



ÅRSREDOVISNING 2022-2023

HSB brf Duvhöken i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Duvhöken i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 26 september 2023 kl. 19.00

Lokal: Söderkullaskolan
Söderkullagatan 11
215 59 Malmö

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

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

**Denna talong avskiljs och lämnas till fastighetskontoret, Söderkullatorget 3, senast
onsdagen den 20 september 2023**

Till styrelsen för brf Duvhöken i Malmö

Anmälan till ordinarie föreningsstämma samt förtäring.

.....

Jag kommer ensam ()

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

Lägenhets nr:

Tfn nr:

Namn:

Adress:

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

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Duvhöken i Malmö
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 26 september 2023 kl. 19.00

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

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 styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övrig representation i HSB
24. Motioner
25. Avslutning

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Duvhöken i Malmö

Org. nr 746000-5791

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2022-05-01 – 2023-04-30

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.

Föreningens verksamhet

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

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

I fastigheten finns 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 100 garageplatser och 135 parkeringsplatser.

Föreningens 306 st. bostäder fördelar sig enligt följande

2 st.	1 r o kv
14 st.	1 r o k
142 st.	2 r o k
88 st.	3 r o k
60 st.	4 r o k

Föreningens byggnader färdigställdes år 1962.

Total lägenhetsyta inklusive lokalyta 21 663 kvm.

Medellägenhetsyta 65,8 kvm. *R*

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 september 2022 på Söderkullaskolan i Malmö.
Närvarande var 47 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Thord Fransson
Vice ordförande	Stig Nilsson
Sekreterare	Natalja Tillgren
Vice sekreterare	Gunnel Fridh
Ledamot	Martin Sandahl
Utsedd av HSB	Preben Karlsson
Suppleant	Sanel Ramic
Suppleant	Tina Kågström

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Thord Fransson och Gunnel Fridh samt suppleanterna Sanel Ramic och Tina Kågström.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.


Firmatecknare, två i förening

Föreningens firmatecknare har varit Thord Fransson, Stig Nilsson och Natalja Tillgren .

REVISORER

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

Valberedning

I valberedningen har ingått Ahmad Shemesani, Helen Loyd samt Lisel Thern som sammankallande. 

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

I HSB fullmäktige har Thord Fransson och Nathalia Tillgren ingått som ordinarie ledamöter med Stig Nilsson och Jan Harvyl (t o m september 2022) som ersättare.

Förvaltare

Har varit Susanne Lovén till och med den 23 juni 2022 varefter hon ersattes av Robert Lucchesi i avvaktan på rekrytering av ny förvaltare.

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 361st (fg år 362 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 19 stycken.

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.

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

För fritidsverksamheten ansvarar numera ABDS förvaltning.

Förutom förvaltare har fastighetskontoret en heltidsanställd kontorist samt fem heltidsanställda fastighetsskötare som ansvarar för den dagliga driften.

Trappstädningen var utlagd på entreprenad till Ultra Clean till och med den 30 september 2022 varefter städningen övertogs av Sydsvenska 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 en ledamot jämte en ersättare. Styrelsen sammanträder varannan månad om inte annat är påkallat.

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

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

Övrig verksamhet

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

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

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

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

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

Svensk säkerhet har avtal med föreningarna om rondering av platserna. Vid otillåten parkering kontaktas Svensk säkerhet som kan komma att sätta kontrollavgift. Svensk säkerhet nås på 010-207 85 85.

Fastighetsunderhåll m m - väsentliga händelser under verksamhetsåret

Garageprojektet, som avsåg bl. a att åtgärda brister i bjälklag/tätskikt samt ombyggnad av trädgården, har pågått under stora delar av verksamhetsåret. Projektet försenades tyvärr p.g.a. ändrade leveranstider, beroende på oroligheter i vår omvärld. Ett visst justeringsarbete kvarstår och kommer att åtgärdas under våren 2023.

Nya frånluftsfläktar har monterats i garaget, innebärande stor energibesparing för föreningen. Elektroniska brandvarnare har installerats i lägenheterna.

Exempel på större utgiftsposter under verksamhetsåret, cirka tal. Trädgård, växter samt markarbeten m m 250 000 kr

Byggnadsarbeten (bygg, måleri, rörarbeten, ventilation, el) ca 6 600 000 kr. I summan ingår även kostnad för garageprojektet, ca 6000 000 kr

Förväntade händelser under kommande verksamhetsår

Förutom sedvanligt underhåll av fastigheter och mark, kommer våra äldre ljusarmaturer i bl. a källargångarna att bytas ut mot LED-belysning, då lysrörsbelysning med kvicksilver kommer att förbjudas. Arbetet planeras under hösten 2023. Underhållsmålning av källargångarna sker då samtidigt.

Samtidigt planeras för kommande projekt, nämligen byte av samtliga radiatorer i lägenheterna, vilket bedöms pågå under 2024.

Närmare information kommer att lämnas om praktiska frågor.

Arsavgifter

Årsavgiften höjdes 4 procent den 1 januari 2023

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 bokningstavlor för bokning av tvätttider och tillika elektronisk överföring av tvättavgifter till månadsavgiften, förutom tvättavgift vad avser grovtvättstugan. Nästan all kontanthantering har därmed upphört förutom när man använder grovtvättstugan då man betalar 20 kronor per tvätt dag. Avgiften betalas kontant på *fastighetskontoret* när man hämtar nyckel till tvättstugan. Avgiften gäller från och med den 1 februari 2017 och under innevarande verksamhetsår har grovtvättstugan inbringat 1 700 kronor.

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.

I samband med radiatorprojektet ämnar föreningen ta upp ett banklån på cirka 11 miljoner.

När det gäller elpriserna, råder det stor osäkerhet vad som händer framöver, prognosen per kWh har under de senaste månaderna varierat mycket. Utifrån senaste prognosen, kommer föreningen att ta ut 2,57 kr/kWh inkl. moms och avgifter fr.o.m. förbrukningsperioden januari 2023. From med januari 2024 är avsikten att genom HSB teckna ett nytt gemensamt elhandelsavtal med Vattenfall, i syfte att få det mest fördelaktiga elpriset. Föreningen kommer därefter att ompröva elpriset en gång per år, sannolikt i januari.

Vi har också fått besked om att fjärrvärmesaxan höjs med 13 procent fr.o.m. mars 2023.

Fritidsverksamheten

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

Underhållsplan

Avsättning till yttre underhåll sker i enlighet med underhållsplanen. *ll*

Årlig stadgeenlig besiktning

Styrelse och revisorer har gemensamt i enlighet med föreningens stadgar företagit besiktning och inventering av föreningen egendom och tillgångar den 28 juni 2022

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

Styrelsens expedition

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

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

Styrelsens slutord

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

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

Ekonomisk ställning och resultat

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	16 655	15 824	15 110	15 111	14 927
Rörelsens kostnader	-14 446	-13 913	-14 019	-14 719	-13 047
Finansiella poster, netto	-845	-743	-771	-813	-932
Årets resultat	1 364	1 168	320	-421	948
Likvida medel & fin. placeringar	5 620	11 687	4 196	5 834	7 447
Skulder till kreditinstitut	56 460	57 537	50 256	51 728	53 007
Fond för yttre underhåll	6 243	4 889	3 747	3 230	3 487
Balansomslutning	79 340	80 422	70 407	71 442	73 136
Fastigheternas taxeringsvärde	223 626	221 048	221 048	221 048	165 301
Soliditet %	25	23	24	24	24
Räntekostnad kr/kvm	44	37	39	42	48
Låneskuld kr/kvm	2 794	2 848	2 480	2 560	2 623
Avgift kr/kvm	708	685	664	643	626

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 305 500	4 889 012	11 009 501	1 168 272	18 372 285
Avsättning till underhållsfond		1 660 000	-1 660 000		0
Ianspråktagande av underhållsfond		-306 203	306 203		0
Disposition av föregående års resultat:			1 168 272	-1 168 272	0
Årets resultat				1 364 040	1 364 040
Belopp vid årets utgång	1 305 500	6 242 809	10 823 976	1 364 040	19 736 325

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 823 976
årets vinst	1 364 040
	12 188 016
disponeras så att i ny räkning överföres	12 188 016
	12 188 016

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter. *R*

Resultaträkning

	Not	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	15 157 749	14 487 961
Övriga intäkter	3	1 497 355	1 336 394
		16 655 104	15 824 355
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-893 980	-796 784
Planerat underhåll	5	-306 203	-547 758
Fastighetsavgift/skatt		-565 531	-553 865
Driftskostnader	6	-8 885 006	-8 252 689
Övriga kostnader	7	-874 828	-742 524
Personalkostnader	8	-421 988	-351 957
Avskrivningar		-2 498 178	-2 667 624
		-14 445 715	-13 913 200
Rörelseresultat		2 209 390	1 911 156
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		37 970	14 241
Räntekostnader		-883 319	-757 125
		-845 349	-742 884
Årets resultat		1 364 040	1 168 272 <i>ll</i>

Balansräkning

Not

2023-04-30

2022-04-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark	9	71 131 964	61 615 448
Inventarier	10	26 967	40 451
Pågående nyanläggningar	11	0	4 662 683
		71 158 931	66 318 582

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar	12	1 062 049	1 062 049
		1 062 049	1 062 049

Summa anläggningstillgångar

72 220 980 **67 380 631**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		71 913	25 920
Avgifts- och hyresfordringar		6 478	27 494
Avräkningskonto HSB Malmö		2 119 453	9 186 742
Skattkonto		103 023	27 076
Moms		0	109 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 152 657	999 782
		3 453 524	10 376 343

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar	14	3 500 000	2 500 000
Egna bostadsrätter	15	165 000	165 000
		3 665 000	2 665 000

Kassa och bank

		195	489
Summa omsättningstillgångar		7 118 719	13 041 832

SUMMA TILLGÅNGAR

79 339 699 **80 422 463** //

Balansräkning	Not	2023-04-30	2022-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 305 500	1 305 500
Fond för yttre underhåll	16	6 242 810	4 889 013
		7 548 310	6 194 513
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		10 823 976	11 009 501
Årets resultat		1 364 040	1 168 272
		12 188 016	12 177 773
Summa eget kapital		19 736 326	18 372 286
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	38 853 402	56 460 271
Summa långfristiga skulder		38 853 402	56 460 271
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	17 606 869	1 076 528
Leverantörsskulder		1 077 900	2 599 338
Aktuella skatteskulder		40 347	23 147
Övriga skulder	20	88 225	5 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 936 630	1 885 713
Summa kortfristiga skulder		20 749 971	5 589 906
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 339 699	80 422 463 <i>ll</i>

Kassaflödesanalys

	Not	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 364 040	1 168 272
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 498 178	2 667 624
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 862 218	3 835 896
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-225 281	104 970
Förändring av kortfristiga skulder		-1 289 046	1 456 591
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 347 891	5 397 457
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-7 338 652	-5 189 654
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 338 652	-5 189 654
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	9 000 000
Amortering av lån		-1 076 528	-1 718 717
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 076 528	7 281 283
Årets kassaflöde		-6 067 289	7 489 086
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		11 686 742	4 197 656
Likvida medel vid årets slut		5 619 453	11 686 742

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. En ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022/2023.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 60 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,21 %.

Övriga tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Långfristiga skulder

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

Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden. 

Not 2 Nettoomsättning

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Årsavgifter bostäder	12 978 120	12 559 473
Årsavgifter lokaler	1 236 892	1 203 432
Hysesintäkter	942 027	725 056
	15 157 039	14 487 961

Not 3 Övriga intäkter

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Vatten IMD (Individuell mätning debitering)	476 502	493 375
El IMD (Individuell mätning debitering)	638 843	501 099
Ersättning från försäkringsbolag	53 823	40 558
Tvättstugeavgifter	151 222	144 676
Övriga intäkter	176 665	156 686
	1 497 055	1 336 394

Not 4 Reparationer

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Löpande underhåll lokaler	8 432	0
Löpande underhåll gemensamma utrymmen	70 117	92 314
Löpande underhåll tvättutrustning	22 159	28 016
Löpande underhåll installationer	35 633	0
Löpande underhåll VA/sanitet	88 390	123 379
Löpande underhåll värme	36 132	18 438
Löpande underhåll ventilation	39 641	8 530
Löpande underhåll el	73 258	170 976
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	21 869	31 642
Löpande underhåll hissar	94 909	76 555
Löpande underhåll huskropp utvändigt	20 612	3 812
Löpande underhåll av markytor	112 458	58 000
Löpande underhåll av garage och p-platser	33 987	3 218
Försäkringsskador	221 803	159 969
Reparation, övrigt	0	19 346
Reparationer, bostäder	14 580	2 588
Öresjustering	0	1
	893 980	796 784

Not 5 Planerat underhåll

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	57 314	0
Periodiskt underhåll tvättutrustning	82 861	45 079
Periodiskt underhåll installationer	0	60 836
Periodiskt underhåll lokaler	0	272 495
Periodiskt underhåll el	124 122	0
Periodiskt underhåll markytor	0	169 348
Periodiskt underhåll garage och p-plats	41 906	0
	306 203	547 758

Not 6 Driftskostnader

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 676 398	2 672 627
El	1 794 958	1 434 226
Uppvärmning	2 540 818	2 256 919
Vatten	738 894	750 032
Sophämtning	317 869	299 999
Kabel-TV / Bredband	501 516	530 983
Fastighetsförsäkringar	269 472	262 351
Övriga driftskostnader	45 082	45 551
Öresjustering	-1	1
	8 885 006	8 252 689

Not 7 Övriga kostnader

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Förvaltningsarvoden	321 209	323 618
Revisionsarvoden	26 250	25 705
Medlemsavgift HSB	130 725	130 725
Konsultarvoden	19 061	36 970
Förenings och fritidsverksamhet	25 669	6 971
Avgifter för juridiska åtgärder	60 963	16 725
Övriga kostnader	124 196	106 651
Hyra av anläggningstillgångar	48 796	95 159
Förbrukningsinventarier	117 961	0
Öresjustering	-2	0
	874 828	742 524 //

Not 8 Arvode och andra ersättningar

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Arvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode	241 400	238 301
Revisionsarvode	55 748	50 622
Övriga arvode	54 272	5 345
	351 420	294 268
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	69 688	55 089
	69 688	55 089
Övriga kostnader	880	2 600
Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader	421 988	351 957

Not 9 Byggnader och Mark

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	96 321 979	95 918 379
Årets investering	12 001 210	590 000
Justering investering lokal 313 pga momsavlyft	0	-186 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 323 189	96 321 979
Ingående avskrivningar byggnader	-37 986 066	-35 517 993
Justering avskrivning lokal 313 pga momsavlyft	0	10 356
Årets avskrivningar	-2 298 627	-2 478 429
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 284 693	-37 986 066
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	5 162 842	5 162 842
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 162 842	5 162 842
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggning	-2 498 737	-2 312 670
Årets avskrivningar	-186 067	-186 067
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 684 804	-2 498 737
Utgående redovisat värde	70 516 534	61 000 018
Taxeringsvärden byggnader	166 800 000	158 800 000
Taxeringsvärden mark	56 826 000	62 248 000
	223 626 000	221 048 000
Bokfört värde mark	615 430	615 430
	615 430	615 430

Årets investeringar består av garagebjälklag med tillhörande mark, komplettering tappvatten samt brandvarnare. H

Not 10 Inventarier

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	67 416	67 419
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 416	67 419
Ingående avskrivningar	-26 968	-13 484
Årets avskrivningar	-13 484	-13 484
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 452	-26 968
Utgående redovisat värde	26 964	40 451

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	4 662 683	63 029
Årets investering	7 338 652	4 599 654
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 001 335	4 662 683
Omklassificeringar	-12 001 335	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 001 335	0
Utgående redovisat värde	0	4 662 683

Not 12 Andelar

	2023-04-30	2022-04-30
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	500	500
Andel ABDS	1 061 049	1 061 049
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 062 049	1 062 049
Utgående redovisat värde	1 062 049	1 062 049

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-04-30	2022-04-30
Upplupna ränteintäkter	9 832	4 236
Upplupen intäkt el IMD (individuell mätning debitering)	357 000	218 000
Upplupen intäkt varmvatten IMD (individuell mätning debitering)	213 000	222 000
Förutbetalad kostnad HSB Malmö (medlemsavgift)	130 725	130 725
Förutbetalad fastighetsförsäkring	183 424	177 760
För högt uttaget á conto ABDS	114 481	93 788
Förutbetalad kabel-tv/bredband	97 822	93 926
Övriga förutbetalda kostnader	46 314	59 347
1 152 598	1 152 598	999 782

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2023-04-30	2022-04-30
Fastränteplacering HSB Malmö ek för	3 500 000	2 500 000
	3 500 000	2 500 000

Beloppet 2 000 000kr är bundet till 2023-08-08, räntesats 1,25%.
Föreningen har 3 ytterligare bundna på vardera 500 000kr som löper ut i juni 2023 och augusti 2023.
Räntesatserna på samtliga dessa 3 bundna placeringar är 1,25%.

Not 15 Egna bostadsrätter

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

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2023-04-30	2022-04-30
Belopp vid årets ingång	4 889 012	3 746 950
Årets avsättning	1 660 000	1 690 000
Ianspråktagande av yttre fond	-306 203	-547 938
Öresjustering	1	1
	6 242 810	4 889 013

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-04-30	2022-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	57 894 000	57 894 000
	57 894 000	57 894 000 <i>d</i>

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-04-30	Lånebelopp 2022-04-30
Stadshypotek	0,74	2024-12-01	2 578 500	2 632 500
Stadshypotek	1,24	2026-10-30	2 410 000	2 470 000
Stadshypotek	1,00	2024-07-30	3 699 260	3 779 260
SEB	1,05	2025-12-28	3 672 594	3 761 114
Stadshypotek	0,61	2025-07-30	3 805 465	3 884 333
Stadshypotek	0,77	2024-12-30	4 131 182	4 217 698
SEB	3,89	2023-07-28	7 366 000	7 366 000
Stadshypotek	1,21	2026-01-30	7 820 400	7 980 000
SEB	1,23	2024-02-28	9 395 365	9 626 389
Stadshypotek	0,76	2024-09-30	2 761 505	2 819 505
Stadshypotek	1,99	2027-03-30	8 820 000	9 000 000
			56 460 271	57 536 799
Kortfristig del av långfristig skuld			17 606 869	18 890 074

Not 19 Långfristiga skulder

17 606 869 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden 1 076 528 kr.

Om fem år beräknas skulden uppgå till 51 077 631 kr.

	2023-04-30	2022-04-30
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	17 606 869	1 076 528
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	38 853 402	56 460 271
	56 460 271	57 536 799

Not 20 Övriga skulder

	2023-04-30	2022-04-30
Redovisningskonto för moms	80 810	0
Källskatt och sociala avgifter	6 514	3 861
Påminnelser/överlåtelse till HSB	900	1 320
Örejsutering	1	0
	88 225	5 181

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-04-30	2022-04-30
Upplupna räntekostnader	74 335	90 400
Förutbetalda hyror och avgifter	1 360 014	1 318 419
Beräknat arvode för revision	26 250	25 000
Upplupen el	146 865	134 193
Upplupen värme	175 798	157 994
Upplupen vatten	83 807	0
Upplupen sophämtning	10 396	7 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 166	152 699
Öresjustering	-1	-1
	1 936 630	1 885 713

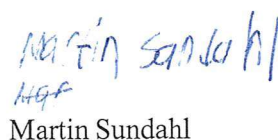
Malmö 20/6-2023


Thord Fransson


Gunnel Fridh



Preben Karlsson


Stig Nilsson

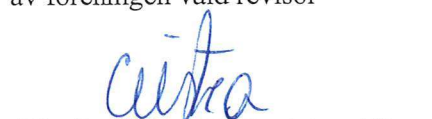

Martin Sundahl


Natalja Tillgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 30/06-2023


Susanne Abrahamsson
av föreningen vald revisor


Laila Lundberg
av föreningen vald revisor


Afrodita Cristea BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Duvhöken i Malmö för räkenskapsåret 01/05/2022-30/04/2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Duvhöken i Malmö för räkenskapsåret 01/05/2022-30/04/2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

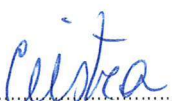
- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Malmö den 30/06-2023



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Laila Lundberg
Av föreningen vald revisor



Susanne Abrahamsson
Av föreningen vald revisor

ABDS verksamhet under 202205—202304

ABDS mångåriga förvaltare valde att lämna verksamheten från och med midsommaren 2022. Arbetet har därefter skötts av en interim förvaltare under tiden arbetet med nyrekrytering pågått.

Arbetsmiljöarbetet under året har vidare fokuserats till arbetsförhållandena med avseende på säkerhet inne på kontoret.

Diverse investeringar har gjorts i utrustning för den yttre fastighetsskötseln.

Arbete har påbörjats med att se över ny logotyp och grafisk profil för ABDS, samt även möjligheterna med att köpa in ett ärendehanterings-/fastighetssystem.

Fritidsverksamheten har under verksamhetsåret gjort en resa till Tyskland, haft en sommarfest och lussefika.

Personalen har under året genomgått diverse utbildningar för utveckling av verksamheten.

Det har under verksamhetsåret till stor del varit vakans på reparatörstjänsten. Vilket har gjort att fixartjänsten inte kunnat erbjudas.

Gemensam upphandling för samtliga föreningar gjordes i form av serviceavtal för hissar.

ABDS har även fortlöpande under året arbetat med och varit behjälpliga i det stora radiatorprojektet.

Slutligen vill undertecknad rikta ett tack till alla duktiga och engagerade medarbetare, och föreningarnas medlemmar.

Robert Lucchesi
Tf förvaltare ABDS

Inlämning 30/4/23

Motion 1

Motion Brf Duvhöken

Årsstämma 2023

I vår förening är det många lgh som byter ägare varje år. Och många utav dessa ska då renoveras. Eller "byggas" om fullständigt.

Det släpas in stora tunga maskiner, inte konstigt att trappstegen i våra entréer skadas, och det är nu världens oljud börjar.

I värsta fall bilas/borras det från morgon till kväll i flera veckor/månader. Och ofta hålls inte tiderna på kvällar/ lördagar och t o m söndagar, utan man måste knacka på eller ringa jousen.

Vi har många pensionärer, gamla och sjuka, småbarn, husdjur mm som befinner sig mycket hemma. Tänk då att höra detta från morgon till kväll.

Eller komma hem från en lång arbetsdag och vill ha lugn och ro, då behöva höra detta i flera timmar. Går inte ens att höra nyheterna på tv.

Därför behövs en ändring av tider för den här typen av renoveringar.

Förslaget är:

Mån - Fre 09,00 -16,00

Lör, Sön, Helgdagar får det ej förekomma.

Med dessa ändrade tider kan vi kanske motverka de så kallade "spekulationslgh". De som utför renoveringar i dessa lgh kommer ofta vid 15-16 tiden vardagar och på lör/sön. Och de säljs ju igen när renoveringen är klar.

Vi som bor här har väl också rättigheter. Inte bara dem som renoverar. Vi har inte valt att bo på en "byggarbetsplats".

230423

Lisel Thorn

Lisel Thorn lgh 177

Malin Långsöm 156

Esad Jovic 183

Nina Dödel lgh 123

Leila Mandi lgh 116

Michel Habtoet lgh 234

Malgorzata Gregorczyk lgh 179

Jan

lgh 105

24

Nik Eric Nordén

lgh 117

Inkom 30/4-23

Motion 91

Motion Brf Duvhöken

Årsstämma 2023

I föreningens garage finns en tvätthall som sedan ett par år tillbaka är stängd för tvätt.

Vi som har bil i garaget vill gärna ha den igång igen för att bli kunna spola av bilen vintertid från ev snö och salt. Eller efter en runda på landet, för att bilen blivit dammig. Men även såklart för att tvätta bilen för övrigt.

Att jag ska behöva köra iväg till en biltvätt och betala dyrt, när jag kan göra det snabbt och enkelt i garaget, tycker jag inte är ok.

Vad jag förstår är vår förening ganska ensam på Söderkulla om att ha stängt tvätthallen för biltvätt. Och dessutom ha en årlig hyreshöjning av garageplatsen.

Att öppna tvätthallen igen är förmodligen förenat med en kostnad, men som jag tror i och för sig att föreningen klarar.

Men ett förslag kan ju vara att:

Ett bokningssystem likt tvättstugornas, införs med en rimlig kostnad per tillfälle för biltvätt.

230423

Lisel Thern lgh 177

Saxo Mandi lgh 116

H. M. lgh 105

Helena Högl lgh 176

Lia Dahl lgh 123

Pep Nilsson lgh 138

Inkom 30/4-23

Motion 3

Motion Brf Duvhöken

Årsstämma 2023

I föreningen finns en fin parkering mellan Duvhöken 4 och 6, där många gladeligen tycker att det är allmän parkering.

Bara att köra in på vilken ledig plats som helst.

Eller precis framför miljöhuset och på med varningsblinkern så är allt ok?

Går också bra att köra in för att hämta och lämna kompisar, för de orkar ju inte gå till gatan eller in från gatan. Och då står man gärna kvar med hög volym på stereon och för att kunna höra varandra så skriker man.

Och har man tur så kommer fler kompisar i sina bilar och då blir det Party!

Kul för oss som har sovrummet åt parkeringen då detta förekommer oftast sen kväll/natt.

Det går ju att stoppa.

Förslaget är:

En bom/grind med tagg/fjärrkontroll, som får lösas ut till en rimlig engångskostnad, till dem som hyr parkeringsplats.

Ambulans och polis stannar oftast i vändzonen.

För att miljöbilarna ska komma in går säkert att lösa.

230423



Lisel Them lgh 177

Szabolc Mendi lgh 116

Michel Habtoot Lgh 134

Halqorsata Gregorayli lgh 179

L M lgh 105

Ahmed Shemsami lgh 136

Anna Nilsson lgh 136

Tina Kjögström 156

Eva Jönsson 185

Kida Eric Herchin lgh 117

Jalen Wong lgh 176

Martina Wokue lgh 182

Mia Dahl lgh 123

Örso Nilsson lgh 138

Motion till stämman 2023 Brf Duvhöken

19-25
Motion nr 4

Önskar att det funnits kvällstider till servicetjänster, svårt att kunna boka tid när man arbetar dagtid/heltid och inte har möjlighet att arbeta hemma.

Förslag: 1g /veckan alternativt 1g/månaden 16.00 – 18.00

Helen Loyd

Helen Loyd
Duvhöksgatan 4a lgh 176

Motion nr 1

Styrelsens yttrande över motion nr 1 avseende störande ljud i samband med lägenhetsreovering.

Enligt inkommen motion, daterad den 23 april 2023 framför motionärerna klagomål på de ljud som uppkommer i samband med reovering av föreningen lägenheter. Man reoverar och bygger om, och det bilas och borras. I värsta fall från morgon till kväll, ofta håller man inte tiderna på kvällar och helger. Man måste knacka på eller ringa jouten. Pensionärer, gamla och sjuka, småbarn och husdjur m m blir störda. Eller så komma man hem efter en lång arbetsdag och få inte lugn och ro utan att bli störd, det går inte ens att höra nyheterna på TV.

Enligt motionärerna behövs därför ändring av tiderna för de här typen av reoveringar.

Förslaget är:

Måndagar – Fredagar 09,00 – 16,00 . Lördagar och söndagar samt helgdagar, inget störande ljud.

Man menar vidare att med ändrade tider, kanske man kan motverka de s.k. spekulationslägenheterna, då de som utför reovering ofta kommer vid 15–16-tiden.

Styrelsen för brf Duvhöken vill därför lämna följande yttrande.

Inledningsvis kan nämnas att styrelsen håller helt med motionärerna, att det förekommer ett omfattande reoveringsarbete i föreningens lägenheter, både på gott och på ont. Man får betänka att husen är 61 år gamla, och en stor del av lägenhetsbeståndet är i behov av reovering. Styrelsen är medveten om att det kan vara arbetsamt att lyssna på störande ljud men tyvärr kan man inte komma ifrån visst oväsen i samband med reoveringar.

För något år sedan, beslutade styrelsen om skärpning av föreningens ordningsregler, bl. a att borring **och annat störande arbete inte får utföras mellan kl. 20,00 – 08,00. Lördagar efter kl. 15,00 och söndagar och helgdagar (röda dagar) får inget störande arbete utföras.**

Enligt styrelsens mening, är den skärpning som skedde för något år sedan vad gäller ”störande arbete” tillräcklig och någon ytterligare skärpning bedöms inte motiverad. Boende måste ha visst mått av handlingsutrymme för att ges möjlighet att reoveras sin lägenhet. Man måste också ta hänsyn till eventuella hantverkare som föreningen anlitar, oftast finns en överenskommelse att inte påbörja något arbete som kan uppfattas som störande före kl. 08,00.

Det är viktigt, är att samtliga boende respekterar de tiden som ordningsreglerna medger och att man "förvarnar" grannarna genom ett meddelade om en större lägenhetsrenovering är på gång, med exempelvis genom en "lapp" i hissen, eller på annan lämplig plats. Det brukar uppskattas. Man måste alltid visa hänsyn till sina grannar.

Styrelsen för brf Duvhöken avstyrker bifall till motionen.

Motion nr 2

Styrelsens yttrande över motion nr 2 avseende spolplatta i garaget

Enligt inkommen motion, daterad den 23 april 2023, framför motionärerna önskemål om att garagets tvätthall åter ska installeras. Detta för att kunna spola av bilen vintertid från snö och salt eller efter en runda på landet, då bilen blivit dammig. Men också för att kunna tvätta bilen i övrigt. Det är inte okey att behöva köra till en biltvätt och betala dyrt när man kan tvätta bilen i garaget. Enligt motionärerna är det bara vår förening som har stängt tvätthallen för biltvätt. Att öppna tvätthallen är förmodligen förenat med en del kostnader men motionärerna anser att föreningen nog klarar detta. Motionärerna föreslår ett bokningssystem likt tvättstugorna med en rimlig kostnad per tillfälle och biltvätt.

Styrelsen för brf Duvhöken vill därför lämna följande yttrande.

Anledningen till att spolplattan i garaget togs bort efter årsskiftet 2018, var ett föreläggande från Malmö stad – Miljöförvaltningen. Saken gällde översyn av reningsteknik vid spolplattor och fordonstvättar. Många oljeavskiljare var gamla och i behov av uppgradering. Kraven på oljeskiljare hade avsevärt skärpts. Avsikten från Miljöförvaltningen var att äldre oljeavskiljare skulle bytas ut, vilket skulle gälla alla verksamheter i Malmö. Spolplattan på fastigheten: Trubaduren 3 ingick.

Efter noggrant övervägande, beslutade styrelsen, i likhet med grannföreningen brf Söderkulla, att ta bort spolplattan i våra garage. Anledningen var att en bibehåller spolplatta skulle innebära en omfattande ombyggnad i garaget och därmed en avsevärd kostnad som skulle belasta de som hyr garageplats med en icke obetydlig avgiftshöjning. Upplysningsvis kan nämnas att endast en handfull boende, som hyr garageplats använde spolplattan. Däremot var det ett stort antal andra personer som inte bodde i föreningen, som använde spolplattan, vilket naturligtvis var oacceptabelt.

Med anledning av kostnaden vid eventuell ombyggnad av spolplattan samt det ringa nyttjandet av spolplattan och därmed en icke obetydlig avgiftshöjning för garageplatserna, ansåg styrelsen det inte motiverat att ha kvar spolplattan, utan beslutade att ta bort densamma i likhet med grannföreningen Söderkulla.

För att kompensera förlusten av spolplattan, fördes förhandlingar med en närliggande bensinmack och avtal träffades om ett kraftigt rabatterat pris för biltvätt för boende inom ABDS förvaltning. Tyvärr var det endast ett fåtal boende som antog erbjudande varmed avtalet med bensinmacken upphörde.

En ny bildammsugare har emellertid installerats i garaget.

Styrelsen för brf Duvhöken avstyrker bifall till motionen.

Motion nr 3

Styrelsens yttrande över motion nr 3 avseende parkeringsplatsen mellan Duvhöksgatan 4 och Duvhöksgatan 6

Enligt inkommen motion daterad den 23 april 2023, föreslår motionärerna installation av en bom/grind med tagg/fjärrkontroll, som får lösas ut till en rimlig engångskostnad, till de som hyr parkeringsplats mellan Duvhöksgatan 4 - 6. Motionärerna uppger bl. a att många tydligen tror att det är en allmän parkeringsplats och att man kan parkera hur som helst. Man kör in för att hämta och lämna kompisar, då de inte orkar gå in eller ut från gatan. Och man har gärna hög volym på stereon samt skriker åt varandra för att kunna höra. Störande för de som har sovrummet åt parkeringen, problemet förekommer oftast sent på kvällen/natten. Motionärerna anser inte det blir några problem för ambulans och polis, då de oftast stannar i vändsonen. Och för att miljöbilarna ska kunna ta sig in går säkert att lösa enligt motionärerna.

Styrelsen vill därmed anföra följande.

Inledningsvis håller styrelsen med motionärerna om att det är trist med förekomsten av störningar från bilar och motorcyklar, som på okynne kör in på våra parkeringsplatser. Det är dock inte bara mellan Duvhöksgatan 4 – 6 oljud förekommer, utan även mellan Duvhöksgatan 2 – 4.

Upplysningsvis kan nämnas, att styrelsen för något år sedan diskuterade frågan om elektroniska bommar, men projektet bedömdes då alltför kostsamt eftersom det sannolikt skulle omfatta samtliga tre parkeringsplatser inom föreningen.

Styrelsen har förståelse för motionärernas önskan, men faktum kvarstår att brf Duvhöken står inför ett mycket kostsamt projekt, med sannolik start under 2024, nämligen byte av samtliga radiatorer (element) i fastigheterna. Därför anser styrelsen att föreningen måste prioritera radiatorbytet innan vi belastar föreningen med ytterligare kostnader.

Styrelsen anser därför att frågan bör skjutas för framtiden. Om det förekommer störningar sena kvällar eller nattetid, i och kring fastigheterna, bör man kontakta störningsjouren eller i förekommande fall polisen.

Styrelsen för brf Duvhöken avstyrker motionen i nuläget.

Motion nr 4

Styrelsens yttrande över motion nr 4 avseende servicetjänster

Enligt inkommen motion 30 april 2023, framför motionären önskemål om kvällstider för ABDS servicetjänster, då det är svårt att boka när man arbetar dagtid/heltid och inte har möjlighet att arbeta hemma.

Motionären föreslår 1 gång per vecka alternativ 1 gång per månad mellan klockan 16,00 – 18,00.

Styrelsen för brf Duvhöken vill därför anföra följande.

Styrelsen har tagit de av de önskemål som motionären framför i sin motion, men finner att vare sig brf Duvhöken eller föreningsstämman förfogar över ABDS öppettider.

Vid sådant förhållande avslår styrelsen motionen.

Motionären har informerats om möjligheten att kontakta ABDS förvaltning och där framföra sina önskemål.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandla

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

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.