
Ledamot	Robert Pettersson (fr.o.m. 2013-04-17)
Ledamot	Laila Fridh
Ledamot	Cina Åberg
Ledamot	Göran Rosenberg
Ledamot	Roland Persson
Ledamot	Illes Budai

Mötesverksamhet

Fritidskommittén har under året haft åtta protokollförda samt två icke protokollförda möten.

Ekonomi

Fritidskommittén har under verksamhetsåret fått anslag på 20 kronor per lägenhet inom ABDS. Vi har även fått intäkter genom tecknade medlemskap i vårt gym samt kringförsäljning vid olika arrangemang.

Ingående balans	2012-05-01	152 621 kr
Kassa in		176 307 kr
Kassa ut		- 124 936 kr
Utgående balans	2013-04-30	203 992 kr

Aktiviteter

- **Fredriksdalsteatern** den 4 augusti 2012 – Ett evenemang med middag och föreställning som alltid är lika uppskattat.
- **Ullared** den 6 oktober 2012 – En shoppingtur med fullastad buss på hemresan.
- **Tysklandsresa** den 29 september 2012 samt den 13/4 april 2013 – Som vanligt med fyllda bussar till kontinenten.
- **Lucia** den 13 december 2012 – Årets luciafirande kunde avnjutas på Söderkullaskolan, med varm glögg, pepparkakor och ett skönsjungande lusse-tåg av/med skolans kör. Ett välbesökt och omtyckt evenemang som vi hoppas kan bli årligen återkommande framöver.
- **Arlövsteatern** den 25 januari 2013 - 60 biljetter sålda till en formidabelt underhållande föreställning.

Motionslokalen

Öppettiderna har ändrats så att alla är välkomna att träna, från åldern 15 år och uppåt, måndag till fredag kl 9-20 samt lördag kl 11-17.

Under verksamhetsåret har lokalen utrustats med persienner. Intresset för att motionera i vår motionslokal ökar hela tiden bland våra boende.

Motionsgymnastiken

Inger Görtz avslutade sitt ledarskap för motionsgymnastiken efter många års uppskattat arbete. Ingen ersättare har gått att finna varför denna aktivitet går i graven.

Utänför Fritidskommitténs ansvarsområde finns andra aktiviteter som är tillgängliga för de boende i vårt område som;

- **Boule-bana**

En nyhet för 2012 är vår nylagda boule-bana i Söderkullaparken. Byggnationen är ett samarbete mellan Malmö Stad och ABDS.

- **Seniorcafé**

Ett Seniorcafé har startats upp på försök under våren 2013 i festlokalen på Söderkullatorget, ett samarbete med Malmö Stad och Studieförbundet Vuxenskolan.

- **Dataföreningen Beta**

En ideell förening för dig som gillar datorer, behöver hjälp med eller tillgång till datorer. Ordförande är Åke Rye.

- **Biljardverksamheten**

Denna verksamhet leds av Egon Olsson och de har öppet för allmänheten onsdagar kl. 16-19.

Besiktning

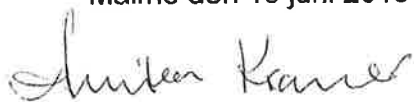
Fritidskommittén har besiktigat och funnit de lokaler som vi, för närvarande, har tillgång till i gott skick.

Slutord

Vi i fritidskommittén vill tacka alla för det gångna verksamhetsåret. Det är de boende i ABDS-området som visar vägen för vad fritidskommittén ska göra och vi hoppas på många och trevliga förslag till aktiviteter under verksamhetsåret som kommer.

ABDS Fritidskommitté

Malmö den 13 juni 2013



Annika Kramer



Jan Harvyl



Cina Åberg



Robert Pettersson



Illes Budai



Laila Fridh



Rpland Persson



Göran Rosenberg

Inkom april 2013

Att: Styrelsen Brf. Duvhöken

Motion – gemensamt elavtal

Vi är några grannar som gärna vill sänka våra elkostnader och ber därför styrelsen att undersöka kostnaderna för ett gemensamt elavtal för hela Brf. Duvhöken.

Vänliga hälsningar

För de boende Duvhöksgatan 6A



Tina Kolenda

Motion nr 1

Styrelsens yttrande över motion nr 1 avseende gemensamt elavtal.

Av inkommen, odaterad motion i april 2013, framgår att motionären önskar att styrelsen undersöker kostnaden för ett gemensamt elavtal för hela brf Duvhöken. Något direkt yrkande om införande av gemensamt elavtal framgår inte av motionen, men styrelsen tolkar motionen som om ett införande ska övervägas.

Styrelsen för brf Duvhöken vill därför lämna följande yttrande.

Inledningsvis kan nämnas att styrelsen tidigare har diskuterat för- och nackdelar av införandet av gemensam mätning av el via mätinsamlingssystem. Styrelsen har dock vid sin bedömning och mot bakgrund av till bl. a investeringskostnad samt den valfrihet av elleverantör som går förlorad för de boende, valt att inte föreslå införande av gemensam mätning av el.

Med anledning av nu inkommen motion, har styrelsen valt att anlita Konsultföretaget TEPEK i Arlöv, i syfte att få en oberoende och objektiv bedömning av för- och nackdelar vad avser eventuellt införande av gemensam el via ett mätinsamlingssystem.

Följande framgår av konsultföretagets yttrande.

Nuvarande system innebär att elleverantören läser av elmätarna i respektive lägenhet och debiterar lägenhetsinnehavaren. I detta system ingår alla kostnader.

Vid ett eventuellt införande av gemensam mätinsamling av elförbrukning måste samtliga elmätare demonteras och ny elleverantörs mätare monteras för all inkommande el.

Nya undermätare för respektive lägenhet och för fastighetsel måste monteras.

I dagsläget är befintligt anläggning s.k. 1-fas.

Vid byte av mätning måste man bygga om servicecentralen och installation för mätningen.

Detta medför kostnader för nya 1-fas mätare för respektive lägenhet och 3-fasmätare för fastigheten, samt för ombyggnad av servicecentraler jämte installationskostnader.

Någon utomstående aktör måste också ta hand om mätinsamling samt ordna debiteringsunderlag. Även denna kostnad tillkommer. I dagsläget ingår den i elräkningen.

Bedömning av kostnader för mätinsamling:

- Installationskostnad för ombyggnad av anläggning, ca 1 500 kr per lägenhet – kostnaden dock osäker då den kan variera beroende på servicecentraler, placering av utrustning m m.

Installationskostnad inklusive moms ca 650 000 kr vid gynnsamma förutsättning och att inga ytterligare kostnader tillkommer.

- Mätinsamlingsprogram och administration upp till 30 kr per lägenhet och månad – kostnaden kan variera.
- Underhålls och driftskostnader – kostnaden inte förutsägbar.
- Respektive lägenhetsinnehavare kan inte byta/välja elleverantör.
- Vid ombyggnad av anläggningen d v s övergång till 3-fas, enligt underhållsplan omkring år 2018, kommer föreningen att få betala ändring av anläggningen på nytt.

Bedömning av besparing med mätinsamling.

- Lägre elkostnad per lägenhet, ca 1000 kr per år.

Enligt styrelsens mening, kan det inte anses försvarbart ur flera aspekter att införa gemensam mätning av el via ett mätinsamlingssystem, eftersom investeringskostnad, underhåll och administration samt att valfriheten för respektive lägenhetsinnehavare att välja elleverantör går förlorad, knappast står i proportion till fördelarna.

Vad som också enligt styrelsens mening tala mot ett införande, är att föreningen får betala ännu en gång för samma installationsarbete vid övergång till 3-fas, vilket beräknas ske tidigast omkring år 2018.

Styrelsen yrkar avslag på motionen i nuläget.

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

PROGNOS PÅ MÅNADSAVGIFTER

Prognosen uppdateras varje år. Prognosens förutsättningar beskrivs på certifieringssidorna i årsredovisningen.

2013-2014 HÖJNING 4%
2014-2015 HÖJNING 4%
2015-2016 HÖJNING 4%
2016-2017 HÖJNING 4%
2017-2018 HÖJNING 4%



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisningen har på styrelsens uppdrag producerats av:
HSB Malmö, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö.
Tfn 010-442 33 00. www.hsb.se/malmo
Besöksadress: HSB, Turning Torso, Lilla varvsgatan 14.