



ÅRSREDOVISNING OCH VERKSAMHETSPLAN

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
DOMAREN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Domaren i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 11 maj 2021

**Lokal: Stämman kommer att genomföras genom poströstning.
Mer information kommer i ett separat utskick**

DAGORDNING

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



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Verksamhetsplan	1
Förvaltningsberättelse	5
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Kassaflöde	16
Noter	17
Revisionsberättelse	24
Bokslut för Borgmästaregården i Malmö Ekonomisk Förening	26
Bokslut för Garagesamfälligheten	27
Motioner samt styrelsens svar	28
Ordlista	40



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr 746000-5957

HSB Brf Domaren

VERKSAMHETSPLAN

2021 - 2025



VERKSAMHETSPLAN

ATT BO I BOSTADSRÄTT

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

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

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

FRAMTIDSPLANERING OCH AVGIFTSFÖRÄNDRINGAR

Styrelsen för Brf Domaren har valt att ge utökad information om föreningens ekonomi. I samband med budget och prognosarbetet under hösten 2020 har olika alternativ simulerats i en femårskalkyl.

I tabell nedan redogörs för underhållsåtgärder/investeringar som finns inplanerat enligt föreningens underhållsplan för de kommande 10 åren, underhållsplanen revideras årligen. Nuvarande underhållsplan är upprättad av underhållsavdelningen på HSB Malmö 2020-10-12.

Planerat underhåll enligt underhållsplan

Åtgärd	Planerat 2021	Planerat 2022	Planerat 2023	Planerat 2024	Planerat 2025	2026-2032
Mark						
Fasader och Balkonger	X					X
Fönster/Dörrar						
Tak						
Invändigt						
VVS och Värme					X	
Ei					X	
Styr- och övervakning						
Hissar						
Tvätt- och köksutrustning						



Finansiering

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Beräknad kostnad i tkr	Finansieras med egna medel i tkr	Finansieras med nya lån i tkr
2021	Fasad och plåtar	22 422	2 422	20 000
2022	Inget större underhållsprojekt planerat			
2023	Inget större underhållsprojekt planerat			
2024	Inget större underhållsprojekt planerat			
2025	Värme och el	48 255	10 255	38 000

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Femårskalkylen visar att avgifterna behöver förändras (se nedan) för att hantera kommande underhållsåtgärder/investeringar bland annat på grund av ökade avskrivningskostnader för föreningen. Nuvarande driftskostnader är uppräknade med 2-3% årligen.

Planerade avgiftsförändringar under de kommande fem åren

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

	2021	2022	2023	2024	2025
Avgiftsförändring	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Genomsnittlig avgift kr per m2	697	711	725	740	754



Nyckeltal för föreningen

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Genomsnittlig årsavgift/kvm	684	664	638	626	607
Lån kr/kvm	3 676	3 845	4 126	3 858	3 394
Räntekostnad kr/kvm	49	58	60	56	58
Kassalikviditet exkl lån som förfaller till betalning inom ett år*	250%	171%	147%	168%	162%
Soliditet	32%	28%	25%	25%	24%
Räntekänslighet**	4,8	5,2	5,8	5,5	5,1

* Detta nyckeltal anger företagets betalningsförmåga på kort sikt
Om kassalikviditeten är 100 procent eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas omedelbart.

Under 2019 har ändring skett av redovisningssätt av lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen. Dessa redovisas fr o m 2019-12-31 som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. I detta nyckeltal är dessa poster eliminerade.

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

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



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-5957
HSB Brf Domaren i Malmö

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Domaren i Malmö

Org nr 746000-5957

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01 – 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Borgmästaregården 1, 2, 4 och 5, vilka innehåller 463 st lägenheter samt 2 lokaler och garage i samfälligheten Notarien/Domaren.

Grundfakta

Byggnadsår	1965
Produktionskostnad	30 700 000 kr
Lägenhetsyta	35 390 kvm
Markyta	34 832 kvm
Parkeringsplatsyta Total	4 913 kvm 39
markyta	745 kvm
Medellägenhetsyta	76,4 kvm
Taxeringsvärde bostäder	503 000 000 kr
Taxeringsvärde lokaler	4 768 000 kr
Taxeringsvärde totalt	507 768 000 kr

u

ME A O
UR B M



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-5957
HSB Brf Domaren i Malmö

Lägenhetsfördelning

Föreningen har totalt 463 lägenheter fördelade på:		
2 st	17 vån hus	totalt 256 lgh
1 st	8 vån hus	totalt 72 lgh
5 st	3 vån hus	totalt 135 lgh

Lägenhetsstorlek	3-vån	8-vån	17-vån	Summa
2 rok	27	24	128	179
3 rok	102	3	64	169
4 rok	3	37	62	102
5 rok	3	8	2	13
	135	72	256	463

Antal parkeringsplatser 207 st.

Garage: antal garageplatser 242 i samfälligheten Domaren/Notarien.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2020

Antal närvarande stämmodeltagare 31 st varav 42 st röstberättigade medlemmar varav 11 fullmakter.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Lars Parnestam	2020
Ordinarie ledamot	Lars Parnestam	2021
Ordinarie ledamot	Mikael Engström	2019
Ordinarie ledamot	John Rickards	2021
Ordinarie ledamot	André Boysen	2019
Ledamot, utsedd av HSB	Daniel Olsson	2020
Suppleant	Margaretha Håkansson	2020
Suppleant	Paul Liedberg	Tom årsstämma 2020
Suppleant	Kent Strobel	From årsstämma 2020

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna André Boysen och Mikael Engström. samt suppleanterna Kent Strobel och Margaretha Håkansson. Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Firmatecknare har varit Lars Parnestam, John Rickards, Mikael Engström och André Boysen två i förening.

Revisorer

Barbro Molin och Mikael Roos samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Suppleant har varit Jens Nordberg. *ll*

*ME & BO
UR TB pm*



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-5957
HSB Brf Domaren i Malmö

Valberedning

Monica Bermsten, Rolf Brandt (ordförande), Agneta Månsson och Rewa Anabtawi

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Lars Parnestam och Mikael Engström, med John Rickards och André Boysen som ersättare.

Vicevärd

Fredrik Limås

Årlig besiktning

Senaste årliga stadgeenliga besiktning genomfördes 09/12-2020. Fastigheterna har befunnits vara i gott skick och styrelsen följer underhållsplanen.

HSB Borgmästaregården i Malmö ekonomisk förening (EF)

Den ekonomiska föreningen har ansvaret för drift och underhåll till föreningarna. Samtliga föreningar har gemensam städentreprenör.

All fritidsverksamhet handhas av EF.

Domarens andel i EF uppgår till 41,3 %.

Brf Domaren har betalat 2 344 033 kr till den Ekonomiska föreningen under 2020, alltså den vanliga utdebiteringen.

Vi riktar ett stort tack till personalen, som sköter våra fastigheter och som på ett professionellt och vänligt sätt ställer upp för våra medlemmar.

Garagesamfällighet

Garagesamfälligheten har vi gemensamt med Notarien. Domarens andel är 89 %.
Sammandrag av årsredovisning per 2020-12-31 redovisas efter vår revisionsberättelse.

Elförbrukning:

Siffrorna inom parantes avser 2019
Fastigheternas totala årsförbrukning = 1 630 532 kWh (1 680 166)
Medlemspriset för el har under året varit 1,50 kr/kWh allt inräknat.

Fjärrvärme:

Siffrorna inom parantes avser 2019
Fjärrvärmeförbrukning = 2 546 006 kWh (2 527 852 kWh)



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Alla källarfönster utbytta till underhållsfria plastfönster.
- Fönsterrenoveringen i lägenheterna är avslutad.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 09-12-2020 i samband med revidering av underhållsplan. Vid besiktningen framkom att fastigheterna har befunnits i gott skick.

Underhåll inom 3-årsperiod

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Uppfräschning målning av väggar i trapphus samt källargångar.
- Fasadenovering (omfogning tegelfasader)
- Genomgång av alla hissar och uppgradering.
- Installation av informationstavlor med bl.a. tvätt-bokning och diverse andra funktioner.

Utbildning / Konferenser / Deltagande

Styrelseledamöter och suppleanterna har under året deltagit i utbildningar, seminarier och konferenser som behandlat nedanstående.

- HSB Malmö årsmöte, halvårsmöte samt styrelsekonferenser

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 3 % januari 2020 och sedan 2 % januari 2021, något lägre än den tidigare aviserade prognosen. Prognosen för avgiftsförändringar under de kommande 5 åren ligger på 2 % men självklart ses denna prognos över och korrigeras vid behov. Trots att Domaren står inför en stor fasadenovering, har den 2 procentiga höjningen varit möjlig tack vare avsevärda lägre ränteutgifter och en långsiktig lånestrategi.

Under 2020 har styrelsen fortsatt att lösa mindre, dyra lån. Detta skedde i september då 5 000 000kr punktamortades, vilket ledde till en årlig besparing på cirka 70 000kr. Dessutom, har ytterligare 1 000 000kr amorterats från ett annat lån. Andra väsentliga ändringar i Domarens lånebild inkluderar en sammanslagning av tre Stadshypotekslån till ett stort. Räntan för detta nya lån på 32 025 000kr låg på en rekordlåg 0,43 % och genererar en besparing på 246 655kr om året.

Dessutom, för att skapa ökad konkurrens mellan vår långgivare, har styrelsen tagit in en tredje långgivare (SBAB). Dessa förändringar har förbättrat Domarens nyckeltal – det totala lånebeloppet från 3 858kr/kvm ned till 3 688kr/kvm och den samlade räntekostnaden från 58kr/kvm ned till cirka 48,60kr/kvm. #



Trots att underhållsplanen för 2020 hade bantats ner med cirka 2 400 000kr, har det uppstått många oväntade höga kostnader såsom fönsterrenovering och fönsterbyte, reparation och renovering av föreningens hissar, målning och en brand i ett miljöhus. Underhållsplanen har i enlighet därmed justerats och nu visar ett lägre framtida investeringsbehov och vissa besparingar. Föreningens totala likvida medel, inklusive bankkonton och bundna placeringar, har ökat med cirka 2 100 000kr under 2020, vilket är ett resultat av en medveten strategi av att avsätta kapital för att delvis finansiera flera större entreprenader under det kommande året.

Brf. Domaren har bra förutsättningar för att klara av de kommande investeringarna under 2021. Föreningen är fortfarande lågt belånad, vi ska vara mycket tacksam att tomten är och förblir friköpt och vi drar nytta av det låga ränteläget för att hålla ned årsavgifterna till en rimlig nivå.

Medlemsinformation

Under året har 60 lägenhetsöverlåtelser skett och vid årets utgång hade föreningen 617 medlemmar (610 föregående år).

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.

Information

Styrelsen strävar efter att ha en öppen dialog med medlemmarna. Det sker b.l.a med utskick av Domarbladet fyra gånger per år, välbesökta husmöten på vårkanten där styrelsen informerar och deltagarna har möjlighet att ställa frågor, komma med förslag och synpunkter. Däremellan förekommer det att information sätts upp i trapphus och hissar. Känner ni att ni saknar information om något, tveka inte att höra av er till styrelsen eller fastighetskontor.

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

Studie och fritidsverksamheten

Vi bedriver sedan många år tillbaka gemensamt med Brf Notarien och Brf Lagmannen fortlöpande ett knappt tiotal fritidsaktiviteter. Pågående aktiviteter med kontaktuppgifter till respektive ledare finns på anslagstavlorna i trapphusen, samt på hemsidan. Informationen uppdateras kontinuerligt. Vi tackar ledarna för deras stora engagemang i våra olika aktiviteter.

Som många andra verksamheter i samhället har fritids – och studie sektorn inom vår förening fått reducera verkställighet av tankar och planer för 2020. Verksamhetsåret hade just påbörjats när det stod klart att vi inte kunde leva som vanligt.

Emellertid har flertalet av de verksamheter som fortlöpande bedrivs (enligt förteckning i trapphusen och på hemsidan) varit av sådan art att det har gått att bedriva aktiviteter. *κ*



Våra ledare för dessa verksamheter har i ännu högre grad än tidigare betytt mycket för föreningens medlemmar. Styrelsen tackar för deras stora engagemang.

Några få arrangemang kunde genomföras tidigt under året, bl. a fick vi lära oss om telefonens möjligheter och mysterier, mycket uppskattat. I våras kunde det också erbjudas träning utomhus under ledning av professionell ledare till en ringa kostnad.

Fritidsverksamheten bedrivs sedan många år tillbaka gemensamt med Brf Notarien och Brf Lagmannen, planeringsträffar har kunnat hållas i normal omfattning, liksom någon träff med kontaktpersonerna.

Återbruksrummet i källaren under Albinsrogatan 3 A är sedan oktober 2019 som bekant åter igång och sköts numera i huvudsak gemensamt av medlemmarna. Det uppfattas som väl använt, uppskattat och hålls i gott skick av besökare.

Till er som vill starta aktiviteter när samhället öppnas upp igen -vi hjälps åt med upplägg och information, ta kontakt enligt anslag i trapphusen och hemsidan.

Styrelsens slutord

Året som gått är ett år vi sent skall glömma. Verksamheten har fungerat bra om än med vissa begränsningar.

Styrelsemöten har varit färre, vissa har skett digitalt och fastighetskontoret har varit stängt för personliga besök.

Grillfesten blev inte av, även husmötena fick ställas in och våra studiecirkelar har gått på sparlåga.

Efter några tillbud med ett par av hissarna, har styrelsen beställt en total översyn av samtliga hissar. Med anledning av problem med att få fram reservdelar, har det förekommit att hissar tidvis inte varit i drift.

Nya underhållsfria källarfönster har monterats i alla fastigheter.
Nya avtal med Comhem och Bredband 2 är på plats.

Föreningens bästa är alltid styrelsens fokus i alla beslut som tas och alla åtgärder som genomförs.

Vi skall vara en förening med gott rykte i vår omgivning, där medlemmarna tar sitt ansvar, visar respekt, tar hänsyn till varandra och följer våra ordningsregler.

Tack till fastighetskontor och fastighetsskötare, ingen nämnd och ingen glömd. Bra jobbat som vanligt.

Stort tack till er medlemmar som gett oss ert förtroende under verksamhetsåret 2020. //

Styrelsen

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	26 979	26 054	25 380	24 820	23 532
Rörelsens kostnader	-31 705	-18 604	-19 496	-14 333	-16 376
Finansiella poster, netto	-1 696	-2 006	-2 044	-1 934	-1 980
Årets resultat	6 422	5 444	3 840	8 553	5 176
Likvida medel & fin placeringar	8 982	6 415	14 957	8 180	7 201
Skulder till kreditinstitut	130 525	136 525	146 025	136 525	120 505
Fond för yttre underhåll	11 232	10 356	9 202	9 206	8 196
Balansomslutning	197 445	197 396	206 729	189 727	163 342
Fastigheternas taxeringsvärde	507 768	507 768	443 569	443 569	443 569
Soliditet %	32	28	25	25	23
Räntekostnad kr/kvm	49	58	60	56	58
Låneskuld kr/kvm	3 676	3 845	4 126	3 858	3 394
Avgift kr/kvm	684	664	638	626	607

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 459 705	10 355 672	36 974 453	5 443 666	56 233 496
Avsättning år 2020 yttre fond		1 622 000	-1 622 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-745 414	745 414		0
Disposition av fg års resultat			5 443 666	-5 443 666	0
Årets resultat				6 421 833	6 421 833
Belopp vid årets utgång	3 459 705	11 232 258	41 541 533	6 421 833	62 655 329

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	41 417 270
årets vinst	6 421 833
	47 839 103

disponeras så att i ny räkning överföres	47 839 103
	47 839 103

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	24 572 982	23 862 211
Övriga intäkter	3	2 406 300	2 191 525
		26 979 282	26 053 736
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 044 579	-1 430 997
Planerat underhåll	5	-745 414	-513 750
Fastighetsavgift/skatt		-709 307	-684 630
Driftskostnader	6	-10 363 139	-10 285 937
Övriga kostnader	7	-930 109	-1 015 931
Personalkostnader	8	-329 122	-321 569
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 739 859	-4 350 999
		-18 861 529	-18 603 813
Rörelseresultat		8 117 753	7 449 923
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 286	39 457
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 722 208	-2 045 714
		-1 695 922	-2 006 257
Årets resultat		6 421 833	5 443 666

ME
WR
J
AS

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	186 304 294	187 155 550
Pågående nyanläggningar och förskott	10	169 877	1 968 247
		186 474 171	189 123 797
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	124 400	124 600
Andra långfristiga fordringar	12	202 370	231 280
		326 770	355 880
Summa anläggningstillgångar		186 800 941	189 479 677
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	120
Avgifts- och hyresfordringar		29 781	0
Avräkningskonto HSB Malmö		8 982 320	6 415 145
Övriga fordringar	13	44 650	20 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 587 229	1 480 413
		10 643 980	7 916 017
Summa omsättningstillgångar		10 643 980	7 916 017
SUMMA TILLGÅNGAR		197 444 921	197 395 694 <i>μ</i>

ME
un
R
dt
so
0711

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 459 705	3 459 705
Fond för yttre underhåll	15	11 356 520	10 355 671
		14 816 225	13 815 376
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		41 417 270	36 974 453
Årets resultat		6 421 833	5 443 666
		47 839 103	42 418 119
Summa eget kapital		62 655 328	56 233 495
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	41 500 000	92 500 000
Summa långfristiga skulder		41 500 000	92 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	89 025 000	44 025 000
Leverantörsskulder		712 243	1 331 501
Aktuella skatteskulder		39 055	25 242
Övriga skulder	19	272 555	291 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	3 240 740	2 989 376
Summa kortfristiga skulder		93 289 593	48 662 199
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		197 444 921	197 395 694

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		6 421 833	5 443 666
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)		4 739 859	4 350 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		11 161 692	9 794 665
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-160 787	-432 336
Förändring av leverantörsskulder		-619 259	455 349
Förändring av kortfristiga skulder		246 652	-5 692 277
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 628 298	4 125 401
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 090 233	-3 196 411
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		29 110	28 910
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 061 123	-3 167 501
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-6 000 000	-9 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 000 000	-9 500 000
Årets kassaflöde		2 567 175	-8 542 100
Likvida medel vid årets början		6 415 145	14 957 245
Likvida medel vid årets slut		8 982 320	6 415 145

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 2020.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 65 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 2,77 %

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. *κ*

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	24 197 615	23 492 520
Hysesintäkter	375 187	369 691
	24 572 802	23 862 211

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Bredband	450 036	450 198
El	1 009 643	1 210 430
Uthyrning gästrum	40 200	53 650
Intäkter från Garagesamfälligheten, avser 2015-2020	629 159	285 551
El från samfällighet Not/Dom	0	90 833
Ersättning försäkringsskador	100 639	0
överlåtelse, panter, andrahandsupplåtelser	117 928	89 519
Övriga intäkter	58 645	11 344
	2 406 250	2 191 525

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Löpande underhåll	24 966	159 264
Material i löpande underhåll	60 822	143 426
Löpande underhåll av bostäder	1 262	68 164
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	230 113
Löpande underhåll tvättutrustning	56 414	82 926
Löpande underhåll av installationer	66 782	190 645
Löpande underhåll Va/sanitet	85 887	66 847
Löpande underhåll värme	128 120	160 650
Löpande underhåll ventilation	139 920	106 099
Löpande underhåll el	58 594	15 049
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	67 348	14 434
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	7 694	0
Löpande underhåll av markytor	157 696	91 706
Löpande underhåll hissar	54 150	60 366
Försäkringsskador	127 171	13 832
Skadegörelse	7 753	27 476
	1 044 579	1 430 997

Handwritten signature and initials:
ME J
WR BS 00

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	305 414	180 000
Periodiskt underhåll hiss	440 000	0
Periodiskt underhåll markytor	0	333 750
	745 414	513 750

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	980 711	692 764
El	2 104 753	2 380 537
Uppvärmning	2 263 748	2 387 369
Vatten	1 154 840	1 066 912
Sophämtning	514 679	515 348
Fastighetsförsäkring	478 012	443 740
Gemensam Utdebitering Ek För	2 344 033	2 211 360
Bredband samt kabel-Tv	516 448	579 177
Övriga avgifter	5 914	8 731
	10 363 138	10 285 938

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	447 992	472 052
Revisionsarvoden	29 850	23 400
Avgifter för juridiska åtgärder	72 493	55 637
Överlåtelse och pantförskrivning	87 372	66 065
Övriga kostnader	292 402	398 777
	930 109	1 015 931

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	207 080	199 640
Ersättningar till övriga förtroendevalda	60 120	58 560
Löner och ersättningar	2 700	3 750
	269 900	261 950
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	59 222	59 619
	59 222	59 619
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	329 122	321 569

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	167 439 941	166 188 090
Omklassificering fönsterjustering	3 888 603	0
Aktivisering fg år tillägg tappvatten	0	1 251 851
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 328 544	167 439 941
Ingående avskrivningar	-46 703 817	-42 352 818
Årets avskrivningar	-4 739 859	-4 350 999
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 443 676	-46 703 817
Mark	66 419 420	66 419 420
Utgående värde mark	66 419 420	66 419 420
Bokfört värde byggnader och mark	186 304 288	187 155 544
Taxeringsvärden byggnader	287 768 000	287 768 000
Taxeringsvärden mark	220 000 000	220 000 000
	507 768 000	507 768 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 968 247	28 438
Årets investeringar	2 090 233	3 191 660
Omklassificeringar fönsterjustering, fg år tillägg tappvatten	-3 888 603	-1 251 851
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	169 877	1 968 247
Utgående redovisat värde	169 877	1 968 247

Pågående byggnation avser fasadrenovering. Beräknas att vara klart under 2021.

Not 11 Andelar

	2020-12-31	2019-12-31
Namn		
HSB Malmö	500	500
Fonus	0	200
Borgmästaregårdens Ek För	123 900	123 900
	124 400	124 600

Not 12 Andra långfristiga fordringar

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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	231 280	260 190
Avgående fordringar	-28 910	-28 910
Utgående redovisat värde	202 370	231 280 <i>K</i>

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	35 085	284
Övriga fordringar	9 565	20 055
	44 650	20 339

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen intäkt el	356 000	408 000
Förutbetalad fastighetsförsäkring	485 941	478 012
Upplupen El Not/Dom Samf	0	90 833
Upplupen intäkt Not/Dom samfällighet	508 864	285 551
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	236 424	218 017
	1 587 229	1 480 413

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	10 355 671	9 202 421
Avsättning	1 622 000	1 667 000
Ianspråktagande	-745 414	-513 750
	11 232 257	10 355 671

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	154 514 000	154 514 000
	154 514 000	154 514 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

89 025 000 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 6 000 000 kr

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	89 025 000	44 025 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	41 500 000	92 500 000
	130 525 000	136 525 000

Om fem år beräknas skulden vara 125 525 000 baserat på löpande amorteringar.

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,4	2020-09-01	0	5 000 000
Stadshypotek	1,06	2020-03-30	0	6 000 000
Stadshypotek	1,24	2023-03-30	7 500 000	8 500 000
Stadshypotek ihopslaget	0,65	2020-01-30	0	10 000 000
Stadshypotek ihopslaget	1,45	2020-10-30	0	10 000 000
Stadshypotek ihopslaget	1,45	2020-10-30	0	12 025 000
Stadshypotek	1,18	2022-04-30	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	1,31	2021-03-01	50 000 000	50 000 000
Swedbank Hypotek	1,86	2023-11-24	15 000 000	15 000 000
SBAB	0,74	2021-03-30	6 000 000	0
Stadshypotek	0,43	2021-10-30	32 025 000	
			130 525 000	136 525 000

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	39 644	38 969
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	23 372	22 801
Mervärdesskatt	7 665	8 212
Depositioner och förskott-kortfristiga	3 900	3 900
Inre fond	197 974	217 198
	272 555	291 080 <i>u</i>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	125 543	153 394
Förutbetalda hyror och avgifter	2 310 066	2 117 128
Upplupen värmekostnad	411 498	396 687
Upplupen elkostnad	214 310	244 930
Övriga upplupna kostnader	179 325	77 237
	3 240 742	2 989 376

Malmö den 16/3-2021

Lars Parneham
Ordförande

Mikael Engström

John Rickards

Daniel Olsson

André Boysen

Vår revisionsberättelse har lämnats 24/03-2021

Afrodita Cristea
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Barbro Molin
av föreningen utsedd revisor

Mikael Roos
av föreningen 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 2020.

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 2020 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. Revisoremas 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

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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 24/3 2021

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Barbro Molin
Av föreningen vald revisor

Mikael Roos
Av föreningen vald revisor

BORGMÄSTAREGÅRDEN I MALMÖ EK FÖR.

Resultaträkning KKr	2020	2019
Nettoomsättning		
Teknisk förvaltning	5067	4857
Övriga intäkter	181	103
Summa intäkter	5248	4960
Fastighetskostnader		
Drift	-86	-121
Personalkostn och arvoden	-4036	-4288
Löpande underhåll	-186	-174
Övriga extrema kostnader	-650	-505
Avskrivningar	-121	-131
Summa fastighetskostnader	-5080	-5218
Rörelseresultat	167	-258
Räntenetto	-10	-12
Inkomstskatt	0	0
Årets resultat	157	-270

Balansräkning KKr	20201231	20191231
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	669	790
Omsättningstillgångar	973	559
Summa tillgångar	1642	1349
Summa tillgångar	1642	1349
Eget kapital och skulder		
Bundet eget kapital	300,00	300
Fritt eget kapital	-202,78	-360
Summa eget kapital	97,22	-60
Långfristiga skulder		
Skulder till ägarföreningar	420	490
Summa långfristiga skulder	420	490
Kortfristiga skulder		
Nästa års amortering	70	70
Leverantörsskulder	129	88
Övriga skulder	433	393
Uppl kostn och förutbet intäkt	493	368
Summa kortfristiga skulder	1124	919
Summa eget kapital och skulder	1642	1349

NOTARIEN/DOMARENS DELÄGARFÖRENING

Resultaträkning KKr	2020	2019
Intäkter		
Hyror	897	898
Övriga intäkter	20	23
Summa intäkter	917	920
Kostnader		
Tomträttsavgäld	20	20
Löpande underhåll	26	489
Förvaltningsarvode	45	44
Försäkringspremier	20	20
Driftskostnader	234	203
Övriga kostnader	1	10
Summa kostnader	346	786
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter	1	1
Kapitalkostnadsersättning Domaren och Notarien	572	135
Årets resultat	0	0

Balansräkning KKR	20201231	20191231
Tillgångar		
Omsättningstillgångar	768	718
Summa tillgångar	768	718
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Fritt eget kapital:	0	321
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	27	20
Upplupna driftskostnader	5	91
Förskottsbetalda hyror	83	79
Övriga kortfristiga skulder	653	207
Summa kortfristiga skulder	768	397
Summa eget kapital och skulder	768	718

MOTION till kommande stämma/årsstämma i HSB Brf Domaren - Borgmästaregården, Malmö.

MOTION #1 – PARKERINGSPLATSER

BAKGRUND: Kön till parkeringsplatser i området är i dagsläget lång. Detta samtidigt som det under det senare halvåret 2020 stått ett stort antal parkeringsplatser ständigt outnyttjade/”lediga”.

BESKRIVNING AV ÄRENDET:

Vi läser i såväl information från föreningen som att vi hör det muntligt från fastighetskontoret och andra boende i området om hur svårt det är att få en boendeparkering i föreningen HSB Brf Domaren för de som flyttar in. Kön upplevs lång och parkeringsplatserna få. Samtidigt kan vi som boende i föreningen notera att det står ett stort antal parkeringar tomma, såväl vardagar som helger.

Hur kan det komma sig att det står parkeringsplatser tomma som aldrig utnyttjas?

Vem hyr dessa ständigt tomma parkeringsplatser?

Vad utnyttjas parkeringsplatserna till?

Hur kan tillgängligheten för parkeringar ökas så att de som har behov av parkeringsplats kan få det?

BEDÖMNING

Vi antar att det kan vara så att det i dagsläget är ett stort antal boende i området som hyr en parkering för att ha detta som gästparkering. De äger inte själva en bil och parkeringen utnyttjas istället av släktingar och vänner när de kommer på besök.

Av boende på området Lindeborg i Malmö har vi fått höra att problematiken var densamma hos dem för ett antal år sedan. Vad som gjordes där för att lösa den långa parkeringskön var att alla parkeringsavtal revs upp. De boende som hade ett behov av parkering hamnade i en turordnings kö och fick en parkering efter att ha uppvisat ett ägandebevis på en bil eller ett leasingavtal på en bil i sitt namn. Det visade sig då att samtliga med behov kunde få en parkering och kön försvann.

Vårt förslag är att det görs en ny översyn av parkeringsplatser på området. En möjlig väg är att använda sig av samma sätt som ovan beskrivna modell på Lindeborg i Malmö.

VI YRKAR PÅ ATT:

1 det görs en parkeringsöversyn

Lägenhetsnr 10, Lagmansgatan 2A, Ingela och Lars Cronqvist, ingela.a.cronqvist@gmail.com,
lars.m.cronqvist@gmail.com, Malmö 2021-01-23

2 det görs en ny modell för hur frågan med boendeparkering ska lösas på ett smidigare sätt

FÖRSLAG TILL BESLUT:

Vårt förslag är att parkeringsplatserna i området skyndsamt ses över under 2021. Dels därför att vi har såväl hört som läst att behovet är stort av parkeringsplatser. Dels för att vi förstår att den finns en plan hos Malmö Stad att parkeringsautomater ska sättas upp på gatorna i området inom cirka ett år.

Vårt förslag är även att det skrivs in i stadgarna att en parkering som hyrs av HSB Brf Domaren endast ska få nyttjas som boendeparkering, d.v.s. inte hyras för att ha som gästparkering. Då ska också föreningen ges ett möjligt verktyg, som ex. det ovanbeskrivna på område Lindeborg i Malmö, för att kunna kontrollera att detta uppfylls när kontrakt skrivs.

Vårt förslag är vidare att dessa hyresavtal kontinuerligt uppdateras, ex årligen, av föreningen för att se att behovet med parkering kvarstår för de boende.

ÖNSKEMÅL OM HUR MOTION TAS UPP:

Vi önskar att denna motion tas upp och behandlas i kommande stämma/årsstämma. Beslutet önskar vi tydligt förmedlat ut till alla boende i föreningen.

Om det beslutas att inte se över parkeringsplatserna i HSB Brf Domaren under 2021 önskar vi få en tydlig motivering till hur detta kan komma sig samt hur föreningen själva tänker sig att problematiken med parkeringar ska lösas i framtiden.

Styrelsens svar på motion från Ingela och Lars Cronqvist gällande
PARKERINGSPLATSER.

BESLUT:

Styrelsen har beslutat att **avslå** motionen.

MOTIVERING:

Styrelsen har sedan tidigare tagit beslut om att se över parkeringssituationen på området. En total översyn gällande parkeringsplatser, parkeringsytor, uppfräschning, kösystem och korttidsparkering. Detta projekt har tyvärr blivit försenat pga byggnationer, stamreovering och fasadrenoveringar. Det har även inkommit flertalet andra motioner gällande parkeringssituationen, varpå det är viktigt att beakta alla dessa förslag och därefter utforma ett enhetligt regelverk som underlättar för alla. Detta regelverk kommer att tas fram utav styrelsen under 2021.

Malmö 2020-03-02

Styrelsen

MOTION till kommande stämma/årsstämma i HSB Brf Domaren - Borgmästaregården, Malmö.

MOTION #2 – UPPFRÄSCHNING AV PARKERINGSPLATTAN VID ANNEBERGSGATAN, LÄNGS FASTIGHET MED ADRESS LAGMANSGATAN 2A-2C

BAKGRUND: Parkeringsplattan med många parkeringar utmed Annebergsgatan längs fastighet med adress Lagmansgatan 2A-2C är i behov av att fräschas upp. Växtlighet, ålder, väder och vind har gjort en stor påverkan på parkeringsplattan och dess parkeringsplatser.

BESKRIVNING AV ÄRENDET:

Parkeringsplatserna på ovan nämnda parkeringsplatta har farit illa av väder, vind, ålder och växtlighet. Trädrötter har letat sig in och gör att underlaget har spruckit. Detta gör vissa parkeringar gropiga. Parkerings linjer har suddats ut av bland annat väder och vind genom åren, vilket gör att det är svårt att tyda var en parkering slutar eller börjar. Detta leder till parkeringsproblem. Då parkeringarna redan i dagsläget är trånga och det dessutom är dåligt belyst på plattan kan detta innebära att en parkeringsplats mellan två redan parkerade bilar, som ”uppfattat linjerna fel”, inte kan utnyttjas då den blir för trång.

Hur kan vi komma tillrätta med parkeringsproblem?

Hur kan parkeringsrutorna tydliggöras?

Hur kan sikten på parkeringsplattan göras bättre?

BEDÖMNING

Vi kan efter promenad på området konstatera att det antingen är så att parkeringsplattan som nämns antingen är mer utsatt för väder och vind än övriga parkeringsplattor, alternativt ännu inte hunnit rustas upp som de övriga. Övriga parkeringsytor upplevs av oss inte ha samma slitage.

Vårt förslag är först och främst att alla platser får tydligt markerade linjer, där de bakre linjerna stämmer med de främre samt tydligt skyltade nr på parkeringsplatserna.

Vårt förslag är också att föreningen ser över hur gropigheten lättast går att åtgärda samt om det är möjligt att resa ytterligare någon belysning på plattan.

VI YRKAR PÅ ATT:

1 det görs en översyn av ovan nämnda slitage på parkeringsplattan.

2 korrekta parkerings linjer skyndsamt kommer på plats för att visa parkeringsrutorna.

Lägenhetsnr 10, Lagmansgatan 2A, Ingela och Lars Cronqvist, ingela.a.cronqvist@gmail.com, lars.m.cronqvist@gmail.com, Malmö 2021-01-23

3 Nummer till parkeringsplatserna kommer upp där dessa har fallit bort.

FÖRSLAG TILL BESLUT:

Vårt förslag är att korrekta parkeringslinjer får ritas dit för att göra parkeringen smidigare och minska parkeringsproblematiken för de boende. Detta bör göras skyndsamt.

Vårt förslag är också att varje parkering får en nummerskylt där denna fallit bort.

Vidare är vårt förslag att föreningen ser över övrigt slitage och får komma fram till om detta kan åtgärdas och hur.

ÖNSKEMÅL OM HUR MOTION TAS UPP:

Vi önskar att denna motion tas upp och behandlas i kommande stämma/årsstämma. Beslutet önskar vi tydligt förmedlat ut till alla boende i föreningen.

Styrelsens svar på motion från Ingela och Lars Cronqvist gällande **UPPFRÄSCHNING AV PARKERINGSPLATTAN**.

BESLUT:

Styrelsen har beslutat att **bifalla** motionen.

MOTIVERING:

Detta ligger i paritet med tidigare beslut av styrelsen gällande uppfräschning av parkeringsytor.

Malmö 2020-03-02

Styrelsen

MOTION till kommande stämma/årsstämma i HSB Brf Domaren - Borgmästaregården, Malmö.

MOTION #3 – ATT KUNNA FÖLJA ELFÖRBRUKNINGEN

Motion: Att kunna följa elförbrukningen.

I vårt tidigare boende kunde vi tämligen enkelt och utan någon extrakostnad med hjälp av inloggning till vår elleverantör följa vår effektförbrukning månadsvis. Tills för någon månad sedan gick det att följa förbrukningen via de tryckta avier som distribuerades i våra fysiska brevlådor. Månadsavgiften reglerar vi via autogiro. Fakturan för månadsavgiften har vi efter en del letande hittat på "Mina sidor" under "Avier och betalningar" på Domarens hemsida. Så vitt vi kan se framgår där endast månadsbeloppet och inte effektförbrukningen (antal kWh). Eftersom vi inte vet kilowattpriset och om det är rörligt eller fast pris kan vi inte räkna ut förbrukningen. Vi önskar att på ett rimligt och enkelt sätt kunna justera vår elförbrukning genom att t.ex. ändra temperaturen i badrummets golvvärme.

Vi yrkar att årsmötet ger styrelsen i uppdrag att undersöka möjligheterna hos elleverantören att ge bostadsrättsinnehavarna möjlighet att följa sin elförbrukning - åtminstone månadsvis.

Akki och Peter Eklundh

Styrelsens svar på motion från Akki och Peter Eklundh gällande **ATT KUNNA FÖLJA ELFÖRBRUKNINGEN.**

BESLUT:

Styrelsen har beslutat att **bifalla** motionen.

MOTIVERING:

Styrelsen kommer att undersöka möjligheterna för att bostadsrättsinnehavare ska kunna följa elförbrukningen, även vid autogirobetalningar.

Malmö 2020-03-02

Styrelsen

MOTION till kommande stämma/årsstämma i HSB Brf Domaren - Borgmästaregården, Malmö.

MOTION #4 – PARKERINGSPLATSER

Bakgrund: Kön till parkeringsplatser i området är väldigt lång, vilket är konstigt när man ser att många platser lediga.

Ärendebeskrivning: När man pratar med fastighetskontoret och boende i samma hus eller område så verkar kön för att få en parkeringsplats orimlig hög, samtidigt som man ser att det finns många tomma platser oavsett tid på dygn eller veckodag.
Hur kommer det sig?

Förslag: Se över alla uthyrda parkeringsplatser och de som inte äger en bil bör därför inte få ha en parkeringsplats, det är orimligt att ha en plats för att släkt och vänner kommer hem och besöker en någon gång per år eller månad. De som inte har en plats bör med omedelbar verkan få sin plats uppsagd och denna bör gå till boende i kön om denne har en bil, då skall ägarbevis eller leasingavtal kunna uppvisas.

Detta bör tas upp till kommande stämma och gå ut till samtliga boende görs inte detta så bör det finnas en motivering till varför det inte görs och hur man kommer att jobba med detta i framtiden.

Kate Poulsen och Bo Andersson

Lagmansgatan 2 a 4 vån lägenhet 012

Styrelsens svar på motion från Kate Poulsen och Bo Andersson gällande
PARKERINGSPLATSER.

BESLUT:

Styrelsen har beslutat att **avslå** motionen.

MOTIVERING:

Styrelsen har sedan tidigare tagit beslut om att se över parkeringssituationen på området. En total översyn gällande parkeringsplatser, parkeringsytor, uppfräschning, kösystem och korttidsparkering. Detta projekt har tyvärr blivit försenat pga byggnationer, stamreovering och fasadrenoveringar. Det har även inkommit flertalet andra motioner gällande parkeringssituationen, varpå det är viktigt att beakta alla dessa förslag och därefter utforma ett enhetligt regelverk som underlättar för alla. Detta regelverk kommer att tas fram utav styrelsen under 2021.

Malmö 2020-03-02

Styrelsen

MOTION till kommande stämma/årsstämma i HSB Brf Domaren - Borgmästaregården, Malmö.

MOTION #5 – KORTTIDSPARKERING VID MILJÖHUSET

Korttidsparkering vid Miljöhuset

Det finns fyra parkeringsplatser framför miljöhuset vid vändzonen Lagmansgatan. Några av dessa verkar inte användas. Eftersom det är långt att gå med mycket packning från garaget eller långväga parkeringar, föreslår jag att styrelsen undersöker möjligheten att göra dessa parkeringar till korttidsparkering, t ex 1 timmes parkering. Detta skulle underlätta för många äldre och ensamhushåll.

Malmö 2021-02-08

Ingela Mastborn

Styrelsens svar på motion från Ingela Mastborn gällande **KORTTIDSPARKERING VID MILJÖHUSET.**

BESLUT:

Styrelsen har beslutat att **avslå** motionen.

MOTIVERING:

Styrelsen har sedan tidigare tagit beslut om att se över parkeringssituationen på området. En total översyn gällande parkeringsplatser, parkeringsytor, uppfräschning, kösystem och korttidsparkering. Detta projekt har tyvärr blivit försenat pga byggnationer, stamreovering och fasadrenoveringar. Det har även inkommit flertalet andra motioner gällande parkeringssituationen, varpå det är viktigt att beakta alla dessa förslag och därefter utforma ett enhetligt regelverk som underlättar för alla. Detta regelverk kommer att tas fram utav styrelsen under 2021.

Malmö 2020-03-02

Styrelsen

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Egna anteckningar.

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

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

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