



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Domaren i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr 746000-5957

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Domaren i Malmö kallas härmed till föreningsstämma tisdagen den 13 maj 2025.

Tid: 18.30 startar stämman

Plats: Europaporten

Det serveras buffé från 17.00 och dörrarna till stämman öppnar 18.00.

DAGORDNING

1. Föreningsstämman öppnas
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse behörigen skett
10. Styrelsens årsredovisning
11. Revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning samt eventuella övriga arvoden
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande
18. Styrelseledamöter och suppleanter
19. Presentation av HSB-ledamot
20. Beslut om antal revisorer och suppleant
21. Val av revisor och eventuell suppleant
22. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
25. Inkomna motioner
 - a. Förbättrad förvaring av lådcyklar
26. Avslutning

Välkomna!

Styrelsen i HSB Brf Domaren i Malmö

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Domaren i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5957 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 2024-09-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
6	förråd	24
3	lokaler (hyresrätt)	117
213	p-platser	0
463	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	35 390

Totalt 685 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		89 / 100	Garage med tillhörande anordningar såsom belysning, Ventilation, Ledningar samt infart och trappor
Malmö Innerstaden GA:43	G:A	716438-7818	41,3 / 100	Centralantennanläggning med inkoppling till kabel-tv nät

Totalt 2 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.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
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: André Boysen, Mikael Engström, Anders Magnhagen.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Maj-Britt Thulin och Barbro Molin med Marwa Anabtawi som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 110 röstberättigade medlemmar varav 1 via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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 2024-10-17.

Elförbrukning:

Siffrorna inom parentes avser 2023

Fastigheternas totala årsförbrukning: 1 534 547kWh (1 447 288kWh)

Fjärrvärme:

Siffrorna inom parentes avser 2023

Fastigheternas totala årsförbrukning: 2 546 473kWh (2 700 459kWh)

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2024	Större underhåll av hissar.
2024	Översyn och åtgärder av utemiljön.
2024	Renovering och uppfräschning av utomhusparkeringar.
2024	Nya elcentraler och elkablage i källaren på Lagmansgatan 2.
2024	Uppdatering av skyddsrummen i samtliga hus.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Åtgärder av elcentraler och elkablage i källarna i resterande hus.
2025	Fortsatt översyn av utemiljön.
2027	Planerad renovering av tak samt eventuell installering av solpaneler.

Ekonomi

Styrelsen har ett långsiktigt perspektiv på fastighetsförvaltningen och anser att en årlig mindre höjning av årsavgiften är nödvändig för att säkerställa en stabil ekonomi. Från och med 1 januari 2024 höjdes årsavgifterna med 3 %. Denna justering gjordes för att möta inflation, ökade räntekostnader vid låneomförhandlingar, planerat underhåll och renovering av parkeringsplatser. En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Under 2024 har två av föreningens stora lån förfallit. I samband med omförhandlingarna amorterades 5 000 000 kr på det ena lånet, och en årlig amortering på 1 000 000 kr infördes för det andra lånet (med start i april 2024). Totalt har föreningen amorterat 5 500 000 kr under året, vilket reducerat låneskulden till 130 425 000 kr. För att minska ränterisken är lånen bundna med olika löptider, vilket sprider riskerna och fördelar förfalldatumen. Styrelsen planerar att fortsätta med extra amorteringar vid framtida låneförfall, vilket på sikt ska minska räntekostnaderna och förbättra föreningens nyckeltal.

Brf Domaren står väl rustad för att hantera framtida räntehöjningar och inflation. Föreningens låga belåning jämfört med likvärdiga föreningar, tillsammans med ägandet av tomten som eliminerar stora markavgifter, är viktiga styrkor. Styrelsens långsiktiga vision är att successivt öka amorteringstakten för att stärka ekonomin ytterligare.

Information

Styrelsen arbetar för att ha en öppen och tydlig dialog med medlemmarna. Detta sker bland annat genom publiceringen av Domarbladet fyra gånger per år, samt vid två husmöten – ett på våren och ett på hösten. Vid dessa möten informerar styrelsen om aktuella frågor, och deltagarna har möjlighet att ställa frågor, komma med förslag och dela synpunkter.

Utöver detta är våra digitala anslagstavlor den huvudsakliga informationskanalen från styrelsen och fastighetskontoret. Om du känner att någon information saknas eller har frågor, är du alltid välkommen att kontakta styrelsen eller fastighetskontoret.

På vår hemsida (<https://www.hsb.se/malmo/brf/domaren>) hittar du Domarbladen, årsredovisningar, stadgar, ordningsregler, lägenhetsritningar och annan nyttig information om föreningen.

Studie- och fritidsverksamheten

Brf Domaren, Lagmannen och Notarien har en gemensam fritidsgrupp som arbetar för att skapa trivsel och positiva grannkontakter. Under året har Domarens representanter varit Anders Magnhagen och Kent Strobel, där den senare lämnade gruppen under hösten. Fem kvällsmöten har hållits med protokollföring.

För att stärka digital kompetens bland äldre startades en studiecirkel i samarbete med ABF. Cirka 20 medlemmar deltog vid åtta tillfällen under våren 2024, en mycket uppskattad aktivitet. Gruppen har även erbjudit en studiecirkel i släktforskning med 12 deltagare som fullföljde kursen vid sju träffar.

Den 31 augusti hölls den återkommande loppisen och en visning av fritidsutbudet, men intresset var lågt. Detta har lett till överväganden om att lägga ner liknande evenemang framöver.

Utifrån medlemmars oro för omvärldsläget anordnades en utbildning i hemberedskap i fem steg under hösten, med 17 deltagare som uttryckte stor uppskattning. Utbildningen hölls under helger och varade två timmar per tillfälle.

Fritidsutbudet annonseras på digitala anslagstavlor, och medlemmar uppmuntras att bidra med idéer till nya aktiviteter.

Styrelsens slutord

Mycket har hänt under 2024. Vi har renoverat och förbättrat våra utomhusparkeringar, sett över och åtgärdat utemiljön, installerat nya elcentraler och elkablage på Lagmansgatan 2, uppdaterat skyddsrummen i samtliga hus samt genomfört hissrenoveringar. Dessa förbättringar har varit möjliga tack vare Brf Domarens starka ekonomi.

Den årliga grillfesten i augusti var, som vanligt, både välbesökt och uppskattad. Ett stort tack till alla som deltog och bidrog till den härliga stämningen!

På årsstämman deltog endast 83 av 463 röstberättigade medlemmar. Årsstämman är föreningens viktigaste möte, där stora beslut fattas, och vi i styrelsen uppmuntrar och önskar att fler deltar i framtiden.

Vi vill också påminna alla medlemmar om vikten av att hålla en god ton mot varandra, visa respekt och ta hänsyn till sina grannar. En trevlig och behaglig boendemiljö är något vi alla ska bidra till.

Ett stort tack riktas till vår personal på fastighetskontoret och våra fastighetsskötare för deras fantastiska arbete under året – som vanligt har ni gjort ett strålande jobb!

Slutligen vill vi tacka er medlemmar för det förtroende ni har visat oss. Vi arbetar hårt för att förvalta det på bästa möjliga sätt och hoppas att vi lever upp till era förväntningar!

Med vänliga hälsningar**Styrelsen****MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 31 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 609. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 610.

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.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	313	326	266	312	335
Skuldsättning, kr/kvm	3 673	3 828	4 197	4 225	3 676
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 685	3 841	4 183	4 225	3 688
Räntekänslighet, %	4	5	6	6	5
Energikostnad, kr/kvm	213	209	179	169	156
Årsavgifter, kr/kvm	832	796	718	697	684
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	91	91	92	90
Totala intäkter, kr/kvm	863	878	789	756	760
Nettoomsättning, tkr	30 144	29 571	28 032	26 839	26 979
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 691	5 396	5 035	6 021	4 622
Soliditet, %	38	28	33	30	32

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 459 705	0	0	3 459 705
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	14 606 325	0	1 408 735	16 015 060
S:a bundet eget kapital, kr	18 066 030	0	1 408 735	19 474 765
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	55 645 543	5 396 383	-1 408 735	59 633 191
Årets resultat, kr	5 396 383	-5 396 383	4 664 364	4 664 364
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	61 041 926	0	3 255 629	64 297 555
S:a eget kapital, kr	79 107 956	0	4 664 364	83 772 320

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 631 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 222 265 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	61 041 926
Årets resultat, kr	4 664 364
Reservation till underhållsfond, kr	-2 631 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 222 265
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	64 297 555

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	64 297 555
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-312023-01-01
-2023-12-31**Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning

2

30 144 329

29 571 062

Övriga intäkter

3

489 022

1 609 606

30 633 351**31 180 668****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-1 883 029

-1 916 570

Planerat underhåll

5

-1 222 265

-1 455 395

Fastighetsavgift/skatt

-760 460

-741 477

Driftskostnader

6

-12 704 342

-12 629 470

Övriga kostnader

7

-1 239 775

-1 195 361

Personalkostnader

8

-496 964

-495 302

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-5 963 104

-5 950 752

-24 269 939**-24 384 327****Rörelseresultat****6 363 412****6 796 341****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

360 851

83 414

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 059 899

-1 483 372

-1 699 048**-1 399 958****Årets resultat****4 664 364****5 396 383**

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	202 671 313	204 591 981
Pågående nyanläggningar	10	51 250	0
		202 722 563	204 591 981
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	124 400	124 400
Andra långfristiga fordringar	12	0	86 730
		124 400	211 130
Summa anläggningstillgångar		202 846 963	204 803 111
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 200	14 567
Avräkningskonto HSB Malmö		6 601 889	8 422 785
Övriga fordringar	13	543 928	496 216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 283 673	1 407 226
		8 430 690	10 340 794
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		9 000 000	6 000 000
		9 000 000	6 000 000
Summa omsättningstillgångar		17 430 690	16 340 794
SUMMA TILLGÅNGAR		220 277 653	221 143 905

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 459 705	3 459 705
Fond för yttre underhåll	15	16 015 060	14 606 325
		19 474 765	18 066 030
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		59 633 191	55 645 543
Årets resultat		4 664 364	5 396 383
		64 297 555	61 041 926
Summa eget kapital		83 772 320	79 107 956
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	79 425 000	70 000 000
Summa långfristiga skulder		79 425 000	70 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	51 000 000	65 925 000
Leverantörsskulder		2 029 905	1 947 632
Aktuella skatteskulder		64 391	63 279
Övriga skulder	19	92 790	256 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	3 893 247	3 843 610
Summa kortfristiga skulder		57 080 333	72 035 949
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		220 277 653	221 143 905

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

4 664 364

5 396 383

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet
(avskrivningar)

5 963 104

5 950 752

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****10 627 468****11 347 135****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

176 120

362 577

Förändring av kortfristiga skulder

-30 616

1 581 336

Kassaflöde från den löpande verksamheten**10 772 972****13 291 048****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-4 093 868

671 363

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-4 093 868****671 363****Finansieringsverksamheten**

Upptagna/amortering av lån

-5 500 000

-12 600 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-5 500 000****-12 600 000****Årets kassaflöde****1 179 104****1 362 411****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

14 422 785

13 060 374

Likvida medel vid årets slut**15 601 889****14 422 785**

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 2024.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 62 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 2,84 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	27 755 280	26 947 560
Hysesintäkter	699 715	737 218
IMD El	1 411 534	1 608 484
Bredband	277 800	277 800
	30 144 329	29 571 062

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

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Uthyrning gästrum	63 860	68 200
Intäkter från Garagesamfälligheten	127 973	181 340
Ersättning försäkringsskador	78 310	0
Överlåtelse, panter, andrahandsupplåtelser	116 471	85 290
Övriga intäkter	102 408	64 871
Elstöd	0	1 209 905
	489 022	1 609 606

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande UH bostäder	6 159	74 800
Löpande UH av gemensamma utrymmen	77 965	190 023
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	44 857	413 598
Löpande UH av installationer	138 825	73 725
Löpande UH, VA/sanitet	475 920	194 601
Löpande UH, värme	31 115	198 773
Löpande UH, ventilation	175 579	231 196
Löpande UH el/tele	413 613	241 957
Löpande UH hissar	261 744	13 260
Löpande UH av byggnader utvändigt	6 694	20 147
Löpande UH, TV/antennutrustning	5 416	78 660
Löpande UH av markytor	125 685	155 958
Reparation försäkringsärende	115 411	26 159
Löpande UH, övrigt	4 047	3 715
Avrundning	-1	-2
	1 883 029	1 916 570

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	150 188
Periodiskt underhåll ventilation	0	208 826
Periodiskt underhåll el	851 415	140 000
Periodiskt underhåll markytor	-431 381	431 381
Periodiskt underhåll värme	0	525 000
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen, tvättstuga	53 898	0
Periodiskt underhåll skyddsrum	748 334	0
Avrundning	-1	0
	1 222 265	1 455 395

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 055 219	1 042 948
El	3 040 971	2 666 065
Uppvärmning	2 821 772	3 211 835
Vatten	1 716 953	1 545 443
Sophämtning	330 386	531 087
Fastighetsförsäkring	605 265	537 878
Bredband samt kabel-TV	416 197	420 522
Gemensamhets anläggningar	2 658 710	2 583 904
OVK-besiktning	0	84 882
Övrigt	58 870	4 906
Avrundningar	-1	0
	12 704 342	12 629 470

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	520 248	494 086
Revisionsarvoden	36 450	30 575
Avgifter för juridiska åtgärder	91 000	62 813
Överlåtelse och pantförskrivning	73 520	71 456
Medlemsavgift HSB	192 560	192 560
Övrigt	325 997	343 872
Avrundning	0	-1
	1 239 775	1 195 361

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	342 900	334 340
Ersättningar till övriga förtroendevalda	72 390	72 186
	415 290	406 526
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	81 674	88 776
	81 674	88 776
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	496 964	495 302

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	206 443 351	206 451 894
Aktivering parkering	4 042 436	0
Tilläggsaktivering Fasad	0	25 000
Tilläggsaktivering Källarfönster	0	-33 543
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 485 787	206 443 351
Ingående avskrivningar	-68 270 790	-62 320 038
Årets avskrivningar	-5 963 104	-5 950 752
Utgående ackumulerade avskrivningar	-74 233 894	-68 270 790
Mark	66 419 420	66 419 420
Utgående värde mark	66 419 420	66 419 420
Bokfört värde byggnader och mark	202 671 313	204 591 981
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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	605 000
Årets investeringar	4 093 686	25 000
Omklassificeringar Källarfönster	0	-25 000
Kreditering av förra årets fakturering fasader	0	-605 000
Aktivering parkering	-4 042 436	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 250	0
Utgående redovisat värde	51 250	0

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.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	115 640	144 550
Avgående fordringar	-115 640	-28 910
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	115 640
Utgående redovisat värde	0	115 640

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	182 800	153 047
Övriga fordringar Not/Dom samf. och Borgmästarens Ek För.	361 128	316 980
Övriga skattefordringar	0	26 188
	543 928	496 215

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen intäkt el	381 445	556 721
Förutbetald fastighetsförsäkring	623 146	605 265
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	179 638	202 889
Upplupna ränteintäkter	99 444	42 351
	1 283 673	1 407 226

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	14 606 325	14 119 720
Avsättning	2 631 000	1 942 000
Ianspråktagande	-1 222 265	-1 455 395
	16 015 060	14 606 325

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	154 514 000	154 514 000
	154 514 000	154 514 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

51 000 000 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 5 500 000 kr

Om fem år beräknas skulderna uppgå till 125 425 000 kr baserat på löpande amorteringar.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	51 000 000	65 925 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	79 425 000	70 000 000
	130 425 000	135 925 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2,080	2024-04-30	0	20 000 000
SEB	0,670	2024-10-28	0	32 025 000
Swedbank Hypotek	4,551	2024-04-30	0	13 900 000
Stadshypotek	2,740	2028-10-30	27 025 000	0
Swedbank Hypotek	3,620	2027-04-23	33 400 000	0
Stadshypotek	0,890	2026-03-01	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	0,750	2025-03-01	50 000 000	50 000 000
			130 425 000	135 925 000

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	46 917	51 763
Lagstadgade sociala avgifter	22 770	30 198
Mervärdesskatt	19 195	0
Depositioner och förskott-kortfristiga	3 900	3 900
Inre fond	8	170 567
	92 790	256 428

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	251 136	115 708
Förutbetalda hyror och avgifter	2 628 341	2 643 948
Upplupen värme	350 658	0
Upplupen el	352 837	300 085
Upplupet vatten	146 027	0
Övriga upplupna kostnader	164 248	783 869
Avrundning	0	0
	3 893 247	3 843 610

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

Maj-Britt Thulin
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Domaren i Malmö, org.nr. 746000-5957

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Domaren i Malmö för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

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 2024 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 Domaren i Malmö för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 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:

- 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 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

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Barbro Molin
Av föreningen vald revisor

Maj-Britt Thulin
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-21 kl. 18:13:24



REWA LEILA ANABTAWI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 12:58:10



MIKAEL ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 17:40:12



KENT STROBEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 18:51:10



ANDERS MAGNHAGEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 09:56:01



ANDRÉ BOYSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 22:26:37



DANIEL OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 13:16:24



MAJ-BRITT THULIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 13:09:28



BARBRO MOLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 11:31:46



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 20:19:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Domaren i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAJ-BRITT THULIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 13:19:10



BARBRO MOLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 12:24:53



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 20:17:32



HSB – där möjligheterna bor

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	6 059 091 6 059 091	5 562 826 5 562 826
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-603 927	-461 773
Personalkostnader	4	-4 611 061	-4 391 278
Löpande underhåll	5	-22 834	-18 209
Övriga kostnader	6	-691 653	-557 314
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-117 290	-116 870
		-6 046 765	-5 545 444
Rörelseresultat		12 326	17 382
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 793	3 307
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 118 -12 325	-7 662 -4 355
Årets resultat		0	13 025

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	7	347 580	464 870
		347 580	464 870
Summa anläggningstillgångar		347 580	464 870
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		747 629	54 688
Avräkningskonto HSB Malmö		735 719	1 485 905
Övriga fordringar	8	-11 277	31 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	38 334	26 220
		1 510 405	1 597 897
<i>Kassa och bank</i>		29 483	152 488
Summa omsättningstillgångar		1 539 888	1 750 385
SUMMA TILLGÅNGAR		1 887 468	2 215 255

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		300 000	300 000
		300 000	300 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-165 917	-178 942
Årets resultat		0	13 025
		-165 917	-165 917
Summa eget kapital		134 083	134 083
Långfristiga skulder			
Skulder	10		
	11, 12	0	210 000
Summa långfristiga skulder		0	210 000
Kortfristiga skulder			
Skulder	11, 12	0	70 000
Leverantörsskulder		114 738	185 322
Aktuella skatteskulder		-2 264	4 177
Övriga skulder	13	988 643	1 041 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	652 268	570 198
Summa kortfristiga skulder		1 753 385	1 871 172
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 887 468	2 215 255



NOTARIEN/DOMARENS DELÄGARFÖRENING

RESULTATRÄKNING

240101-241231

230101-231231

INTÄKTER FASTIGHETSFÖRVALTNING

Hyror	925 060		921 930	
Hysesbortfall	-20 340		-25 830	
	<u>904 720</u>		<u>896 100</u>	

Övriga intäkter	<u>131 251</u>	1 035 971	<u>30 086</u>	926 186
-----------------	----------------	-----------	---------------	---------

KOSTNADER FASTIGHETSFÖRVALTNING

Kapitalkostnader

Kapitalkostnadsersättning	127 995		142 000	
Tomträttsavgäld	<u>20 000</u>	-147 995	<u>20 000</u>	-162 000

Underhåll

Löpande underhåll	306 825		56 462	
Material i fastighetsskötsel	0		0	
Periodiskt underhåll	<u>0</u>	-306 825	<u>174 106</u>	-230 568

Löner och ersättningar

Fastighetsskötsel	0		0	
Administration	0		0	
Sociala avgifter och löneskatt	<u>0</u>	0	<u>0</u>	0

Driftskostnader

Förvaltningsarvode	54 336		51 771	
Sakförsäkringspremier	22 847		21 760	
Serviceavtal	234 185		207 757	
Obligatoriska besikningskostnader	0		3 302	
Vatten	4 617		4 614	
El	113 058		140 514	
Renhållning	55 573		42 385	
Bevakning o brandskydd	19 552		1 716	
Fastighetsskötsel	60 000		59 899	
Övriga omkostnader	210	-564 378	0	-533 718

FASTIGHETSFÖRVALTNINGENS RESULTAT

16 773

-100

Avskrivningar

Inventarier	<u>17 013</u>	-17 013		
-------------	---------------	---------	--	--

FINANSIELLA INTÄKTER

Ränteintäkter		<u>238</u>		<u>465</u>
		-2		365

ÅRETS RESULTAT

-2

365



NOTARIEN/DOMARENS DELÄGARFÖRENING

BALANSRÄKNING

20241231

20231231

TILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar

Avräkningskonto HSB	81 794	366 407
Kortfristiga fordringar	-5 945	750
Hysesfordringar	-60	-60
Upplupna intäkter/förutbetalda kostnader	23 504	64 345
Summa omsättningstillgångar	<u>99 293</u>	<u>431 444</u>

Anläggningstillgångar

Inventarier	340 250	0
Ack. Avskrivningar	-17 013	0
Pågående byggnation	0	0
Summa anläggningstillgångar	<u>323 237</u>	<u>0</u>
Summa tillgångar	<u>422 530</u>	<u>431 444</u>

SKULDER OCH EGET KAPITAL

Eget kapital

Yttre fond	0	0
Bundet eget kapital:	-367	0
Fritt eget kapital:	2	-365
	-365	

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	-50 169	-52 463
Upplupna driftskostnader	-64 624	-70 751
Förskottsbetalda garagehyror	-85 058	-84 614
Övriga kortfristiga skulder	<u>-222 314</u>	<u>-223 249</u>
Summa kortfristiga skulder	-422 165	-431 077

Summa skulder och eget kapital

-422 530

-431 442



NOTARIEN/DOMARENS GEMENSAMMA GARAGE

NOTARIEN/DOMARENS DELÄGARFÖRENING

Kostnader och intäkter avseende tiden 2024-01-01 till 2024-12-31

Belopp att fördela	Hyror och diverse avgifter		Övriga intäkter	SUMMA INTÄKTER		Tomträttsavgäld	Löpande underhåll, material och fastighetsskötsel		Förvaltningsarvode HSB Malmö	Försäkringspremier	SUMMA KOSTNADER
	89,0%	11,0%	100,0%	904 720	131 251	1 035 971	20 000	366 825	54 336	22 847	
Domaren	89,0%			805 200,80	116 813,39	922 014,19	17 800,00	326 474,25	48 359,04	20 333,83	
Notarien	11,0%			99 519,20	14 437,61	113 956,81	2 200,00	40 350,75	5 976,96	2 513,17	
	100,0%			904 720,00	131 251,00	1 035 971,00	20 000,00	366 825,00	54 336,00	22 847,00	
Belopp att fördela				55 573	0	4 617	113 058	19 552	234 395	238	891 203,00
Domaren	89,0%			49 459,97	0,00	4 109,13	100 621,62	17 401,28	208 611,55	211,82	
Notarien	11,0%			6 113,03	0,00	507,87	12 436,38	2 150,72	25 783,45	26,18	
	100,0%			55 573,00	0,00	4 617,00	113 058,00	19 552,00	234 395,00	238,00	

ATT FÖRDELA
2024
127 995,00

Brf Domaren

Brf Notarien

Domarens andel 89 %
Notariens andel 11%

113 915,55
14 079,45



NOTARIEN/DOMARENS DELÄGARFÖRENING

Intäkter och kostnader i Notarien/Domarens gemensamma garage.

Intäkter	240101-241231	230101-231231
Hyror och diverse avgifter	904 720	896 100
Övriga intäkter	131 251	30 086
SUMMA INTÄKTER	1 035 971	926 186
Kostnader		
Tomträttsavgäld	20 000	20 000
Löpande underhåll	306 825	230 568
Förvaltningsarvode, HSB Malmö	54 336	51 771
Serviceavtal	234 185	207 757
Försäkringspremier	22 847	21 760
Allmän fastighetsskatt	0	3 302
Vatten	4 617	4 614
El	113 058	140 514
Renhållning	55 573	42 385
Bevakning o brandskydd	19 552	1 716
Fastighetsskötsel	60 000	59 899
Övriga omkostnader	210	0
SUMMA KOSTNADER	891 203	784 286
Ränteintäkter avräkningskonto	238	465
ATT FÖRDELA	144 639,00	142 365,00
Kapitalkostnadsersättning Domaren	128 729	126 705
Kapitalkostnadsersättning Notarien	15 910	15 660
ÅRETS RESULTAT	367,00	0,00

BALANSRÄKNING NOTARIEN/DOMARENS GEMENSAMMA GARAGE

TILLGÅNGAR	20241231	20231231
Avräkningskonto HSB Malmö	81 794	366 407
Förmedling avser försälj genom Borgm Ek F	-5 945	750
Hysesfordringar	-60	-60
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	23 504	64 345
SUMMA TILLGÅNGAR	99 293	431 444
SKULDER OCH EGET KAPITAL		
Leverantörsskulder	-50 169	-52 463
Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	-64 624	-70 751
Förskottsbet hyror	-85 058	-84 614
Övriga kortfristiga skulder	-222 314	-223 249
	-422 165	-431 077
Eget Kapital		
Fritt eget kapital	2	-365
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	-422 163	-431 442

NOTARIEN/DOMARENS DELÄGARFÖRENING

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

Intäkter	240101-241231	230101-231231
Hyror och diverse avgifter	904 720	797 529
Övriga intäkter	116 813	26 777
SUMMA INTÄKTER	922 014	824 306
Kostnader		
Tomträttsavgäld	17 800	17 800
Löpande underhåll	273 074	205 206
Personalkostnader	0	0
Förvaltningsarvode, HSB Malmö	48 359	46 076
Försäkringspremier	20 334	19 366
Allmän fastighetsskatt	0	2 939
Vatten	4 109	4 106
El	100 622	125 057
Renhållning	49 460	0
Bevakning o brandskydd	17 401	1 527
Fastighetsskötsel	53 400	53 310
Övriga omkostnader	187	0
SUMMA KOSTNADER	793 171	698 015
Ränteintäkter avräkningskonto	212	414
Kapitalkostnadsersättning Domaren	128 729	126 705
ÅRETS RESULTAT	0	0

BALANSRÄKNING NOTARIEN/DOMARENS GEMENSAMMA GARAGE

TILLGÅNGAR	20241231	20231231
Avräkningskonto HSB Malmö	72 797	326 103
Förmedling avser försälj genom Borgm Ek F	-5 291	668
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	20 919	57 267
SUMMA TILLGÅNGAR	88 371	383 985
SKULDER OCH EGET KAPITAL		
Leverantörsskulder	-44 650	-46 692
Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	-57 515	-62 968
Övriga kortfristiga skulder	-197 859	-198 692
Eget Kapital		
Fritt eget kapital	2	0
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	-375 725	-383 983

MOTION #1 till kommande stämma/årsstämma i HSB Brf Domaren - Borgmästargården, Malmö.

Motion om förbättrad förvaring av lådcyklar inom Brf Domaren

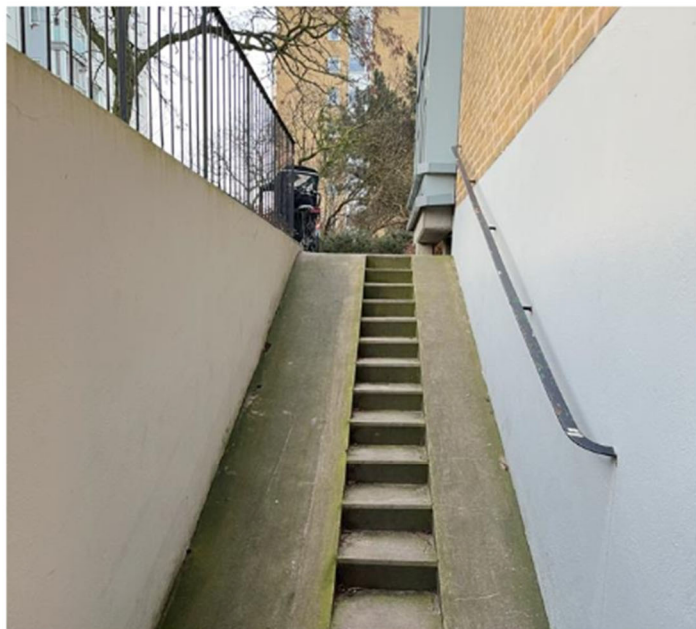
2025-02-28

Under de senaste åren har lådcyklar blivit en allt vanligare syn i Sverige, särskilt i städer som Malmö. Denna utveckling speglar en global trend där fler människor söker hållbara och praktiska transportalternativ för både person- och godstransporter. I Malmö har staden aktivt främjat användningen av lådcyklar som en del av sin strategi för hållbar mobilitet.

Vår familj anslöt sig till denna trend när vi fick barn och behövde ett smidigt transportmedel för att ta oss till och från skola och förskola. Lådcykeln har blivit en oundgänglig del av vår vardag, då den möjliggör flexibla och miljövänliga transporter.

I början av september 2024 blev vår lådcykel stulen från den plats i bilgaraget där vi brukade förvara den. Garaget ligger direkt under fastighetskontoret (HSB Brf Notarien/HSB Brf Domaren i Malmö). Cykeln var fastlåst med en grov säkerhetsklassad kätting runt en betongpelare cirka 30 meter från porten, men trots detta sågades kättingen upp och cykeln försvann. Nyvärdet för vår lådcykelmodell var 36 000 kronor, vilket gör den attraktiv ur stöldsypunkt.

Efter stölden insåg vi att bilgaraget inte var en lämplig förvaringsplats och flyttade lådcykeln till ett annat inomhusutrymme, cykelgaraget under Albinsrogatan 3B. Den nya förvaringsplatsen innebär dock stora praktiska utmaningar. Varje vardagsmorgon måste jag skjuta upp den 65 kg tunga och 85 cm breda lådcykeln för en brant ramp, vilket kräver mycket ansträngning. Dessutom finns en utskjutning i rampen som cykelhjulen riskerar att fastna i, vilket innebär att jag ibland tvingas backa ned och parera allt med kroppsvikten. Detta har skett flera gånger och är mycket ansträngande. Under vintertid, när det är halt, kommer jag troligtvis inte att våga göra detta alls.



Vår familj är i stort sett beroende av lådcykeln för dagliga transporter till skola och förskola. Vi har även en bil men anser att det är en fördel att vi undviker att bidra till trafikstockningar vid skolorna i Malmö under lämning och hämtning. Utöver detta är cykeln ett miljövänligt alternativ som hjälper oss att minska vårt klimatavtryck.

Förslag på förbättring

För att säkerställa trygg och praktisk förvaring av lådcyklar för boende i Brf Domaren föreslår jag att ett säkert och låst utrymme skapas för ett antal lådcyklar. Ett sådant utrymme skulle göra det möjligt för oss som använder lådcykel i vår vardag att fortsätta göra det utan oro för stöld eller praktiska hinder. Ett väl utformat låst cykelförråd skulle även kunna främja fler boendes intresse för att använda lådcykel som ett hållbart transportmedel.

Jag hoppas att styrelsen ser detta som en viktig åtgärd och att möjligheten att skapa en bättre förvaringslösning för lådcyklar inom föreningen utreds snarast.

Mvh

Erik Larsson
Albinsrogatan 5B, lgh 139
21467 Malmö

Styrelsens svar på motion från Erik Larsson gällande **FÖRVARING FÖR LÅDCYKLAR.**

STYRELSENS SVAR:

Styrelsen yrkar **avslag på** motionen.

MOTIVERING:

Anledningen till avslaget är att en sådan installation skulle kräva betydande yta, vilket inte är praktiskt genomförbart inom befintliga förutsättningar. För närvarande bedöms den bästa lösningen vara att nyttja de platser som finns tillgängliga för uthyrning i garaget samt att investera i ett robust lås för säker förvaring av lådcyklar.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att utvärdera och anpassa föreningens faciliteter utifrån medlemmarnas behov. Förvaringsmöjligheter för lådcyklar är en återkommande fråga som styrelsen kommer att fortsätta bevaka och ta i beaktande vid framtida planering.

Malmö 2025-03-12

Styrelsen



Valberedningen Brf Domaren

sid 1 (3)

Valberedningen har intervjuat de nominerade, samtliga i styrelsen, revisorer och revisorssuppleant.

I vår bedömning har vi tagit hänsyn till

- | | |
|--------------------|---|
| • Tid / engagemang | • Könsfördelning |
| • Närvaro | • Intresse |
| • Erfarenhet | • Kompetens |
| • Samarbete | • Utförda arbeten samt kommande arbeten |
| • Personkemi | |

Valberedningen har fokuserat på hur styrelsen arbetat under det gångna året och fastigheternas underhåll och skötsel. Här har medlemmarna ett stort inflytande och ansvar genom att de är andelsägare i föreningen.

Enligt stadgarna ska en styrelse bestå av lägst tre och högst elva ordinarie ledamöter, inklusive HSB-ledamoten. Med endast ordinarie ledamöter har alla i styrelsen ett gemensamt ansvar. I en så här stor förening krävs också mycket arbete och tid.

Valberedningen föreslår även att föreningen ska avsätta en summa, förslagsvis 5 000 kr, att fördela till den eller de som utfört sysslor inom föreningen utanför styrelsen.

Efter utförda intervjuer föreslår valberedningen omval av två avgående ledamöter samt nyval av en ledamot till styrelsen.

Valberedningen föreslår omval av de två revisorerna och revisorssuppleanten.



Valberedningen Brf Domaren

sid 2 (3)

Valberedningens förslag till val av styrelse och revisorer vid föreningsstämman 2025

Ordförande	Lars Parnestam	Albinsrogatan 3 H	Omval	1 år	2026
Ordinarie ledamot	Rewa Anabtawi	Lagmansgatan 2 A	Vald till		2026
Ordinarie ledamot	André Boysen	Albinsrogatan 5 B	Omval	2 år	2027
Ordinarie ledamot	Lars Parnestam	Albinsrogatan 3 H	Vald till		2026
Ordinarie ledamot	Kent Strobel	Lagmansgatan 6 B	Vald till		2026
Ordinarie ledamot	Anders Magnhagen	Lagmansgatan 2 C	Omval	2 år	2027
Ordinarie ledamot	Staffan Österman	Lagmansgatan 6 B	Nyval	2 år	2027
Revisorer (1 år)	Barbro Molin	Lagmansgatan 2 B	Omval	1 år	2026
	Maj-Britt Thulin	Albinsrogatan 5 B	Omval	1 år	2026
Revisorssuppleant	Marwa Anabtawi	Albinsrogatan 5 A	Omval	1 år	2026



Valberedningen Brf Domaren

sid 3 (3)

Valberedningens förslag till arvode för styrelse och revisorer vid föreningsstämman 2025

Arvode 2024	Arvode 2025
Styrelsen 4,5 inkomstbasbelopp att fördelas inom styrelsen	Styrelsen 4,5 inkomstbasbelopp att fördelas inom styrelsen
Revisor 0,55 inkomstbasbelopp att fördela mellan sig	Revisor 0,55 inkomstbasbelopp att fördela mellan sig
Revisorssuppleant, för bevistade protokollförda möten	Revisorssuppleant, för bevistade protokollförda möten
Extra arvode till adjungerade som utför arbete utanför styrelsen	Extra arvode till adjungerade som utfört arbete utanför styrelsen
Valberedningen 0,4 inkomstbasbelopp att fördela mellan sig	(Valberedningens arvode föreslås alltid av stämman)
342 900 kr	362 700 kr
41 910 kr	44 330 kr
900 kr	900 kr
5 000 kr	5 000 kr
30 480 kr	

Valberedningen har tagit hänsyn till det arbete, ansvar och tidsåtgång, som styrelsen lägger ner. Ett inkomstbasbelopp är innevarande år 2025 en summa på 80 600 kr.

I valberedningen ingår: Rolf Brandt, sammankallande, Monica Bermsten och Agneta Månsson.

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

