



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Domaren i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Domaren i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5957 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Borgmästaregården 1	2005-12-27	1965
Borgmästaregården 2	2005-12-27	1965
Borgmästaregården 3	2005-12-27	1965
Borgmästaregården 4	2005-12-27	1965
Borgmästaregården 5	2005-12-27	1965

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	141
207	p-platser	0
463	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	35 390
Totalt 673 objekt		35 531

Föreningens lägenheter fördelas på: 176 st 2 rok, 172 st 3 rok, 102 st 4 rok, 13 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Borgmästaregården GA:1	G:A	769617-8503	41%	Ekonomiska föreningen har ansvar för drift och underhåll till föreningen
Domaren/Notarien garagesamfällighet	G:A		89%	Garage med tillhörande anordningar.

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Parnestam	Ordförande	2012-05-23	
Anders Magnhagen	Ledamot	2022-06-13	
Kent Strobel	Ledamot	2022-06-13	
Mikael Engström	Ledamot	2013-05-23	
John Rickards	Ledamot	2018-06-05	2023-05-23
Daniel Olsson	Ledamot	2020-03-05	
André Boysen	Ledamot	2016-06-14	
Rewa Leila Anabtawi	Ledamot	2023-05-23	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: *Kent Strobel, Lars Parnestam samt Rewa Anabtawi.*

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Parnestam, Mikael Engström, André Boysen och Rewa Leila Anabtawi.

Revisorer har varit: Mikael Roos Björkqvist och Barbro Molin med Ajsen Mustafoska som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Rolf Brandt (sammankallande), Agneta Månsson samt Monica Bermsten, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 121 personer varav 87st var röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-21.

Elförbrukning:

Siffrorna inom parentes avser 2022

Fasitgheternas totala årsförbrukning: 1 447 288kWh (1 442 553kWh)

Fjärrvärme:

Siffrorna inom parentes avser 2022

Fjärrvärmeförbrukning: 2 700 459kWh (2 922 284kWh)

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2023	Fasadrenoveringen slutfördes under maj månad

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Renovering av hissar
2024	Översyn och åtgärder av utemiljön
2025	Renovering och uppfräschning av utomhusparkering
2027	Planerad renovering av tak samt eventuell installering av solceller

Ekonomi

Styrelsen har haft ett långsiktigt perspektiv på förvaltningen av fastigheten och anser det därför lämpligt att varje år genomföra en höjning av årsavgiften. Årsavgifterna höjdes med 6 % från och med 1 januari 2023. Denna höjning var nödvändig på grund av den tilltagande inflationen, ökade räntekostnader och högre uppvärmningskostnader.

Under året har föreningen haft två stora lån som förfallit. Dessa lån har blivit helt inlösta vilket ger föreningen en väsentligt lägre låneskuld. Föreningen har därför amorterat totalt 12 350 000:- under året och den nya låneskulden ligger nu på 135 925 000:-. Lånen är bundna på olika löptider vilket sprider ränterisken genom att låta dem förfalla vid olika tidpunkter. Styrelsens ambition är att vid kommande låneförfallodagar genomföra extra amorteringar och på sikt ytterligare sänka föreningens räntekostnader, vilket kommer förbättra Brf. Domarens nyckeltal på sikt.

Brf. Domaren har därmed mycket bra förutsättningar för att klara av de kommande räntehöjningarna och hög inflation i framtiden. Föreningen är fortfarande lågt belånad, föreningen äger tomten och vi kommer att dra nytta av en högre amorteringstakt i många år framöver.

Information

Styrelsen strävar efter att ha en öppen dialog med medlemmarna. Det sker b.l.a via publicering av Domarbladet fyra gånger per år, två husmöten (ett på vårkanten och ett på hösten) där styrelsen informerar och deltagarna har möjlighet att ställa frågor, komma med förslag och synpunkter. Däremellan är våra digitala tavlor den primära informationskanalen från styrelse och fastighetskontor. Känner ni att ni saknar information om något, tveka inte att höra av er till styrelsen eller fastighetskontoret.

På vår *hemsida* (<https://www.hsb.se/malmo/brf/domaren>), finns Domarbladen, årsredovisning, stadgar, ordningsregler, lägenhetsritningar samt annan allmännyttig information om vår förening.

Studie och fritidsverksamheten

Vi bedriver sedan många år tillbaka gemensamma fritidsverksamheter med Brf Lagmannen och Brf Notarien fortlöpande ett knappt tiotal fritidsaktiviteter. Pågående aktiviteter med kontaktuppgifter till respektive ledare finns på våra digitala tavlor i trapphusen, samt på hemsidan. Informationen uppdateras kontinuerligt.

Året 2023 har inneburit en förändring av delegater i fritidsgruppen. Lagmannen har fått en ny representant. Fritidsverksamheten har under det gångna året haft 8 planerade möten under året. Alla aktiviteter är i full gång och vi ser gärna att fler ansluter! Om ni har några önskemål om nya aktiviteter, hör gärna av er!

Under våren 2023 genomfördes även en "Släktforskningsgrupp" med 14 deltagare under en 7 veckors kurs. Kursen blev mycket uppskattad vilket föranleder att vi kommer att försöka starta ny kurs under våren 2024. Alla utom en deltagare kom från Domaren.

Det finns tankar på att ev. genomföra en planerad loppisaktivitet kombinerat med ett "öppet-hus" för våra aktiviteter, under sen vår 2024. Beslut kommer att tas i början av 2024. Tanken är att man där skulle få en inblick i vilka verksamheter som fritidsverksamheten kan erbjuda för de boende, då det under åren tillkommit många nya medlemmar i föreningen.

Ett stort och hjärtligt tack till alla aktivitetsledare som med sitt positiva engagemang och alltid med humöret på topp, sprider glädje och engagemang hos de deltagande medlemmarna.

Tack, även till kollegorna på Brf Lagmannen samt Notarien, i deras engagemang att hålla fritidsverksamheten vid liv.

Styrelsens slutord

2023 har varit ett lugnt år vad gäller renoveringar av våra fastigheter, skönt för oss alla efter ett par år med nödvändiga åtgärder för att hålla fastigheterna i fint skick. Föreningen mår bra överlag, både ekonomiskt och underhållsmässigt. Den årliga grillfesten i augusti var som vanligt välbesökt och uppskattad, tack till er som deltog! Däremot så deltog endast 87 utav 463 röstberättigade på årsstämman. Detta är föreningens viktigaste möte, där alla större beslut tas. Styrelsen ser gärna att fler deltar på detta framöver!

Tack till vår personal på fastighetskontoret samt våra fastighetsskötare, bra jobbat under året som vanligt!

Slutligen, tack till er medlemmar för det förtroende ni gett oss, vi gör vårt bästa för att inte göra er besvikna!

Med vänliga hälsningar

Styrelsen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 34 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 619 och under året har det tillkommit 43 och avgått 43 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 619.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	326	266	312	335	290
Skuldsättning, kr/kvm	3 828	4 197	4 225	3 676	3 845
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 841	4 183	4 225	3 688	3 858
Räntekänslighet, %	5	6	6	5	6
Energikostnad, kr/kvm	209	179	169	156	164
Årsavgifter, kr/kvm	796	718	697	684	664
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	92	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	878	789	756	760	734
Nettoomsättning, tkr	29 571	28 032	26 839	26 979	26 054
Resultat efter finansiella poster, tkr	5 396	5 035	6 021	4 622	5 444
Soliditet, %	28	33	30	32	28

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 459 705	0	0	3 459 705
Underhållsfond, kr	14 119 720	0	486 605	14 606 325
S:a bundet eget kapital, kr	17 579 425	0	486 605	18 066 030
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	51 096 729	5 035 419	-486 605	55 645 543
Årets resultat, kr	5 035 419	-5 035 419	5 396 383	5 396 383
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	56 132 148	0	4 909 778	61 041 926
S:a eget kapital, kr	73 711 573	0	5 396 383	79 107 956

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 942 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 455 395 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	56 132 148
Årets resultat, kr	5 396 383
Reservation till underhållsfond, kr	-1 942 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 455 395
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	61 041 926

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	61 041 926
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	29 571 062	26 061 229
Övriga intäkter	3	1 609 606	1 970 483
		31 180 668	28 031 712
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 916 570	-1 023 234
Planerat underhåll	5	-1 455 395	-464 275
Fastighetsavgift/skatt		-741 477	-709 067
Driftskostnader	6	-12 629 470	-11 868 554
Övriga kostnader	7	-1 195 361	-1 045 312
Personalkostnader	8	-495 302	-463 245
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 950 752	-5 951 009
		-24 384 327	-21 524 696
Rörelseresultat		6 796 341	6 507 016
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83 414	36 859
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 483 372	-1 508 456
		-1 399 958	-1 471 597
Årets resultat		5 396 383	5 035 419

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	204 591 981	210 551 276
Pågående nyanläggningar	10	0	605 000
		204 591 981	211 156 276
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	124 400	124 400
Andra långfristiga fordringar	12	86 730	144 550
		211 130	268 950
Summa anläggningstillgångar		204 803 111	211 425 226
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		14 567	862
Avräkningskonto HSB Malmö		8 422 785	11 060 374
Övriga fordringar	13	496 216	646 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 407 226	1 624 700
		10 340 794	13 332 642
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		6 000 000	2 000 000
		6 000 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		16 340 794	15 332 642
SUMMA TILLGÅNGAR		221 143 905	226 757 868

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 459 705	3 459 705
Fond för yttre underhåll	15	14 606 325	14 119 720
		18 066 030	17 579 425
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		55 645 543	51 096 729
Årets resultat		5 396 383	5 035 419
		61 041 926	56 132 148
Summa eget kapital		79 107 956	73 711 573
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	70 000 000	122 025 000
Summa långfristiga skulder		70 000 000	122 025 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	65 925 000	26 500 000
Leverantörsskulder		1 947 632	774 438
Aktuella skatteskulder		63 279	26 363
Övriga skulder	19	256 428	270 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	3 843 610	3 450 146
Summa kortfristiga skulder		72 035 949	31 021 295
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		221 143 905	226 757 868

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		5 396 383	5 035 419
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)		5 950 752	5 951 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		11 347 135	10 986 428
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		362 577	-845 715
Förändring av kortfristiga skulder		1 581 336	-2 621 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten		13 291 048	7 519 020
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		671 363	-7 842 098
Kassaflöde från investeringsverksamheten		671 363	-7 842 098
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-12 600 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-12 600 000	-1 000 000
Årets kassaflöde		1 362 411	-1 323 078
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		13 060 374	14 383 452
Likvida medel vid årets slut		14 422 785	13 060 374

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.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

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 föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En 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 2023.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 63 år. Avskrivning 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 2,88 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	26 947 560	25 421 676
Hysesintäkter	737 218	639 553
IMD El	1 608 484	0
Bredband	277 800	0
	29 571 062	26 061 229

I årsavgiften ingår värme och vatten. IMD el och bredband debiteras separat.

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Bredband	0	277 800
El	0	1 261 425
Uthyrning gästrum	68 200	70 600
Intäkter från Garagesamfälligheten	181 340	181 578
Ersättning försäkringsskador	0	47 602
Överlåtelse, panter, andrahandsupplåtesler	85 290	113 035
Övriga intäkter	64 871	18 443
Elstöd	1 209 905	0
	1 609 606	1 970 483

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Reparationer, bostäder	74 800	29 792
Reparationer av gemensamma utrymmen	190 023	76 035
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	413 598	107 208
Reparationer av installationer	73 725	12 397
Reparationer, VA/sanitet	194 601	160 502
Reparationer, Värme	198 773	45 661
Reparationer, Ventilation	231 196	147 941
Reparationer el/tele	241 957	139 026
Reparationer hissar	13 260	3 106
Reparationer av byggnader utvändigt	20 147	25 798
Reparationer, TV/antennutrustning	78 660	76 671
Reparation av markytor	155 958	114 423
Reparation försäkringsärende	26 159	80 807
Reparation, övrigt	3 715	3 867
Avrundning	-2	0
	1 916 570	1 023 234

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	150 188	61 250
Periodiskt underhåll ventilation	208 826	0
Periodiskt underhåll el	140 000	0
Periodiskt underhåll markytor	431 381	234 418
Periodiskt underhåll värme	525 000	0
Periodiskt underhåll av byggnader utvändigt	0	106 731
Periodiskt underhåll TV/antennutrustning	0	61 875
Avrundning	0	1
	1 455 395	464 275

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 042 948	1 025 685
El	2 666 065	2 358 022
Uppvärmning	3 211 835	2 750 705
Vatten	1 545 443	1 231 965
Sophämtning	531 087	545 447
Fastighetsförsäkring	537 878	510 386
Bredband samt kabel-TV	420 522	403 310
Gemensamhets anläggningar	2 583 904	2 347 166
OVK-besiktning	84 882	610 196
Övrigt	4 906	85 674
Avrundningar	0	-2
	12 629 470	11 868 554

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	494 086	461 524
Revisionsarvoden	30 575	27 500
Avgifter för juridiska åtgärder	62 813	10 688
Överlåtelse och pantförskrivning	71 456	89 718
Medlemsavgift HSB	192 560	192 560
Övrigt	343 872	263 322
Avrundning	-1	0
	1 195 361	1 045 312

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	334 340	308 851
Ersättningar till övriga förtroendevalda	72 186	69 450
Löner och ersättningar	0	165
	406 526	378 466
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	88 776	84 779
	88 776	84 779
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	495 302	463 245

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	206 451 894	173 183 475
Aktivering Källarfönster	0	18 359 825
Aktivering Fasader	0	12 322 656
Aktivering källargolv	0	2 585 938
Tilläggsaktivering Fasad	25 000	0
Tilläggsaktivering Källarfönster	-33 543	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 443 351	206 451 894
Ingående avskrivningar	-62 320 038	-56 369 029
Årets avskrivningar	-5 950 752	-5 951 009
Utgående ackumulerade avskrivningar	-68 270 790	-62 320 038
Mark	66 419 420	66 419 420
Utgående värde mark	66 419 420	66 419 420
Bokfört värde byggnader och mark	204 591 981	210 551 276
Taxeringsvärden byggnader	354 577 000	354 577 000
Taxeringsvärden mark	238 000 000	238 000 000
	592 577 000	592 577 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	605 000	26 031 321
Årets investeringar	25 000	7 843 265
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 167
Omklassificeringar Källarfönster	-25 000	-18 359 825
Kreditering av förra årets fakturering fasader	-605 000	-12 322 656
Omklassificeringar Källargolv	0	-2 585 938
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	605 000
Utgående redovisat värde	0	605 000

Not 11 Andelar

	2023-12-31	2022-12-31
Namn		
HSB Malmö	500	500
Borgmästaregårdens Ek För	123 900	123 900
	124 400	124 400

Not 12 Andra långfristiga fordringar

Fordran avser reverslån till Borgmästaregårdens Ek För. för köp av traktor.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	144 550	173 460
Avgående fordringar	-57 820	-28 910
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 730	144 550
Utgående redovisat värde	86 730	144 550

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	153 047	56 881
Övriga fordringar Not/Dom samf. och Borgmästarens Ek För.	316 980	589 825
Övriga fordringar	26 188	0
	496 215	646 706

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen intäkt el	556 721	563 957
Förutbetald fastighetsförsäkring	605 265	537 878
Upplupen intäkt Not/Dom samfällighet	0	358 022
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	202 889	161 162
Upplupna ränteintäkter	42 351	3 681
	1 407 226	1 624 700

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	14 119 720	13 346 994
Avsättning	1 942 000	1 237 000
Ianspråktagande	-1 455 395	-464 274
	14 606 325	14 119 720

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	154 514 000	154 514 000
	154 514 000	154 514 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

65 925 000 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 är 12 600 000 kr

Om fem år beräknas skulderna uppgå till 135 925 000 kr baserat på löpande amorteringar.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	65 925 000	26 500 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	70 000 000	122 025 000
	135 925 000	148 525 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,240	2023-03-30	0	5 500 000
Stadshypotek	2,080	2024-04-30	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	0,750	2025-03-01	50 000 000	50 000 000
Swedbank Hypotek	1,860	2023-11-24	0	15 000 000
SBAB	0,540	2023-03-13	0	6 000 000
SEB	0,670	2024-10-28	32 025 000	32 025 000
Stadshypotek	0,890	2026-03-01	20 000 000	20 000 000
Swedbank Hypotek	4,551	2024-04-30	13 900 000	0
			135 925 000	148 525 000

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	51 763	49 616
Lagstadgade sociala avgifter	30 198	30 560
Mervärdesskatt	0	7 272
Depositioner och förskott-kortfristiga	3 900	3 900
Inre fond	170 567	179 000
	256 428	270 348

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	115 708	129 484
Förutbetalda hyror och avgifter	2 643 948	2 568 044
Upplupen värme	0	362 657
Upplupen el	300 085	361 962
Övriga upplupna kostnader	783 869	28 000
Avrundningar	0	-1
	3 843 610	3 450 146

Malmö den

Lars Parnestam
Ordförande

Mikael Engström

Rewa Anabtawi

Daniel Olsson

André Boysen

Anders Magnhagen

Kent Strobel

Vår revisionsberättelse har lämnats

Barbro Molin
Av föreningen vald revisor

Mikael Björkqvist
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Domaren i Malmö, org.nr. 745000-2071

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Domaren i Malmö för räkenskapsåret 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 31 december 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 Domaren i Malmö för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Barbro Molin
Av föreningen vald revisor

Mikael Björkqvist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Domaren i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS PARNESTAM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 09:44:49



MIKAEL ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 09:28:48



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 13:32:12



ANDERS MAGNHAGEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 16:54:22



KENT STROBEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 12:52:08



BARBRO MOLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 15:42:10



DANIEL OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 08:27:04



ANDRÉ BOYSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 09:39:12



MIKAEL ROOS BJÖRKQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 18:09:12



REWA LEILA ANABTAWI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 10:26:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Domaren i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL ROOS BJÖRKQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 18:12:16



BARBRO MOLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 11:28:35



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 13:31:27



Resultaträkning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter		
Omsättning	5 562 826	5 210 407
	5 562 826	5 210 407
Rörelsens kostnader		
Driftskostnader	-461 773	-353 676
Personalkostnader	-4 391 278	-4 178 189
Löpande underhåll	-18 209	-65 748
Övriga kostnader	-557 314	-479 789
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-116 870	-124 140
	-5 545 444	-5 201 542
Rörelseresultat	17 382	8 865
Resultat från finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 307	1 105
Räntekostnader och liknande resultatposter	-7 662	-10 565
	-4 355	-9 460
Årets resultat	13 025	-596

Balansräkning

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier

464 870

581 740

464 870

581 740

Summa anläggningstillgångar

464 870

581 740

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

54 688

54 688

Avräkningskonto HSB Malmö

1 485 905

1 467 615

Övriga fordringar

31 084

43 144

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

26 220

13 070

1 597 897

1 578 517

Kassa och bank

152 488

30 990

Summa omsättningstillgångar

1 750 385

1 609 507

SUMMA TILLGÅNGAR

2 215 255

2 191 247

Balansräkning

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

300 000

300 000

300 000

300 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-178 942

-178 346

Årets resultat

13 025

-596

-165 917

-178 942

Summa eget kapital

134 083

121 058

Långfristiga skulder

Skulder

210 000

280 000

Summa långfristiga skulder

210 000

280 000

Kortfristiga skulder

Skulder

70 000

70 000

Leverantörsskulder

185 322

51 192

Aktuella skatteskulder

4 177

4 957

Övriga skulder

1 041 475

1 182 762

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

570 198

481 278

Summa kortfristiga skulder

1 871 172

1 790 189

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 215 255

2 191 247



NOTARIEN/DOMARENS DELÄGARFÖRENING

RESULTATRÄKNING	230101-231231	220101-221231		
INTÄKTER FASTIGHETSFÖRVALTNING				
Hyror	921 930		903 430	
Hysesbortfall	-25 830		-15 020	
	<u>896 100</u>		<u>888 410</u>	
Övriga intäkter	<u>30 086</u>	926 186	<u>25 107</u>	913 517
KOSTNADER FASTIGHETSFÖRVALTNING				
Kapitalkostnader				
Kapitalkostnadsersättning	142 000		204 020	
Tomträttsavgäld	<u>20 000</u>	-162 000	<u>20 000</u>	-224 020
Underhåll				
Löpande underhåll	56 462		127 305	
Material i fastighetsskötsel	0		2 331	
Periodiskt underhåll	<u>174 106</u>	-230 568	<u>124 103</u>	-253 739
Löner och ersättningar				
Fastighetsskötsel	0		0	
Administration	0		0	
Sociala avgifter och löneskatt	<u>0</u>	0	<u>0</u>	0
Driftskostnader				
Förvaltningsarvode	51 771		46 590	
Sakförsäkringspremier	21 760		20 707	
Serviceavtal	207 757		172 547	
Obligatoriska besikningskostnader	3 302		0	
Vatten	4 614		4 617	
El	140 514		81 272	
Renhållning	42 385		50 406	
Bevakning o brandskydd	1 716		312	
Fastighetsskötsel	59 899		59 885	
Övriga omkostnader	0	-533 718	135	-436 471
FASTIGHETSFÖRVALTNINGENS RESULTAT		-100		-712
FINANSIELLA INTÄKTER				
Ränteintäkter		<u>467</u>		<u>712</u>
		367		0
ÅRETS RESULTAT		<u>367</u>		<u>0</u>



NOTARIEN/DOMARENS DELÄGARFÖRENING

BALANSRÄKNING

20231231

20221231

TILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar

Avräkningskonto HSB	366 407	802 521
Kortfristiga fordringar	750	-23 209
Hysesfordringar	-60	-60
Upplupna intäkter/förutbetalda kostnader	64 345	73 601
Summa omsättningstillgångar	431 444	852 853

Anläggningstillgångar

Pågående byggnation	0	0
Summa tillgångar	431 444	852 853

SKULDER OCH EGET KAPITAL

Eget kapital

Yttre fond	0	0
Bundet eget kapital:	0	0
Fritt eget kapital:	-367	0

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	-52 463	-19 681
Upplupna driftskostnader	-70 751	-473 023
Förskottsbetalda garagehyror	-84 614	-82 314
Övriga kortfristiga skulder	-223 249	-277 835
Summa kortfristiga skulder	-431 077	-852 853

Summa skulder och eget kapital

-431 444

-852 853



NOTARIEN/DOMARENS GEMENSAMMA GARAGE

NOTARIEN/DOMARENS DELÄGARFÖRENING

Kostnader och intäkter avseende tiden 2023-01-01 till 2023-12-31

	Hyror och diverse avgifter	Övriga intäkter	SUMMA INTÄKTER	Tomträtts- avgäld	Löpande underhåll, material och fastighetsskötsel	Förvaltningsarvode HSB Malmö	Försäkrings- premier
Belopp att fördela	896 100	30 086	926 186	20 000	116 361	51 771	21 760
Domaren	89,0% 797 529,00	26 776,54	824 305,54	17 800,00	103 561,29	46 076,19	19 366,40
Notarien	11,0% 98 571,00	3 309,46	101 880,46	2 200,00	12 799,71	5 694,81	2 393,60
	100,0% 896 100,00	30 086,00	926 186,00	20 000,00	116 361,00	51 771,00	21 760,00

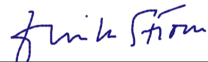
	Renhållning	Allmän fastighetsskatt	Vatten	El	Bevakning o brandskydd	Övriga kostnader	Ränteintäkter avräkningskonto	SUMMA KOSTNADER
Belopp att fördela	42 385	0	4 614	140 514	1 716	211 059	467	610 180,00
Domaren	89,0% 37 722,65	0,00	4 106,46	125 057,46	1 527,24	187 842,51	415,63	
Notarien	11,0% 4 662,35	0,00	507,54	15 456,54	188,76	23 216,49	51,37	
	100,0% 42 385,00	0,00	4 614,00	140 514,00	1 716,00	211 059,00	467,00	

MALMÖ 2024 -02 - 12 2024-04-11

Brf Domaren



Brf Notarien



**ATT FÖRDELA
2023
142 000,00**

**126 380,00
15 620,00**

**Domarens andel 89 %
Notariens andel 11%**



NOTARIEN/DOMARENS DELÄGARFÖRENING

Intäkter och kostnader i Notarien/Domarens gemensamma garage.

Intäkter	230101-231231	220101-221231
Hyror och diverse avgifter	896 100	888 410
Övriga intäkter	30 086	25 107
SUMMA INTÄKTER	926 186	913 517
Kostnader		
Tomträttsavgäld	20 000	20 000
Löpande underhåll	230 568	253 739
Förvaltningsarvode, HSB Malmö	51 771	46 590
Serviceavtal	207 757	172 547
Försäkringspremier	21 760	20 707
Allmän fastighetsskatt	3 302	0
Vatten	4 614	4 617
El	140 514	81 272
Renhållning	42 385	50 406
Bevakning o brandskydd	1 716	312
Fastighetsskötsel	59 899	59 885
Övriga omkostnader	0	135
SUMMA KOSTNADER	784 286	710 210
Ränteintäkter avräkningskonto	467	712
ATT FÖRDELA	142 000,00	204 019,68
Kapitalkostnadsersättning Domaren	126 380	181 578
Kapitalkostnadsersättning Notarien	15 620	22 442
ÅRETS RESULTAT	367,00	0,00

BALANSRÄKNING NOTARIEN/DOMARENS GEMENSAMMA GARAGE

TILLGÅNGAR	20231231	20221231
Avräkningskonto HSB Malmö	366 407	802 521
Förmedling avser försälj genom Borgm Ek F	750	-23 209
Hysesfordringar	-60	-60
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	64 345	73 601
SUMMA TILLGÅNGAR	431 444	852 853
SKULDER OCH EGET KAPITAL		
Leverantörsskulder	-52 463	-19 681
Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	-70 751	-473 023
Förskottsbet hyror	-84 614	-82 314
Övriga kortfristiga skulder	-223 249	-277 835
	-431 077	-852 853
Eget Kapital		
Fritt eget kapital	-367	0
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	-431 444	-852 853



NOTARIEN/DOMARENS DELÄGARFÖRENING

Domarens del av resultat- och balansräkningen i Notarien/Domarens gemensamma garage.

Intäkter	230101-231231	220101-221231
Hyror och diverse avgifter	896 100	790 685
Övriga intäkter	26 777	22 345
SUMMA INTÄKTER	824 306	813 030
Kostnader		
Tomträttsavgäld	17 800	17 800
Löpande underhåll	205 206	225 827
Personalkostnader	0	0
Förvaltningsarvode, HSB Malmö	46 076	41 465
Försäkringspremier	19 366	18 429
Allmän fastighetsskatt	2 939	0
Vatten	4 106	4 109
El	125 057	72 332
Renhållning	37 723	0
Bevakning o brandskydd	1 527	278
Fastighetsskötsel	53 310	53 298
Övriga omkostnader	0	120
SUMMA KOSTNADER	698 015	632 087
Ränteintäkter avräkningskonto	416	634
Kapitalkostnadsersättning Domaren	126 380	181 578
ÅRETS RESULTAT	0	0

BALANSRÄKNING NOTARIEN/DOMARENS GEMENSAMMA GARAGE

TILLGÅNGAR	20231231	20221231
Avräkningskonto HSB Malmö	326 103	714 244
Förmedling avser försälj genom Borgm Ek F	668	-20 656
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	57 267	65 505
SUMMA TILLGÅNGAR	383 985	759 039
SKULDER OCH EGET KAPITAL		
Leverantörsskulder	-46 692	-17 516
Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	-62 968	-420 990
Övriga kortfristiga skulder	-198 692	-247 273
Eget Kapital		
Fritt eget kapital	-327	0
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	-383 985	-759 039

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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