



ÅRSREDOVISNING

OCH VERKSAMHETSPLAN

1/5 2018 – 30/4 2019

HSB
BRF DUVHÖKEN
I MALMÖ



HSB – där möjligheterna bor

Org.nr 746000-5791

Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Duvhöken i Malmö kallas härmed till Ordinarie föreningsstämma tisdagen den 1 oktober 2019 kl. 19.00

Lokal: Söderkullaskolan
Söderkullagatan 11
215 59 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 23 september 2019**

Till styrelsen för brf Duvhöken i Malmö

Anmälan till ordinarie föreningsstämma och efterföljande förtäring

.....

Jag kommer ensam ()

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

Lägenhets nr: Tfn. nr:

Namn:

Adress:



HSB Brf Duvhöken i Malmö

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Duvhöken i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 1 oktober 2019 kl. 19.00

Lokal: Söderkullaskolan, Söderkullagatan 14, Malmö

DAGORDNING

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



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Verksamhetsplan	1
Förvaltningsberättelse	5
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Kassaflödesanalys	16
Noter	17
Revisionsberättelse	23
ABDS 2018/2019	25
Verksamhetsrapport för ABDS fritidskommitté	26



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr 746000–5791

HSB Brf Duvhöken i Malmö

VERKSAMHETSPLAN

2019/2020 – 2023/2024



VERKSAMHETSPLAN

ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening kan äga alla fastigheter och marken de står på, alternativt äga fastigheterna men inneha marken med tomträtt. Brf Duvhöken äger marken.

Som bostadsrättsinnehavare äger du inte lägenheten du bor i – du har besittningsrätten. Det innebär att du har rätt att bo i lägenheten, på obegränsad tid, om du följer föreningens ordningsföreskrifter och stadgar. Som bostadsrättsinnehavare har du ett särskilt ansvar för lägenheten du bor i: du ska bevara den i, som det heter, ”sundhet, ordning och skick”.

Det unika med bostadsrätten är att man gemensamt äger, bestämmer och tar ansvar för hela boendemiljön. Därför har du också ett ansvar för fastighetens utrymmen – både ute och inne – som ni medlemmar gemensamt förfogar över. Det ligger med andra ord i allas intresse att hålla nere kostnader för drift och underhåll.

FRAMTIDSPLANERING OCH AVGIFTSFÖRÄNDRINGAR

Styrelsen för Brf Duvhöken har valt att ge utökad information om föreningens och ekonomi. I samband med budget och prognosarbetet under våren 2019 har olika alternativ simulerats i en femårskalkyl.

I tabell nedan redogörs för underhållsåtgärder/investeringar som finns inplanerat enligt föreningens underhållsplan för de kommande 10 åren, underhållsplanen revideras årligen. Nuvarande underhållsplan är upprättad av Robert Andersson, HSB Malmö 2019-02-04.

Planerat underhåll enligt underhållsplan

Åtgärd	Planerat 2019/2020	Planerat 2020/2021	Planerat 2021/2022	Planerat 2022/2023	Planerat 2023/2024	Planerat 2025-2029
Mark	X			X		
Fasader/Yttertak						X
Fönster/Dörrar						
Tak						
Invändigt			X			X
VVS	X	X			X	X
El		X	X		X	X
Styr- och övervakning	X					
Hissar	X	X	X	X		
Utrustning	X	X				



Finansiering

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Beräknad kostnad i tkr	Finansieras med egna medel i tkr	Finansieras med nya lån i tkr
2019/2020	Mark, värmeanläggningar, luftbehandling, hissar.	2 087	2 087	
2020/2021	Vatten och avlopp, hissar, el (kodlås), tvätt- samt soprumsutrustning.	4 651	4 651	
2021/2022	Invändig målning, elinstallationer i källare, hissar.	1 326	1 326	
2022/2023	Mark (lekutrustning och markkompletteringar), hissar.	1 122	1 122	
2023/2024	VVS (värmeanläggningar), el (exteriörbelysning).	769	769	

Lån/Bunden placering

Styrelsen planerar att kommande underhållsåtgärder ska finansieras med egna medel för den kommande 5 års perioden.

Föreningen har 5 milj kr på bunden placering som ger bättre ränta än transaktionskontot, under Dessa medel som finns på bunden placering kommer delvis att användas för kommande åtgärder under 5 års perioden.

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Femårskalkylen visar på avgiftsförändring (se nedan) för att hantera kommande underhållsåtgärder/investeringar bl a pga ökade avskrivningskostnader för föreningen. Nuvarande driftskostnader är uppräknade med 2-3% årligen.

Planerade avgiftsförändringar under de kommande fem åren

Dessa avgiftsförändringar ska ses som riktmärke med de i dag kända faktorer för föreningens ekonomi.

	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024
Avgiftsförändring	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Genomsnittlig avgift kr per m2	586	603	622	640	659

**Historiska nyckeltal för föreningen**

Nyckeltal	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Genomsnittlig årsavgift/kvm	626	608	589	570	596
Genomsnittlig hyra/kvm	Ej aktuellt, föreningen har inga hyresrätter				
Lån kr/kvm	2 623	2 690	2 350	2 297	2 083
Räntekostnad kr/kvm	48	51	54	55	55
Kassalikviditet exkl lån som faller till betalning inom ett år*	226%	251%	239%	305%	212%
Soliditet	24%	22%	24%	24%	23%
Räntekänslighet**	3,6	3,6	3,2	2,9	2,7

* Detta nyckeltal anger företagets betalningsförmåga på kort sikt

Under 2019 har ändring skett av redovisningssättet av lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen. Dessa redovisas fr o m 2019-04-30 som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. I detta nyckeltal är dessa poster eliminerade.

** Detta nyckeltal ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Tumregeln blir i all sin enkelhet: **Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 20 = mycket illa!**



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Duvhöken i Malmö

Org. nr 746000-5791

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2018-05-01 – 2019-04-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

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 //



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Duvhöken i Malmö

Föreningens byggnader färdigställdes år 1962.

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

Medellägenhetsyta 65,8 kvm.

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 oktober 2018 på Söderkullaskolan i Malmö. Närvarande var 48 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande **Thord Fransson**

Vice ordförande **Stig Nilsson**

Sekreterare **Gunnel Fridh**

Studieorganisatörer **Natalja Tillgren och Ingrid Mellberg**

Ledamot **Jan Harvyl**

Utsedd av HSB **Preben Karlsson**

Suppleant **Ingrid Mellberg**

Suppleant **Natalja Tillgren**

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Thord Fransson och Gunnel Fridh samt suppleant Natalja Tillgren.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Under verksamhetsåret har två extra föreningsstämmor genomförts.

Extra föreningsstämman den 14 maj 2018 avsåg första beslutet att ändra föreningens stadgar samt beslut om kollektivt bredbandsavtal. Stämman beslutade att anta föreningens nya stadgar samt att ansluta till kollektivt bredbandsavtal. Besluten var enhälliga. 49 röstberättigade medlemmar var närvarande.

Extra föreningsstämman den 11 juni 2018, avsåg andra beslutet att ändra föreningens stadgar. Stämman beslutade enhälligt att anta föreningens nya stadgar. 17 röstberättigade medlemmar var närvarande. *K*



HSB Brf Duvhöken i Malmö

Firmatecknare, två i förening

Föreningens firmatecknare har varit Thord Fransson, Stig Nilsson, Gunnel Fridh och förvaltare Susanne Lovén.

REVISORER

Revisorerna har varit Laila Lundberg och Susanne Abrahamsson med Lazlo Mandi som suppleant samt revisor från BoRevision AB vilken är av HSB riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

I valberedningen har ingått Göran Rosenberg, Samir Popaja och Inga-Lill Eriksson med Inga-Lill Eriksson som sammankallande.

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

I HSB fullmäktige har Thord Fransson och Gunnel Fridh ingått som ordinarie ledamöter med Stig Nilsson och Jan Harvyl som ersättare.

Förvaltare

Har varit Susanne Lovén.

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 357 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 22 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 fastighetskötsel 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. *h*



HSB Brf Duvhöken i Malmö

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

Förutom förvaltare har fastighetskontoret en deltidsanställd kontorist, en heltidsanställd lokalvårdare samt fem heltidsanställda fastighetskötare som ansvarar för den dagliga driften.

Trappstädningen är utlagd på entreprenad till KIA-städ.

För närmare information om verksamheten hänvisas till sammandrag av 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 Stig Nilsson som ersättare.

Fastighetskontoret är öppet måndagar, torsdagar och fredagar mellan klockan 09.30 – 11.00. På tisdagar har Fastighetskontoret inte öppet under dagtid utan istället på kvällstid mellan kl. 16.00 – 18.30. Onsdagar är fastighetskontoret helt stängt.

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 inom ABDS Förvaltning har vi källsortering av sopor vilket sker i våra tre miljöhus.

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

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

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

Fastighetsunderhåll m m - väsentliga händelser under verksamhetsåret

Förutom att sedvanligt underhållsarbete har genomförts under verksamhetsåret, har tak/fasadprojektet slutförts och avslutats. Belysningsstolparna har fått nya s. k ”hattar” med ledbelysning vilket innebär betydligt bättre ljuseffekt och därmed ökad säkerhet. Kollektivt bredbandsavtal har tecknats med Sydantenn och ingår därför numera som standard i fastigheterna.

Med anledning av Malmö stads tillämpning av strängare regler kring spolplattor och tvättmedel, har spolplattan i garaget tagit bort efter årsskiftet. I annat fall, hade föreningen tvingats till en omfattande ombyggnad av garaget och därmed stora kostnader som hade drabbats de som har garageplats. *kl*



HSB Brf Duvhöken i Malmö

Exempel på större utgiftsposter under verksamhetsåret, cirka tal.

Trädgård, växter samt markarbeten, 240 000 kr

Byggnadsarbeten (bygg, måleri, rörarbeten, ventilation, el), 7 900 000 kr

(Kostnad för tak/fasadrenovering, 7 446 741 kr ingår i ovanstående belopp)

Hissrenovering, service, 155 000 kr

Förväntade händelser under kommande verksamhetsår

Förutom sedvanligt underhåll av fastigheter och mark, kommer föreningen under verksamhetsåret att påbörja renoveringen/modernisering av fyra återstående hissar i låghusen, Duvhöksgatan 1-3. Hissprojektet kommer att pågå under en tvåårsperiod med början i januari 2020 då första hissen renoveras. Efter sedvanlig anbudsförfrågan, erhöll "Hiss i Skåne" uppdraget att handha renoveringen/moderniseringen av hissarna.

Kostnad för samtliga fyra hissar beräknas till cirka 2 miljoner inkl. moms. Hissarna beräknas att vara avstängda cirka tre veckor under renoveringen.

En del trädgårdsrenovering kommer också att ske under det närmaste året, företrädesvis vid Duvhöksgatan 1 och 6. En "minileplats" kommer att anläggas vid Duvhöksgatan 6, för de allra minsta barnen i föreningen. Vi hoppas på att komma i gång så fort det är möjligt men först måste sedvanlig upphandling genomföras. Förra årets torka, har medfört att en hel del av vår växtlighet har torkat bort men vi kommer att komplettera med nya växter efterhand.

Under verksamhetsåret kommer också vårt nuvarande låssystem att ses över och eventuellt ersättas av ett nytt och säkrare system. Utbyte av informationsskärmar i våra entréer planeras under verksamhetsåret, större skärmar med lättöverskådlig text och information.


Årsavgifter

Årsavgiften höjdes 3 procent den 1 januari 2019.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god.

Tidigare årsstämma har ställt krav på separat redovisning av intäkterna av försålda tvätt kort i samband med kontanthantering.

Under hösten 2015 infördes elektroniska bokningstavlur för bokning av tvätttider och tillika elektronisk överföring av tvätt avgifter till månadsavgiften, förutom tvättavgift vad avser grovtvättstugan. Nästan all kontanthantering har därmed upphört förutom när man använder grovtvättstugan då man betalar 20 kronor per tvättdag. Avgiften betalas kontant på 



HSB Brf Duvhöken i Malmö

fastighetskontoret när man hämtar nyckel till tvättstugan. Avgiften gäller från och med den 1 februari 2017 och under innevarande verksamhetsår har grovtvättstugan inbringat 2 120 kr.

På årsbasis, beräknas intäkterna för tvättstugorna i övrigt totalt uppgå till mellan 100 000 kr – 130 000 kr. Avgiften, 5 kr per tvätt, har varit oförändrat sedan systemet infördes för cirka 20 år sedan.

Föreningen har under verksamhetsåret, i samband med lånekonvertering, delinlöst ett lån med 250 000 kr.

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 Natalja Tillgren och Ingrid Mellberg 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 26 juni 2018 enlighet med föreningens stadgar företagit besiktning och inventering av föreningen egendom och tillgångar.

Styrelsens expedition

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

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



Ekonomisk ställning och resultat

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

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	14 927	15 120	14 552	15 788	15 487
Rörelsens kostnader	-13 047	-13 836	-12 573	-13 691	-19 309
Finansiella poster, netto	-932	-1 004	-1 068	-1 098	-1 047
Årets resultat	948	280	911	999	-4 869
Likvida medel & fin. placeringar	7 447	13 931	7 375	9 989	9 407
Skulder till kreditinstitut	53 007	54 356	47 481	46 410	42 081
Fond för yttre underhåll	3 487	3 102	3 390	2 970	2 573
Balansomslutning	73 136	75 690	66 331	64 386	60 951
Fastighetens taxeringsvärde	165 301	165 301	165 301	144 194	144 194
Soliditet %	24%	22%	24%	23%	23%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	48	51	54	55	55
Låneskuld kr/kvm	2 623	2 690	2 350	2 297	2 083
Avgift kr/kvm	626	608	589	570	596

Förändring av eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 305 500	3 102 387	11 669 068	280 045
Resultatdisponering under året			280 045	-280 045
Ianspråkstagande 2018/2019 av yttre fond		-835 125	835 125	
Avsättning år 2018/2019 yttre fond		1 220 000	-1 220 000	
Årets resultat				947 537
Belopp vid årets slut	1 305 500	3 487 262	11 564 238	947 537



Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	11 564 238
Årets resultat	947 537
Summa till stämmans förfogande	12 511 775

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	12 511 775
-------------------------	------------

Styrelsens slutord

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

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



HSB Brf Duvhöken i Malmö

		2018-05-01	2017-05-01
Resultaträkning		2019-04-30	2018-04-30
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	13 165 835	12 787 750
Övriga intäkter	Not 2	1 761 186	2 332 160
Summa Nettoomsättning		14 927 021	15 119 910
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-7 555 165	-7 432 493
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-373 552	-355 599
Löpande underhåll	Not 5	-618 445	-719 215
Periodiskt underhåll	Not 6	-835 125	-1 846 094
Övriga externa kostnader	Not 7	-847 884	-884 860
Fastighetsskatt/avgift		-485 739	-473 469
Avskrivningar	Not 8	-2 331 279	-2 124 359
Summa fastighetskostnader		-13 047 189	-13 836 089
Rörelseresultat		1 879 833	1 283 821
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		44 628	30 841
Räntekostnader och liknande resultatposter		-976 924	-1 034 617
Summa finansiella poster		-932 296	-1 003 776
Årets resultat		947 537	280 045
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		947 537	280 045
Avsättning underhållsfond		-1 220 000	-1 558 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		835 125	1 846 094
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-384 875	288 094
Överskott		562 662	568 139



HSB Brf Duvhöken i Malmö

Balansräkning	2019-04-30	2018-04-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 9 63 667 250	55 652 529
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10 12 927	4 139 686
	<u>63 680 177</u>	<u>59 792 215</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 11 1 061 749	1 061 749
	<u>1 061 749</u>	<u>1 061 749</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>64 741 926</u>	<u>60 853 964</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	21 358	14 056
Avräkningskonto HSB Malmö	2 445 563	6 930 727
Övriga fordringar	Not 12 17 893	56 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13 908 014	833 640
	<u>3 392 828</u>	<u>7 835 035</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14 5 000 000	7 000 000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och Bank	1 585	359
	<u>1 585</u>	<u>359</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>8 394 413</u>	<u>14 835 394</u>
Summa tillgångar	<u>73 136 339</u>	<u>75 689 358</u>



HSB Brf Duvhöken i Malmö

Balansräkning		2019-04-30	2018-04-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 305 500	1 305 500
Fond för yttre underhåll		3 487 262	3 102 387
		<u>4 792 762</u>	<u>4 407 887</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 564 238	11 669 068
Årets resultat		947 537	280 045
		<u>12 511 775</u>	<u>11 949 113</u>
Summa eget kapital		<u>17 304 536</u>	<u>16 357 000</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	47 788 719	53 422 731
		<u>47 788 719</u>	<u>53 422 731</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	5 217 928	933 396
Leverantörsskulder		949 087	1 929 719
Aktuell skatteskuld		35 541	23 261
Övriga skulder	Not 17	6 276	6 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 834 252	3 016 572
		<u>8 043 084</u>	<u>5 909 628</u>
Summa skulder		<u>55 831 803</u>	<u>59 332 359</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>73 136 339</u>	<u>75 689 358</u>



HSB Brf Duvhöken i Malmö

Kassaflödesanalys	2018-05-01 2019-04-30	2017-05-01 2018-04-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	947 537	280 045
Avskrivningar	<u>2 331 279</u>	<u>2 124 359</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	3 278 816	2 404 404
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-42 957	151 845
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-2 151 075</u>	<u>2 374 953</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 084 783	4 931 202
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-6 219 241</u>	<u>-5 079 686</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-6 219 241	-5 079 686
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-1 349 480</u>	<u>6 703 302</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 349 480	6 703 302
Årets kassaflöde	-6 483 939	6 554 818
Likvida medel vid årets början	13 931 086	7 376 268
Likvida medel vid årets slut	7 447 148	13 931 086



HSB Brf Duvhöken i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 64 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 2,4 %

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Långfristiga skulder

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

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 2018-2019.

Fastighetsskatt

Som underlag för fastighetsavgift (i förekommande fall) och fastighetsskatt har taxeringsvärdena från 2016 använts då de nya från 2019 inte erhållits ännu. *HC*



HSB Brf Duvhöken i Malmö

Noter	2018-05-01 2019-04-30	2017-05-01 2018-04-30
Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	
Årsavgifter bostäder	11 491 584	11 157 952
Årsavgifter lokaler	1 111 266	1 109 006
Hyresintäkter	562 985	520 792
Bruttoomsättning	13 165 835	12 787 750
Not 2	Övriga intäkter	
Ersättning försäkringsskador	111 438	626 905
Årsavgift vatten	620 838	557 992
Årsavgift el	643 423	595 560
Övriga intäkter	385 487	551 703
Summa	1 761 186	2 332 160
Not 3	Drift	
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 314 881	2 361 333
El	1 388 745	1 358 841
Uppvärmning	2 214 367	2 364 462
Vatten	693 917	668 165
Sophämtning	273 960	267 214
Övriga avgifter	669 296	412 479
Summa	7 555 165	7 432 493
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Styrelsearvode	185 975	181 200
Revisorsarvode	46 500	45 298
Löner och andra ersättningar	72 480	61 950
Summa	304 955	288 448
Övriga kostnader anställda	0	2 806
Summa	0	2 806
Sociala kostnader	68 597	64 345
Summa	68 597	64 345
Totalt	373 552	355 599
Medeltalet anställa under räkenskapsåret	0	0
Not 5	Löpande underhåll	
Löpande underhåll	49 536	14 559
Material i löpande underhåll	6 059	3 185
Kostnadsförd del byggprojekt	328	1 310
Löpande underhåll av lokaler	0	128 293
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	49 166	69 852
Löpande underhåll tvättutrustning	9 461	1 736
Löpande underhåll av installationer	46 064	67 495
Löpande underhåll Va/sanitet	36 523	19 788
Löpande underhåll värme	17 807	4 742
Löpande underhåll ventilation	2 840	15 896
Löpande underhåll el	143 628	63 592
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	7 347	25 664
Löpande underhåll hissar	23 913	9 956
Löpande underhåll huskropp utvändigt	24 034	6 132
Löpande underhåll markytor	118 861	105 037
Löpande underhåll garage och p-platser	0	13 535
Skadegörelse	11 829	24 984
Försäkringsskador	71 049	143 461
Summa	618 445	719 215



HSB Brf Duvhöken i Malmö

		2018-05-01	2017-05-01
Noter		2019-04-30	2018-04-30
Not 6	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	35 625	8 902
	Periodiskt underhåll va/sanitet	31 376	533 765
	Periodiskt underhåll ventilation	0	202 560
	Periodiskt underhåll el	523 407	138 015
	Periodiskt underhåll tele/tv/porttelefon	3 050	9 309
	Periodiskt underhåll hissar	0	193 375
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	65 288	327 537
	Periodiskt underhåll markytor	176 379	199 881
	Periodiskt underhåll garage och p-plats	0	232 750
	Summa	835 125	1 846 094
Not 7	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	320 751	298 085
	Revisionsarvoden	22 726	22 163
	Övriga externa kostnader	504 407	564 612
	Summa	847 884	884 860
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	2 145 212	1 938 292
	Markanläggningar	186 067	186 067
	Summa	2 331 279	2 124 359



HSB Brf Duvhöken i Malmö

Noter	2019-04-30	2018-04-30
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	83 189 477	83 163 570
Utrangering hissar	0	-914 093
Utrangering fasader	-2 312 167	0
Omklassificering (hissar)	0	940 000
Omklassificering (fasader)	10 346 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>91 223 310</u>	<u>83 189 477</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-31 560 749	-30 536 550
Utrangering hissar	0	914 093
Utrangering fasader	2 312 167	
Årets avskrivningar	-2 145 212	-1 938 292
Utgående avskrivningar	<u>-31 393 794</u>	<u>-31 560 749</u>
Bokfört värde Byggnader	59 829 516	51 628 728
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	5 162 842	4 672 842
Årets investering (områdesskydd)	0	490 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde markanläggning	<u>5 162 842</u>	<u>5 162 842</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggning	-1 754 469	-1 568 402
Årets avskrivningar	-186 067	-186 067
Utgående avskrivningar	<u>-1 940 536</u>	<u>-1 754 469</u>
Bokfört värde Markanläggning	3 222 306	3 408 373
Ingående anskaffningsvärde mark	615 430	615 430
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>615 430</u>	<u>615 430</u>
Bokfört värde Mark	615 430	615 430
Bokfört värde Byggnader och Mark	63 667 250	55 652 531
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	114 000 000	114 000 000
Byggnad - lokaler	4 896 000	4 896 000
	<u>118 896 000</u>	<u>118 896 000</u>
Mark - bostäder	45 000 000	45 000 000
Mark - lokaler	1 405 000	1 405 000
	<u>46 405 000</u>	<u>46 405 000</u>
Taxeringsvärde totalt	165 301 000	165 301 000
Not 10 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	4 139 686	-940 000
Omklassificering	-10 346 000	0
Årets investeringar	6 219 241	5 079 686
Pågående nyanläggningar	<u>12 927</u>	<u>4 139 686</u>

Pågående byggnation avser hissar i låghus, färdigställs i etapper och beräknas helt klart under 2022, beräknad kostnad 4 miljoner kr.



HSB Brf Duvhöken i Malmö

Noter		2019-04-30	2018-04-30		
Not 11 Andelar					
Andel HSB Malmö		500	500		
Andel Fonus		200	200		
Andel ABDS		1 061 049	1 061 049		
		1 061 749	1 061 749		
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		17 893	54 424		
Övriga fordringar		0	2 188		
		17 893	56 612		
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna ränteintäkter		10 781	10 590		
Upplupen intäkt el		253 000	224 295		
Upplupen intäkt varmvatten		252 000	219 899		
Förutbetalad kostnad HSB Malmö (medlemsavgift 2019)		131 140	131 140		
Förutbetalad fastighetsförsäkring		158 761	155 253		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		102 332	92 463		
		908 014	833 640		
Not 14 Kortfristiga placeringar					
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.		5 000 000	7 000 000		
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 305 500	0	3 102 387	11 669 068	280 045
Resultatdisponering under året				280 045	-280 045
lanspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-835 125	835 125	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			1 220 000	-1 220 000	
Årets resultat					947 537
Belopp vid årets slut	1 305 500	0	3 487 262	11 564 238	947 537
Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	35293353	3,26%	2019-07-28	4 424 840	4 424 840
SEB Bolån	36575425	3,89%	2023-07-28	7 366 000	0
SEB Bolån	36657928	0,75%	2020-09-28	1 771 773	47 512
SEB Bolån	37114162	1,58%	2021-12-28	4 226 674	88 520
SEB Bolån	37129135	1,23%	2024-02-28	10 319 461	231 024
Stadshypotek	191076	1,49%	2020-09-30	613 800	13 200
Stadshypotek	191077	1,13%	2021-10-30	2 850 000	60 000
Stadshypotek	191078	1,49%	2020-09-30	1 246 200	26 800
Stadshypotek	191079	1,52%	2020-12-01	2 805 000	60 000
Stadshypotek	191080	0,95%	2020-12-30	4 325 843	0
Stadshypotek	191119	1,23%	2022-01-30	8 820 000	180 000
Stadshypotek	218012	0,95%	2021-07-30	4 237 056	86 032
				53 006 647	5 217 928
Summa långfristiga skulder					47 788 719
Summa kortfristiga skulder*					5 217 928
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					26 917 007
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång					1,80%
*Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.					
Eventualförpliktelser och ställda säkerheter					
				2019-04-30	2018-04-30
Ställda säkerheter				55 544 000	52 893 000
Eventualförpliktelser				Inga	Inga



HSB Brf Duvhöken i Malmö

Noter	2019-04-30	2018-04-30
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	1 470	1 680
Arbetsgivaravgifter	801	1 021
Mervärdesskatt	4 005	3 979
	<u>6 276</u>	<u>6 680</u>
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	83 945	104 031
Övriga upplupna kostnader	528 077	1 730 445
Förutbetalda hyror och avgifter	1 222 230	1 182 096
	<u>1 834 252</u>	<u>3 016 572</u>

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

De bundna placeringarna, totalt 5 000 000kr, som löper ut 2019-05-15 är omplacerade på ytterligare 3 månader till en ränta på 0,65%.

Lånet i SEB som konverteras 2019-07-28 kommer att punktamorteras med 400.000kr.

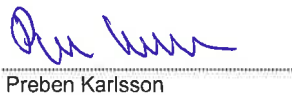
Ny kapitalbindningstid är 5år samt indikativ räntesats på 1%.

Malmö 25, 6 - 2019


Gunnar Fridh

Jan Harvyl


Thord Fransson


Preben Karlsson


Stig Nilsson

Vår revisionsberättelse har 26.06.2019 avgivits beträffande denna årsredovisning


Laila Lundberg
Av föreningen vald revisor


Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Susanne Abrahamsson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Duvhöken i Malmö, org.nr. 476000-5791

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Duvhöken i Malmö för år 01/05/2018-30/04/2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 april 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. *A*

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Duvhöken i Malmö för år 01/05/2018-30/04/2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö den 26/06 2019



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB



Laila Lundberg
Av föreningen vald revisor



Susanne Abrahamsson
Av föreningen vald revisor

ABDS 2018/2019

Året som löpt har präglats av mycket ovanligt väder och vind, men också av ny datalagstiftning, GDPR vilken vann laga kraft 25 maj 2018. ABDS har tecknat avtal med sina huvudparters, ägarföreningarna, samt HSB Malmö som hanterar bl a den löpande ekonomin till ABDS. Registerförteckning och policys för arbete med personuppgifter är beslutförda tidigt under räkenskapsåret. Arbetsmiljöpolicy är uppdaterad under februari 2019.

Gemensamma projekt inom ramen för ABDS har efter förra verksamhetsårets upphandling av TV-distributör, fortsatt med gemensamt bredband i ägarföreningarna. Efter beslut i respektive förening, har implementeringen och genomförandet hanterats via ABDS fastighetskontor. Samordning avseende upphandling för miljöhus, hissavtal, serviceavtal för låssystem har skett parallellt under året, och samtliga ägarföreningar har tagit del av upphandlingarna i olika omfattning. Till detta har även diskussion kring bilplatser med möjlighet för el-bilar att ladda, förts under hela verksamhetsåret.

Städavtal är uppsagt och avtalsliggaren ses över fortlöpande. Bl a har även nytt avtal tecknats för mobilnätet inom ramen för föregående avtal.

Internt har verksamheten fortsatt som tidigare.

Till följd av den mycket varma och torra sommaren 2018 beslöt styrelsen att bemanna teamet med extra resurs under hösten. Detta för att möjliggöra att internt rusta upp planteringar inom ramen för ABDS kontra föreningarna.

Maskinparken är uppdaterad under hösten 2018.

Nya stadgar är antagna vid årsstämman oktober 2018, och konfirmerade vid extra stämma februari 2019. Stadgearbetet föregicks av presidiediskussioner och framlagt förslag från styrelsen, antogs enhälligt.

Verksamhetsrapport för ABDS Fritidskommitté

1 maj 2018 – 30 april 2019

STYRELSEN

Styrelsen har bestått av:

Ordförande: Jennifer Engstrand, brf. Berguven

Sekreterare: Emelie Nyman, brf. Artisten

Vice ordförande: Ingrid Mellberg, brf. Duvhöken

Vice sekreterare: Vedrana Katanovic, brf. Söderkulla

Ledamöter: Thomas Larsson, brf. Söderkulla

Natalja Tillgren, brf. Duvhöken

Anda Pihlblad, brf. Berguven

Nurcan Zujferovski, brf. Artisten

MÖTESVERKSAMHET

Fritidskommittén har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda möten.

VERKSAMHETS BERÄTTELSE

Vi i fritidskommittén (Artisten, Berguven, Duvhöken och Söderkulla) har beslutat om intern ansvarsfördelning som på sikt ska gynna er medlemmar.

För att skapa bra arrangemang, tid för planering, aviseringsplanering och mycket mer.

Liksom tidigare, men ny och uppdaterad informationsblad om ABDS Fritidskommitténs styrelse, som sitter i varje trapphus så att alla våra medlemmar kan ta del av vilka vi är som sitter i kommittén. Samtidigt har vi skapat en mailadress till fritidskommittén där alla medlemmar har möjlighet att ta kontakt med oss vid frågor kring olika arrangemang. Vi tar gärna emot förslag på aktiviteter, synpunkter på aktiviteterna eller annat som berör det gemensamma fritidsutbudet i föreningarna.

GENOMFÖRDA AKTIVITETER UNDER VERKSAMHETSÅRET

- 17/6 Sommarfest
- 23/9 Brännbollsturnering
- 7/11 Föreläsning med Lisbeth Jönsson och firande av kladdkakans dag
- 18/11 Shoppingresa till Ullared
- 12/12 Luciafirande
- 5/3 Fettisdagen
- 6/4 Resa till Tyskland. Inställd, kommer åter nästa år.

AKTIVITETER TILL NÄSTKOMMANDE VERKSAMHETSÅR 01 maj 2019 – 30 april 2020

- 25/5 Sommarfest och invigning av Söderkullaparken
- 15/6 Utflykt med trädgårdsföreningen med gemensam lunch.
- Ej fastställt datum Föreläsning
- Ej fastställt datum Loppis
- Ej fastställt datum Shoppingresa till Ullared
- Ej fastställt datum Luciafirande

TRÄNING

Träning med Karin i motionslokalen.
Det var 12 deltagare denna terminen.

Samtliga deltagare önskar vara med nästa termin.
Höstterminen planeras starta onsdag den 11 september med avslut på onsdag den 27 november.

EKONOMI

ABDS sköter ekonomiansvaret för Fritidskommittén och ekonomin är stabil.

SLUTORD

Vi i fritidskommittén vill tacka alla medlemmar för att vi har fått lov att vara delaktiga i föreningens medlemsverksamhet.
Samtidigt vill vi tacka alla som visat intresse och närvarat vid våra olika arrangemang. Vi ser positivt på den goda återkoppling vi fått på arrangemangen, och hoppas att än fler medlemmar deltar framöver.

Malmö 19/6 -2019

Ordförande:
Jennifer Engstrand



Sekreterare:
Emelie Nyman



Vice ordförande:
Ingrid Mellberg



Vice sekreterare:
Vedrana Katanovic



Ledamöter:

Thomas Larsson



Natalja Tillgren



Anda Pihlblad



Nurcan Zujferovski

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.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.