



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Notarien i Malmö

MEMBER OF HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Notarien i Malmö med säte i Malmö org.nr. 716439-5126 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

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 1994. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-03.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Borgmästaregården 3	Malmö Kommun	10 år	2035-01-01	1994

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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 m ²
8	lokaler (hyresrätt)	1 673
61	p-platser	0
57	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 238
Totalt 126 objekt		5 911

Föreningens lägenheter fördelas på: 40 st 2 rok, 17 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Borgmästaregården GA:1	G:A		11 / 100	Garage med tillhörande anordningar såsom belysning, Ventilation, Ledningar samt infart och trappor
Malmö Innerstaden GA:43	G:A	716438-7818	7,7 / 100	Centralantennanläggning med inkoppling till kabel-tv nät

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Gunilla Ström	Ordförande	2018-10-31	
Lena Bengtsson	Ledamot	2016-06-20	
Lars Hjort	Ledamot	2021-10-26	
Lena Andersson	Ledamot	2020-10-27	
Admir Nezirevic	Ledamot	2021-10-26	2025-03-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Admir Nezirevic och Lars Hjort.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Hjort, Lena Andersson och Gunilla Ström.

Revisorer har varit: Christina Löthgren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Britt Marie Wengdahl (sammankallande) och René Hrstic, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-10-24. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Tomträttsavgälden förändrades med 20 kr/kvm (lokal- och lägenhetsyta) för 2024-2025 och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 105 kr/kvm.

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 2025-03-04.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-07-01 är registrerad.

Årsavgiften ökade fr o m 2024-07-01 med 2%.

HSB Borgmästaregården i Malmö Ekonomisk Förening (EF)

Bostadsrättsföreningarna Lagmannen, Domaren och Notarien bildade tillsammans HSB Borgmästaregården i Malmö ekonomisk förening (EF) med start den 1 januari 2008. EF har ansvar för drift och underhåll till alla tre medlemsföreningar. Notariens andel i föreningen uppgår till 7,7% Lagmannens 51% och Domarens 41,3%.

Fastighetsförvaltare i den ekonomiska föreningen är Fredrik Limås som också har det övergripande ansvaret för drift och underhåll.

Vår förening representeras av Gunilla Ström och Lena Andersson.

Fastighetsskötseln ingår i den Ekonomiska Föreningen och utförs av anställd personal.

Liksom tidigare år så har Brf Anneberg anlitat EF:s personal för fastighetsförvaltning.

Ett stort tack till all personal i EF för den utmärkta servicen och för det arbete som utförs i våra fastigheter och

trädgårdar.

Aktiviteter – Fritidsverksamhet

Fritidskommittén är en organiserad samverkan inom EF vilken möjliggör ett större aktivitetsutbud. Varje förening har en ansvarig studieorganisatör och Annika Nilsson är kontaktperson för fritidsverksamheten i Notarien (i samråd med ordinarie styrelseledamot).

Inför varje höst- och vårtermin anslås ett schema på våra anslagstavlor där information kring aktiviteter, cirklar och kursledare lämnas.

Gymmet i källarlokal på Annebergsgatan 2 är välbesökt och information om vad som gäller där får du av Annika eller fastighetskontoret.

Söndagen den 8 juni hade Notarien sin gemensamma sommarträff med grillning och samvaro för alla medlemmar. I år hade vi inte solen med oss så vi fick duka upp i Träffpunkten som fungerade bra det också. Vi var 38 medlemmar som hade några goda och trevliga timmar tillsammans.

Lördagen den 31 augusti anordnade EF gemensam loppis för alla medlemmar i våra tre föreningar. Det var tyvärr inget välbesökt arrangemang så efter utvärderingen är det tveksamt om det blir fler gånger.

Garagesamfällighet

Garagesamfälligheten har vi gemensamt med Brf Domaren och Notariens andel är 11 %.

Hyresavtal

Fram till årsskiftet var alla åtta lokaler i föreningen uthyrda till marknadsmässiga hyror och under våren är ett nytt avtal upprättat och ett avtal uppsagt.

Vi har flera gånger tidigare skrivit att det stundtals är både svårt, tidskrävande och sårbart för en förening att ha lokaler för uthyrning och det har vi verkligen fått erfara i år då vi letat ny hyresgäst till tandläkarens lokal. Vi hade en intressent som efter många möten och förhandlingar valde att stiga av när vi var redo att skriva avtal. Styrelsen enades då om att kontakta en lokalmäklare som med sitt nätverk kanske kunde hjälpa oss. För föreningen blir det ju också ett ekonomisk hyresbortfall som är märkbart vilket vi naturligtvis alltid måste ha med oss i våra ekonomiska beräkningar när det gäller intäkter. Glädjande nog så fick vi kontakt med ytterligare en intressent och efter förhandlingar under våren så skrev vi kontrakt från den 1 april med en ny tandläkare.

Ungefär samtidigt så fick vi en ny uppsägning som gäller från den 1.1.2026, nu från Cosmodent som hyrt lokal av oss i väldigt många år. Mäklaren som vi inte fick behov av till tandläkarpraktiken är anlitad för att hjälpa till med denna lokalen. Arbetet med det är igång och vi hoppas att det lyckas snabbt då inkomstbortfallet från den lokalen är större och då mer kännbart för föreningen.

Styrelsens slutord

Då är det dags att göra bokslut för 23/24, ett år som återigen varit fyllt av orosmoln på väldigt många fronter. I skrivande stund så är världsekonomin och börserna i chock. Vi har en instabilitet i världen som snart är utom kontroll och det mesta är just nu väldigt osäkert. Sänkta räntor som vi väntat på är nog inte att hoppas på då ekonomin är i gungning. Vi måste vara förberedda på överaskningar på alla håll och kanter, ingenting är säkert.

Vi har idag två lån med rörliga räntor och ytterligare ett som löper ut under sommaren. Hitills så har det inte varit läge att binda dessa till en fast ränta men vi följer utvecklingen noga och hoppas på en vändning. Det känns inte optimalt att ha tre lån med rörlig ränta men å andra sidan vill vi inte binda upp på något som blir dyrare på sikt.

Det är fortfarande styrelsens intention att skulder ska amorteras för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. Vår strategi är densamma som tidigare att ha låg amortering för att punktamortera när det passar föreningen ekonomiskt.

Under året har vi pratat mycket om miljöhus kontra cykelhus. Den 1.1.2027 så träder en ny lag i kraft för "fastighetsnära

insamling av förpackningar".

Det innebär att alla containrar i vändzonen försvinner och att vi som fastighetsägare ska ombesörja och ta hand om allt detta avfall i fastigheten. Vi har beslutat att vi behåller våra soprum för detsamma och bygger ett hus för cyklarna.

Alla driftskostnader är kollektiva och det är fint om alla tar sitt ansvar då det gagnar oss alla ekonomiskt positivt. Vatten är t ex inte en ousinlig källa, spola inte i onödan, kasta endast hushållsavfall i restkärnen och spara övrigt till vi har container på plats så slipper vi dyra extrakostnader. Små självklara saker som betyder mycket i slutändan.

Vi avslutar på samma sätt som tidigare år att vi är överens i styrelsen om att vi har ett stort ansvar och skyldighet att blicka framåt. Vi ska fortsätta med ett långsiktigt tänk, underhålla våra fastigheter, tänka på miljö, klimat och alltid ha fokus på ekonomin.

Vi tycker att vi pratar och behandlar rätt saker som blir bra både för fastigheter, medlemmar och hyresgäster.

Är du av annan uppfattning så förväntar vi oss att du hör av dig till oss. Vi är tacksamma för all respons vi får från er, både negativ och positiv.

Det är vi tillsammans som gör Notarien till en bra förening och ett gott ställe att bo på.

Tack för förtroendet vi fått att förvalta våra gemensamma hus och hantera alla viktiga frågor i föreningen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Fasadrenovering
2020	Målning av alla plåttak
2021	Trapphusbelysning
2021	Vindfång entréer
2022	Rengöring av stenläggningar
2022	Ny värmepump och cirkulationspump
2023	Laddstolpar
2024	Byte av ventilationsaggregat lokal tandläkare
2024	Byte entrédörrar

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

Årtal	Åtgärd
25/26	Byte ventilationsaggregat vårdcentral
26/27	Renovering av div ventilationsaggregat
26/27	Bygga cykelgarage
26/27	Byte tvättutrustning
27/28	Byte av stamventiler på vatten och värmeledningar
29/30	Golvrenovering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 84. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 83.

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

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	381	349	296	404	440
Skuldsättning, kr/kvm	4 030	4 051	4 410	4 430	4 460
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 622	5 650	6 151	6 178	6 221
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	248	238	219	184	169
Årsavgifter, kr/kvm	930	922	860	844	823
Årsavgifter/totala intäkter, %	57	57	57	59	58
Totala intäkter, kr/kvm	1 167	1 163	1 075	1 022	1 026
Nettoomsättning, tkr	6 885	6 592	6 048	6 040	6 064
Resultat efter finansiella poster, tkr	932	859	-215	616	1 400
Soliditet, %	51	50	47	48	47

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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	5 559 465	0	0	5 559 465
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	973 540	0	0	973 540
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 676 588	0	244 366	6 920 954
S:a bundet eget kapital, kr	13 209 593	0	244 366	13 453 959
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 436 764	859 328	-244 366	12 051 726
Årets resultat, kr	859 328	-859 328	931 953	931 953
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 296 092	0	687 587	12 983 679
S:a eget kapital, kr	25 505 685	0	931 953	26 437 638

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 317 000 kr samt ianspråktagande skett med 72 634 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	12 296 092
Årets resultat, kr	931 953
Reservation till underhållsfond, kr	-317 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	72 634
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 983 679

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	12 983 679
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING	2024-05-01 2025-04-30		2023-05-01 2024-04-30	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	6 884 930	6 630 766	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 484	244 159	
Summa Rörelseintäkter		6 899 414	6 874 925	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-3 913 133	-3 967 386	
Övriga kostnader	Not 5	-115 989	-194 534	
Personalkostnader	Not 6	-234 122	-203 904	
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 244 814	-1 198 665	
Summa Rörelsekostnader		-5 508 058	-5 564 490	
Rörelseresultat		1 391 356	1 310 435	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67 054	53 528	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-526 457	-504 635	
Summa Finansiella poster		-459 403	-451 107	
Resultat efter finansiella poster		931 953	859 328	
Resultat före skatt		931 953	859 328	
Årets resultat		931 953	859 328	

BALANSRÄKNING

2025-04-30

2024-04-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 7	46 426 777	46 427 874
Summa Materiella anläggningstillgångar		46 426 777	46 427 874

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar	Not 8	0	21 560
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	23 600	23 600
Summa Finansiella anläggningstillgångar		23 600	45 160

Summa Anläggningstillgångar		46 450 377	46 473 034
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		38 704	40 245
Aktuell skattefordran		10 890	11 304
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 005 867	2 452 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	240 375	208 035
Summa Kortfristiga fordringar		3 295 836	2 712 345

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar		2 000 000	2 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		2 000 000	2 000 000

Summa Omsättningstillgångar		5 295 836	4 712 345
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		51 746 213	51 185 379
------------------	--	------------	------------

BALANSRÄKNING

2025-04-30

2024-04-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 12	6 533 005	6 533 005
Fond för yttre underhåll		6 920 954	6 676 588
Summa Bundet eget kapital		13 453 959	13 209 593

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		12 051 726	11 436 764
Årets resultat		931 953	859 328
Summa Fritt eget kapital		12 983 679	12 296 092

Summa Eget kapital		26 437 638	25 505 685
--------------------	--	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 520 000	11 804 000
Summa Långfristiga skulder		6 520 000	11 804 000

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut		17 304 000	12 140 000
Leverantörsskulder		177 384	469 449
Skatteskulder		17 044	64 767
Övriga skulder		180 611	52 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 109 536	1 148 569
Summa Kortfristiga skulder		18 788 575	13 875 694

Summa Skulder		25 308 575	25 679 694
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		51 746 213	51 185 379
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 391 356	1 310 435
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 244 814	1 198 665
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 244 814	1 198 665
Erhållen ränta	69 818	51 352
Erlagd ränta	-522 006	-499 148
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 183 982	2 061 304
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-159 897	-47 998
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-255 570	143 661
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-415 467	95 663
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 768 515	2 156 967
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 243 717	-416 938
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	21 560	10 780
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 222 157	-406 158
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-120 000	-2 120 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 000	-2 120 000
Årets kassaflöde	426 358	-369 191
Likvida medel vid årets början	4 385 296	4 754 487
Likvida medel vid årets slut	4 811 653	4 385 296

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 795 331	3 720 770
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	144 937	187 457
	Hyror lokaler	2 750 929	2 511 232
	Hyror garage och parkeringsplatser	202 100	172 902
	Hyror förbrukningsbaserad	4 633	31
	Hyror övrigt	2 060	0
	Övriga primära intäkter	50 490	38 580
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 950 480	6 630 972
	Hyresbortfall	-65 550	-206
	<i>Summa</i>	-65 550	-206
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 884 930	6 630 766

I årsavgift ingår värme, vatten och bredband. El debiteras enligt förbrukning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	14 484	244 159
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	14 484	244 159

Not 4	Driftskostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-759 495	-845 742
	Reparationer	-522 419	-673 999
	Planerat underhåll	-72 634	-32 000
	El	-361 174	-311 213
	Uppvärmning	-876 062	-887 685
	Vatten	-226 282	-205 671
	Sophämtning	-61 366	-59 189
	Fastighetsförsäkring	-82 179	-75 521
	Kabel-TV och bredband	-104 028	-73 020
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-193 638	-188 280
	Förvaltningsavtalskostnader	-130 892	-130 333
	Tomträttsavgäld	-520 477	-480 110
	Övriga driftkostnader	-2 487	-4 624
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 913 133	-3 967 386

Not 5	Övriga kostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Övriga kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	7 757
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 625	-136
	Administrationskostnader	-45 394	-117 703
	Extern revision	-14 510	-21 599
	Konsultkostnader	-1 500	-13 126
	Medlemsavgifter	-24 070	-24 070
	Föreningsverksamhet	-13 500	-14 411
	Övriga förvaltningskostnader	-13 390	-11 245
	<i>Summa Övriga kostnader</i>	-115 989	-194 534
Not 6	Personalkostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-171 900	-157 500
	Revisionsarvode	-11 460	-10 500
	Övriga arvoden	-17 190	-10 500
	Sociala avgifter	-33 572	-25 404
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-234 122	-203 904
Not 7	Byggnader	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	68 149 531	67 732 593
	Årets investeringar	1 484 005	416 938
	Bidrag laddstolpar	-180 000	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	69 453 536	68 149 531
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 721 657	-20 522 992
	Årets avskrivningar	-1 245 618	-1 198 665
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-22 967 275	-21 721 657
	<i>Byggnader</i>	46 486 261	46 427 874
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-04-30</i>	<i>2024-04-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 137 000	3 137 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	28 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	6 400 000	6 400 000
	<i>Summa</i>	91 537 000	91 537 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-04-30</i>	<i>2024-04-30</i>
	Fastighetsinteckning	53 633 000	53 633 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	53 633 000	53 633 000

Not 8	Andra långfristiga fordringar	2025-04-30	2024-04-30
-------	-------------------------------	------------	------------

Andra långfristiga fordringar

Ingående värde lån till Borgmästargårdens ekonomiska förening	21 560	32 340
Amortering lån till Borgmästaregårdens ekonomiska förening	-21 560	-10 780
<i>Summa Andra långfristiga fordringar</i>	0	21 560

Borgmästargårdens ekonomiska förening har under året amorterat av hela skulden till Brf Notarien

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-04-30	2024-04-30
-------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
Andel i Borgmästargårdens ekonomiska förvaltning	23 100	23 100
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	23 600	23 600

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-04-30	2024-04-30
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 811 653	2 385 296
Övriga fordringar	194 214	67 465
<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 005 867	2 452 761

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-04-30	2024-04-30
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	55 863	54 248
Förutbetald tomträtt	103 535	83 352
Upplupna ränteintäkter	11 398	14 162
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 579	0
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	240 375	151 762

Not 12	Fond för yttre underhåll	2025-04-30	2024-04-30
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	6 920 954	6 676 588
<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	6 920 954	6 676 588

Avsättning 317 000 lanspråktagande 72 634

Not 13

Långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-04-30

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,99%	2026-09-30	6 520 000	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	3,12%	2025-08-28	4 815 000	0
Stadshypotek AB	3,16%	2025-10-02	7 205 000	120 000
Skandinaviska Enskilda Banken AB	0,93%	2025-06-28	5 284 000	0
			23 824 000	120 000
Långfristig del			6 520 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			17 304 000	
Kortfristig del			17 304 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			120 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			480 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,06%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-04-30

2024-04-30

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	717 283	737 832
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
Upplupna räntekostnader	45 234	40 783
Övriga upplupna kostnader	347 019	369 954
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 109 536	1 148 569

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Gunilla Ström
Ordförande

Lena Bengtsson

Lena Andersson

Lars Hjort

Vår revisionsberättelse har lämnats

Christina Löthgren
Av föreningen vald revisor

Morgan Nilsson
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Notarien i Malmö, org.nr. 716439-5126

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Notarien i Malmö för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

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 2025 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Bostadsrättsförening Notarien i Malmö för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30 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 provar 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

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christina Löthgren
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Notarien i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Gunilla Ström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-09-03 kl. 19:55:13



Lena Bengtsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-05 kl. 09:26:22



Lars Hjort

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-04 kl. 17:58:14



Lena Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-04 kl. 16:58:38



Christina Löthgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-09-08 kl. 13:39:51



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-09-10 kl. 08:14:35



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Notarien i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Christina Löthgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-09-08 kl. 13:45:56



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-09-10 kl. 08:14:21



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

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

300 000

300 000

300 000

300 000

Fritt eget kapital

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

10

Skulder

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

		Hyror och diverse avgifter	Övriga intäkter	SUMMA INTÄKTER	Tomträtts- avgäld	Löpande underhåll, material och fastighetsskötsel	Förvaltningsarvode HSB Malmö	Försäkrings- premier
Belopp att fördela		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

		Renhållning	Allmän fastighetsskatt	Vatten	El	Bevakning o brandskydd	Övriga kostnader	Ränteintäkter avräkningskonto	SUMMA KOSTNADER
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	

Brf Domaren

[Signature]

[Signature]

Brf Notarien

[Signature]

[Signature]

ATT FÖRDELA
2024
127 995,00
113 915,55
14 079,45

Domarens andel 89 %
Notariens andel 11%



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

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

Intäkter	240101-241231	230101-231231
Hyror och diverse avgifter	99 519	98 571
Övriga intäkter	14 438	3 309
SUMMA INTÄKTER	113 957	101 880
 Kostnader		
Tomträttsavgäld	2 200	2 200
Löpande underhåll	33 751	25 362
Personalkostnader	0	0
Förvaltningsarvode, HSB Malmö	5 977	5 695
Försäkringspremier	2 513	2 394
Allmän fastighetsskatt	0	363
Vatten	508	508
El	12 436	15 457
Renhållning	6 113	1 038
Bevakning o brandskydd	2 151	189
Fastighetsskötsel	6 600	6 589
Övriga omkostnader	23	0
SUMMA KOSTNADER	98 032	86 271
 Ränteintäkter avräkningskonto	26	51
 Kapitalkostnadsersättning Notarien	15 910,29	15 660
 ÅRETS RESULTAT	0	0

BALANSRÄKNING NOTARIEN/DOMARENS GEMENSAMMA GARAGE

TILLGÅNGAR	20241231	20231231
Avräkningskonto HSB Malmö	8 997	40 305
Förmedling avser försälj genom Borgm Ek F	-654	83
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	2 585	7 078
SUMMA TILLGÅNGAR	10 922	47 459
 SKULDER OCH EGET KAPITAL		
Leverantörsskulder	-5 519	-5 771
Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	-7 109	-7 783
Övriga kortfristiga skulder	-24 455	-24 557
 Eget Kapital		
Fritt eget kapital	0	0
 SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	-46 438	-47 459

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.