



ÅRSREDOVISNING OCH VERKSAMHETSPLANERING 1/5 2013 – 30/4 2014

**HSB
BRF Duvhöken
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Duvhöken kallas härmed till ordinarie föreningsstämma 7 oktober 2014 kl. 19.00

Lokal: Motetten
Munkhättegatan 202
215 74 Malmö

Före stämman, kommer en representant från Länsförsäkringar att informera om föreningens möjlighet att teckna en gemensam bostadsrättstilläggs försäkring. Försäkringen kommer inte att påverka månadsavgiften utan kommer att rymmas inom budgeten. Försäkringen ska ses som ett förstärkt försäkringskydd

Dagordning

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare.
7. Fråga om kallelse behörigen skett.
8. Styrelsens verksamhetsplanering enligt certifieringsregler.
9. Styrelsens årsredovisning.
10. Revisorernas berättelse.
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
12. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen.
14. Fråga om arvode till styrelse och revisoren och andra funktionärer i föreningen för kommande verksamhetsår.
15. Beslut om principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter och övriga förtroendevalda exempelvis förlorad arbetsförtjänst, bilersättning och telefonkostnader som uppkommit i samband med uppdraget.
16. Val av styrelseledamöter och suppleant samt rapport om utsedd HSB-ledamot i Styrelsen
17. Val av revisorer och suppleant.
18. Val av valberedning.
19. Val av fritidskommitté.
20. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB.
21. Inkomna motioner.
22. Eventuellt beslut om bostadsrättstilläggs försäkring
23. Avslutning av stämman
25. Eventuellt övriga frågor och information.

Kallelse och dagordning till föreningsstämma	3
HSB Certifiering verksamhetsplanering	
Öppnar dörren för delägarna!	5
Planerade månadsavgifter	6
Planerat underhåll och nyinvesteringar	7
Antagen kostnadsutveckling	8
Uppföljning	9
Information till delägarna	10
Årsredovisning	
Förvaltningsberättelse	11-16
Resultaträkning	17
Balansräkning	18-19
Tilläggsupplysningar	20
Noter	21-24
Revisionsberättelse	25
ABDS	26
Fritidskommittén	27-28
Motioner	29-32
Ordlista	33-34



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.

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019
Avgiftsförändring	Höjning 2% Samt sänkning 7,5% 1 april 2015	Höjning 2%	Höjning 2%	Höjning 3%	Höjning 3%

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

Planerat underhåll och nyinvesteringar



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

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2014/2015	Fasader, golv, vatten- och avlopp (investering)	793 000 321 000
2015/2016	Mark, fasader, utvändigt övrigt, värmeanläggningar, luftbehandling, tvätt	3 269 000
2016/2017	Fasader (investering), fasadkompletteringar (investering) entrépartier/dörrar (investering), yttertak (investering), hissar (investering) belysning, , tvätt luftbehandling	7 051 000 1 291 000
2017/2018	Lekytor/markkomplettering, fasader (investering), yttertak (investering)	220 000 1 949 000
2018/2019	Fasader (investering), yttertak (investering), värmeanläggning, styrsystem	1 958 000 475 000

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

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
	Föreningen planerar inte att ta upp nya lån under kommande 5 års period	

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

	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019
Låneränta på nya lån med bunden ränta	2,5%	3%	3%	3,5%	4%

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

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019
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
Kommunal fastighetsavgift	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Fastighetsskatt.	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019
Bunden placering, 90 dagar	1,65%	1,65%	1,65%	1,65%	1,65%

Underhåll och nyinvesteringar

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

Åtgärd	(T) (S) (U) (Tillk)	Skäl till förändringen
Luftbehandling, Dörrar, belysning Vatten/avlopp Mark Fasader Yttertak Utvändigt övrigt Tvätt	S	Från 2013-2015 till 2014-2016 Från 2013/2014 till 2016/2017 Från 2013/2014 till 2015/2016 Från 2013/2014 till 2017/2018 Från 2013/2014 till 2015-2019 Från 2016/2019 till 2018/2019 Från 2014/2015 till 2015/2016 Från 2013/2014 till 2015/2016

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

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån 2,59%

Långgivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
SEB Bolån	7 366 000	Nytt lån		3,89%	Bunden ränta 10år
SEB Bolån	2 209 333	Nytt lån		2,87%	Bunden ränta 3år
SEB Bolån	11 551 313	Nytt lån		1,80%	Bunden ränta 1år
SEB Bolån	4 425 844	Nytt lån		2,23%	Bunden ränta 3år
SEB Bolån	4 425 843	Nytt lån		2,59%	Bunden ränta 4år

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1962	306*	20 204m ²	1 171m ²
	*två lägenheter 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 informationskrift.
- Skriftlig information t.ex. medlemsblad lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Medlemsmöte utöver föreningsstämma hölls den 13 september 2013

Ort och datum

Malmö 2014-06-24

HSB Bostadsrättsförening Duvhöken

Thord Fransson

Gunnel Fridh

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

Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Duvhöken i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-05-01—2014-04-30.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Fågelhandlaren 1 och Trubaduren 1-3 vilka innehåller 306st 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 8 oktober 2013 på Motettens Folkets hus. Närvarande var 58 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma genomfördes den 3 december 2013.

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

HSB BRF DUVHÖKEN I MALMÖ
746000-5791

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Peter Richt och Göran Rosenberg och suppleant Jan Harvyl

Styrelsen har under året hållit 10 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, Nicola Petric och Lisbeth Karlsson med Sanel Ramic 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 - lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 361 st.

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 lägenhetsöverlåtelse har under året varit 32 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. 30 – 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 in ABDS Förvaltning har vi källsortering av sopor vilket sker i våra tre miljöhus.

Föreningen anlitar återvinningsföretaget IL Recycling vad gäller källsorteringen.

Hushållssoporna hanteras av Malmö stad. I februari 2014 infördes särskild sortering av hushållsavfall

Den 13 september 2013 hölls ett medlemsmöte där medlemmarna hade möjlighet att bl a ställa frågor kring källsortering m m.

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 likhet med föregående år, i huvudsak präglats av pågående stamreovering, som emellertid nu har avslutats.

Utanpåliggande stuprör har monterats på låghusen för att undvika att dagvatten rinner in på balkongerna.

Två av låghusens hissar har uppgraderats och ersatt med ny teknisk utrustning. Ytterligare en hiss har uppgraderats under föregående verksamhetsår. Sammanlagt har därmed tre hissar uppgraderats.

Höghusens södergavlar har ommålats och i samband därmed översyn av fönsterbleck och fönstertätning. Kompletterande fasadbelysning har monterats bakom Duvhöksgatan 3 samt i passagen mot torget Duvhöksgatan 2.

Läggning av klinkergolv i källargångarna i både hög- och låghus har påbörjats. Besiktning av hustaken har genomförts och en plan finns när omläggning kan bli aktuell.

Kameraövervakning har införts i garaget.

Kompletterande trädplantering har gjorts efter stormarna 2013.

Under sensommaren/hösten 2013 erbjöds samtliga boende brandbesiktning av sin bostad, vilket genomfördes av Räddningstjänst Syd genom hembesök. Brandbesiktningen var helt frivillig.

Exempel på större utgiftsposser under verksamhetsåret, cirkatal.

Trädgård, växter m m,	35 000 kr
Byggnadsarbeten (bygg, måleri, rörarbeten, ventilation samt el)	1000 000 kr
Hissreovering/service	600 000 kr

Samtliga utgifter har betalats med kontanta medel.

Förväntade händelser under kommande verksamhetsår

Arbetet med reovering av källargångarna - läggning av klinkergolv - fortgår och beräknas kunna avslutas i juni 2014.

Även kantsocklarna av grå gummi på höghusens samtliga våningsplan kommer att ersättas av marmorsocklar. Låghusen har redan kantsocklar av marmor.

Låghusens källarnedgångar kommer att reoveras.

Kompletterande reovering av delar av trädgården är aktuell.

Arbete med översyn av höghusens hissar kommer att påbörjas tillsammans med övriga föreningar inom ABDS förvaltning. En arbetsgrupp som ska arbeta med planeringen kommer att bildas under hösten 2014 då det rör sig om ett omfattande projekt över flera år.

Planeringen är att införa individuell varmvattenmätning från april 2015.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes 4 procent den 1 januari 2014.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god.

Föreningen har en del stora utgiftsposster under verksamhetsåret men samtliga kostnader har reglerats med kontanta medel.

Tidigare årsstämma har ställt krav på separat redovisning av intäkterna av försålda tvättkort. Under verksamhetsåret inbringade försäljningen 115 450 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 24 juni 2013 enlighet med föreningens stadgar företagit besiktning och inventering av föreningen egendom och tillgångar.

Det konstaterades att byggnaderna var i gott skick men renovering av låghusens källarnedgångar bedömdes angeläget. Grönområden var i gott skick.

Styrelsens expedition

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

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

Alla belopp i tusentals kronor

	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
Nettoomsättning	13 191	12 930	12 519	11 919	11 924
Rörelsens kostnader	-10 724	-10 135	-11 091	-9 850	-9 945
Finansiella poster, netto	-746	-295	-142	-254	-336
Skatter	0	1	89	-3	-11
Årets resultat	1 721	2 501	1 375	1 811	1 632
Likvida medel & fin. placeringar	16 956	9 715	8 520	7 332	5 021
Skulder till kreditinstitut	43 642	21 329	13 772	8 630	8 818
Fond för yttre underhåll	6 082	5 943	5 220	5 496	5 814
Balansomslutning	65 516	42 780	32 810	23 459	21 712
Fastighetens taxeringsvärde	144 194	127 464	127 464	127 464	127 464
Balanserat resultat	11 649	10 066	8 288	6 638	4 509

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	7 565 673
Disposition enligt stämmobeslut 2013	2 500 745
Årets resultat	1 720 950
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 894 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 755 202
Summa till stämmans förfogande	11 648 570

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	11 648 570
-------------------------	------------

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

		2013-05-01 2014-04-30	2012-05-01 2013-04-30
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	13 190 845	12 930 025
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-7 021 699	-7 693 579
Löpande underhåll	Not 3	-764 441	-511 354
Periodiskt underhåll	Not 4	-1 755 202	-820 600
Fastighetsskatt/avgift		-441 329	-428 239
Avskrivningar	Not 5	-741 276	-681 526
Summa fastighetskostnader		-10 723 947	-10 135 298
Rörelseresultat		2 466 898	2 794 727
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		160 868	183 337
Räntekostnader och liknande resultatposter		-906 816	-478 366
Summa finansiella poster		-745 948	-295 029
Resultat efter finansiella poster		1 720 950	2 499 698
Inkomstskatt		0	1 047
Årets resultat		1 720 950	2 500 745



HSB Brf Duvhöken i Malmö

Balansräkning		2014-04-30	2013-04-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 6	13 966 984	14 708 260
Pågående byggnation	Not 7	<u>33 309 842</u>	<u>17 052 600</u>
		47 276 826	31 760 860
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 8	716 725	716 725
Andra långfristiga fordringar	Not 9	<u>345 024</u>	<u>345 024</u>
		1 061 749	1 061 749
Summa anläggningstillgångar		<u>48 338 575</u>	<u>32 822 609</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		19 797	16 197
Avräkningskonto HSB Malmö		2 074 476	1 744 274
Övriga fordringar	Not 10	14 362	26 711
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>186 353</u>	<u>218 639</u>
		2 294 988	2 005 822
Kortfristiga placeringar	Not 12	9 976 010	7 970 619
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		<u>4 906 129</u>	<u>543</u>
		4 906 129	543
Summa omsättningstillgångar		<u>17 177 126</u>	<u>9 976 983</u>
Summa tillgångar		<u>65 515 701</u>	<u>42 799 593</u>



HSB Brf Duvhöken i Malmö

Balansräkning		2014-04-30	2013-04-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 305 500	1 305 500
Fond för yttre underhåll		6 081 625	5 942 827
		<u>7 387 125</u>	<u>7 248 327</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 927 620	7 565 673
Årets resultat		1 720 950	2 500 745
		<u>11 648 570</u>	<u>10 066 418</u>
Summa eget kapital		<u>19 035 695</u>	<u>17 314 745</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	43 309 519	20 995 615
		<u>43 309 519</u>	<u>20 995 615</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	333 332	333 332
Leverantörsskulder		467 001	2 421 746
Skatteskulder		31 251	363 481
Övriga skulder	Not 16	17 981	10 031
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 320 923	1 360 642
		<u>3 170 488</u>	<u>4 489 232</u>
Summa skulder		<u>46 480 006</u>	<u>25 484 847</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>65 515 701</u>	<u>42 799 593</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		45 893 000	45 893 000
varav frigjorda		0	0
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 rak avskrivningsplan 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 styrelsens beslut gällande 2013.

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

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

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivning, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014

Övriga bokslutskommentarer

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2014-04-30	2013-04-30
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	132 750	130 200
Revisorsarvode	33 600	16 500
Löner och andra ersättningar	62 740	47 520
	<u>229 090</u>	<u>194 220</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	0	1 890
	<u>0</u>	<u>1 890</u>
Gemensamma ersättningar		
Sociala kostnader	58 538	50 112
Övriga gemensamma kostnader	0	550
	<u>58 538</u>	<u>50 662</u>
Totalt	<u>287 628</u>	<u>246 772</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB Brf Duvhöken i Malmö

Noter	2013-05-01 2014-04-30	2012-05-01 2013-04-30
Not 1		
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	10 652 439	10 239 842
Årsavgifter lokaler	1 017 967	1 103 949
Hysesintäkter	484 490	476 230
Övriga intäkter	1 035 949	1 110 004
	13 190 845	12 930 025
Not 2		
Drift		
Personalkostnader	287 628	246 772
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 025 142	2 106 826
El	671 889	709 930
Uppvärmning	2 145 606	2 574 032
Vatten	572 396	518 447
Sophämtning	326 287	305 866
Övriga avgifter	353 576	343 963
Förvaltningsarvoden	233 252	280 034
Övriga driftskostnader	405 924	607 710
	7 021 699	7 693 579
Not 3		
Löpande underhåll		
Löpande underhåll	148 191	125 433
Material i löpande underhåll	44 811	33 867
Löpande underhåll av bostäder	6 625	1 629
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	8 194	39 532
Löpande underhåll tvättutrustning	27 975	30 407
Löpande underhåll av installationer	2 300	0
Löpande underhåll Va/sanitet	32 542	29 926
Löpande underhåll värme	1 358	0
Löpande underhåll ventilation	20 180	0
Löpande underhåll el	119 144	83 389
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	14 753	1 853
Löpande underhåll hissar	64 966	29 724
Löpande underhåll huskropp utvändigt	37 060	0
Löpande underhåll markytor	192 966	40 925
Löpande underhåll garage och p-platser	18 750	62 425
Skadegörelse	3 491	0
Försäkringsskador	21 135	32 245
	764 441	511 354
Not 4		
Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll	62 500	9 300
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	384 610	0
Periodiskt underhåll tvättutrustning	34 289	394 149
Periodiskt underhåll ventilation	0	26 145
Periodiskt underhåll el	25 000	0
Periodiskt underhåll hissar	806 250	68 750
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	442 553	322 256
	1 755 202	820 600
Not 5		
Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	741 276	681 526
	741 276	681 526



HSB Brf Duvhöken i Malmö

Noter	2014-04-30	2013-04-30
Not 6 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 613 412	39 776 412
Årets investeringar	0	837 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 613 412	40 613 412
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-26 520 582	-25 839 056
Årets avskrivningar	-741 276	-681 526
Utgående avskrivningar	-27 261 858	-26 520 582
Bokfört värde Byggnader	13 351 554	14 092 830
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	13 966 984	14 708 260
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	101 000 000	96 000 000
Byggnad - lokaler	5 000 000	5 200 000
	106 000 000	101 200 000
Mark - bostäder	37 000 000	25 000 000
Mark - lokaler	1 194 000	1 264 000
	38 194 000	26 264 000
Taxeringsvärde totalt	144 194 000	127 464 000
Not 7 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	17 052 600	8 338 936
Årets investeringar	16 257 242	8 713 664
Pågående nyanläggningar	33 309 842	17 052 600
Pågående nyanläggning avser relining av vattenstammar och nya tappvattenledningar. Beräknad kostnad 35 miljoner kronor och beräknas färdigställas under hösten 2014.		
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		2014-04-30	2013-04-30		
Not 9 Andra långfristiga fordringar					
Revers ABDS		345 024	345 024		
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		14 362	14 211		
Övriga fordringar		0	12 500		
		14 362	26 711		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna intäkter		29 254	34 296		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		157 099	184 343		
		186 353	218 639		
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.		9 000 000	7 000 000		
SEB enkla spar		976 010	970 619		
		9 976 010	7 970 619		
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	5 942 827	7 565 673	2 500 745
Resultatdisponering under året				2 500 745	-2 500 745
lanspråkstagande 2013 av yttre fond			-1 755 202	1 755 202	
Avsättning år 2013 yttre fond			1 894 000	-1 894 000	
Årets resultat					1 720 950
Belopp vid årets slut	1 305 500	0	6 081 625	9 927 620	1 720 950
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	36575425	3,89%	2023-07-28	7 366 000	0
Stadshypotek	570708	4,82%	2014-06-01	1 198 890	27 720
Stadshypotek	869834	3,00%	2016-10-30	1 106 902	22 824
Stadshypotek	860898	3,05%	2015-09-01	1 485 846	30 636
SEB Bolån	35293353	3,26%	2019-07-28	4 936 440	102 320
SEB Bolån	35292942	3,10%	2018-07-28	4 936 440	102 320
SEB Bolån	36657928	2,87%	2016-09-28	2 209 333	47 512
SEB Bolån	37129135	1,80%	2014-05-21	11 551 313	0
SEB Bolån	37114162	2,23%	2016-12-28	4 425 844	0
SEB Bolån	37114170	2,59%	2017-12-28	4 425 843	0
				43 642 851	333 332
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					43 309 519
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					41 976 191



HSB Brf Duvhöken i Malmö

Noter	2014-04-30	2013-04-30
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	333 332	333 332
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	9 197	10 031
Depositioner	8 784	0
	<u>17 981</u>	<u>10 031</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	116 497	51 963
Övriga upplupna kostnader	1 114 311	308 261
Förutbetalda hyror och avgifter	1 090 115	1 000 418
	<u>2 320 923</u>	<u>1 360 642</u>

Malmö 24/6 - 2014
Gunnel Fridh
Lars Göran Rosenberg
Peter Richt
Preben Karlsson
Thorbjörn FranssonVår revisionsberättelse har 24/6 2014 avgivits beträffande denna årsredovisning
Laila Lundberg
Av föreningen vald revisor
Johanna Predel
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Susanne Abrahamsson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen, vilken är en del av årsredovisning och verksamhetsplanering för HSB Brf Duvhöken i Malmö för året 2013-05-01 - 2014-04-30.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed 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 2014-04-30 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 2013-05-01 - 2014-04-30.

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 bostadsrättslagen.

Revisorns 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 revisions sed 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 bostadsrättslagen. 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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


Uttalanden

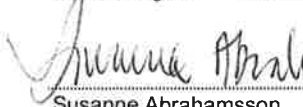
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Malmö 24 / 6

2014


Laila Lundberg
Av föreningen vald revisor


Johanna Pedel
Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor


Susanne Abrahamsson
Av föreningen vald revisor

ABDS 2013/2014

Året inom ABDS förvaltning har fortlöpt som tidigare med ett flertal projekt inom ABDS-området i de enskilda föreningarna. Ett antal gemensamma projekt har genomförts eller påbörjats. Kan nämnas kameraövervakning, nya smidesräcken alternativt ommålning samt på sluttampen gemensam upphandling av nya papptak för två av föreningarna.

Serviceavtalet gällande Bewatorsystemet har setts över och nyupphandlats. I samarbete har en hissöversyn genomförts för en kommande investering. Avtalet för extra rondering(vakt) på området har sagts upp och nytt företag är planerat att installeras under sommaren 2014. Avtal har slutits för support och uppgradering av ABDS:s datanät. Det gemensamma VVS-projektet har fortskridit som planerat.

Förra årets installation av styr och driftsystem har löpade finjusterats på ABDS. Fortbildning av olika slag har genomgått i teamet och kontoret har nyanställt inom administrationen.

Verksamhetsrapport för ABDS Söderkulla Fritidskommitté

perioden 2013-05-01 till 2014-04-30

Ordförande	Annika Kramer
Sekreterare	Jan Harvyl
Kassör	Laila Fridh (fr.o.m. 2013-06-05 t.o.m. 2013-10-31)
Kassör	Göran Rosenberg (fr.o.m. 2013-11-01)
Ledamot	Robert Pettersson (t.o.m. 2013-10-31)
Ledamot	Britt Sturestam (fr.o.m. 2013-11-01)
Ledamot	Cina Åberg
Ledamot	Roland Persson
Ledamot	Illes Budai

Mötesverksamhet

Fritidskommittén har under året haft tio 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	2013-05-01	149 647 kr
Kassa in		90 833 kr
Kassa ut		- 112 981 kr
Utgående balans	2014-04-30	127 499 kr

Aktiviteter

- **Bussresa "Ut i det blå"** den 2 juni 2013 – Vi besöker Piraten-muséet och Johanna-muséet med stopp för lunch och fika.
- **Fredriksdalsteatern** den 17 augusti 2013 – Ett evenemang med middag och föreställning, som alltid är lika uppskattat.
- **Familjedag** den 8 september 2013 – Med bl.a. barnloppis, ansiktsmålning, tipstävling, levande musik och korvgrillning.
- **Ullared** den 5 oktober 2013 – En shoppingtur med fullastad buss på hemresan.
- **Julmarknad i Lübeck, Tyskland** den 23 november 2013– Inställt pga dåligt intresse.
- **Julglögg** den 15 december 2014 – Vi avnjuter varm glögg och pepparkakor i goda grannars sällskap.
- **Arlövsteatern** den 25 januari 2014 - lika underhållande föreställning som alltid.
- **Tysklandsresa** till Heiligenhafen den 26 april 2014 – Färre resande än vanligt.

Motionslokalen

Alla är välkomna att träna, från åldern 15 år och uppåt, måndag till fredag kl 9-20 samt lördag kl 11-17. Intresset för att motionera i vår motionslokal är fortsatt gott bland våra boende.

Motionsgymnastiken

Från november 2013 har Karin Tiselius, leg. Sjukgymnast, startat upp aktiviteterna Qi Gong och Afrikanska dansrytmer på onsdagar kl 15-16.

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

- **Boule-bana**

Finns i Söderkullaparken. Byggnationen är ett samarbete mellan Malmö Stad och ABDS.

- **Seniorcafé**

Ett samarbete med Malmö Stad och Studieförbundet Vuxenskolan, i festlokalen på Söderkullatorget.

- **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 besiktigt 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 26 juni 2014



Annika Kramer



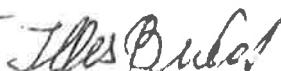
Jan Harvyl



Cina Åberg



Britt Sturestam



Illes Budai



Lalla Fridh



Roland Persson



Göran Rosenberg



MOTION

Till Styrelsen för brf.Duvhöken

1. Undrar om ni har planer att fräscha upp trädgården på framsidan av Duvhöksgatan 1. Det handlar inte bara om dem förlorade träden utan om hela framsidan. Rabatterna ser inte trevliga ut , gångplattorna är slitna och ojämna. Helst att skydda området med att sätta upp grinden för att undvika främmande att kasta upp skräp på gräsmattan samt att plocka upp påskiljor utan dåligt samvete.

2. Tycker att vi boende på Duvhöksgatan 1 förtjänar en trevligare grönmiljö särskilt på tanke att på baksidan finns alla förråd (utan tak) där kommer all skräp. Ej trevligt utsikt, undrar om det finns möjlighet att sätta upp någon form av flyttbara tak över förråden, helst något liknande som på miljöhuset.

3. Under vintern samlades ungdomar/tonåringar i vår trappa, lämnade bland annat skräp efter sig. Undrar om det finns någon inomhus plats där ungdomarna kan sysselsätta sig i stället för att roa sig i trapporna.

Malmö den 5 maj 2014


.....
Alma Hadzimahmutovic lgh 1303

Mottagit 5/5-14
Eva Kundmo

Motion nr 1

Styrelsens yttrande över motion nr 1 avseende utemiljön

Av inkommen motion, daterad den 5 maj 2014, framför motionären synpunkter bland annat på trädgården framför Duvhöksgatan 1, rabatter, gångplattor samt förrådet mot parkeringsplatsen. Motionen innehåller även förfrågan om möjlig inomhusplats för ungdomar.

Styrelsen för brf Duvhöken vill därför lämna följande yttrande.

Inledningsvis kan nämnas att styrelsen ambition är att värna om en god utemiljö. Ett ständigt förbättringsarbete pågår, bl. a om/nyplanering av växter och träd samt omläggningar av vissa delar av trädgården.

När det gäller området framför Duvhöksgatan 1, planeras delvis omläggning av trädgården, bl. a viss nyplanering av rabatterna samt omläggning av gångplattor m h t de träd som vi tvingats ta bort efter stormarna 2013.

När det gäller förrådsbyggnaden vid parkeringsplatsen bakom Duvhöksgatan 1, har styrelsen förståelse för att utsikten påverkas av byggnaden. Styrelsen har därför för avsikt att om möjligt, försöka minska problemet med någon typ av tak med slingerväxter.

Vad gäller inomhusplats, där ungdomar kan sysselsätta sig, står någon sådan lokal inte till förfogande inom föreningen. För övrigt är det inte föreningens ansvar att upplåta lokaler för ungdomsverksamhet utan torde istället vara en kommunal angelägenhet.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad.

Motion

27/6-2014.

Belysning på vinden.

Är det meningen att man skall behöva ha ficklampa med sig för att leta efter, vad man än ute efter? Jag föreslår att belysningen på vinden förbättras betydligt.

Att det ser ut som det går förstås jag, det var säkert bra på 1960 talet, men nu är vi på 2000 talet, och tillika är det mycket äldre personer som bor här, och kanske inte har den bästa synen tyvärr.

Bertil Olsson
Lgh 1203.

Motion nr 2

Styrelsens yttrande över motion nr 2 avseende vindsbelysning

Enligt inkommen motion, daterad den 27 juni 2014, framför motionären synpunkter på höghusens vindsbelysning och anser att belysningen ska förbättras betydligt.

Styrelsen för brf Duvhöken vill därför lämna följande yttrande.

Styrelsen håller med motionären om att belysningen på vissa delar av höghusens vindar inte är tillfredställande. Styrelsen kommer därför att genomföra en inventering av vindarnas belysning och därefter komplettera med ljusarmaturer där behov finns.

Styrelsen föreslår att stämman bifaller motionen vad avser kompletterande ljusarmaturer såsom anges ovan.

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 förutbetalad 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. Förutbetalad 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.

2014-2015 HÖJNING 2% (Samt sänkning 7,5% 1 april 2015)
2015-2016 HÖJNING 2%
2016-2017 HÖJNING 2%
2017-2018 HÖJNING 3%
2018-2019 HÖJNING 3%



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.