



ÅRSREDOVISNING OCH VERKSAMHETSPLAN

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF
DOMAREN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Årsstämman 2020

Till medlemmarna i Brf Domaren.

I vår förening finns det 463 lägenheter.

Vid fjorårets stämma var det 94 röstberättigade närvarande. Det är ytterst allvarligt att inte fler väljer att komma till stämman, det är inte bra för demokratin.

Alla beslut som tas på stämman är giltiga oavsett hur många som är närvarande och röstar. Om man vill påverka och göra sin röst hörd så vill det till att närvara på årets viktigaste sammankomst.

Det är övervägande de äldre medlemmarna som kommer år efter år, vilket naturligtvis är mycket glädjande.

Vad som däremot bekymrar styrelsen, är att det saknas deltagande av våra yngre medlemmar och medlemmar med olika bakgrund och erfarenheter. Vi vill att även ni kommer och utövar er rätt att vara med att ta de viktiga beslut som vi fattar.

En spridning åldersmässigt är sunt, vi kompletterar varandra på många sätt.

Som medlem i en bostadsrättsförening är det viktigt att hålla koll på hur det går för föreningen, ni har trots allt investerat i en bostad i en stabil och välskött förening.

Så kom och var med att påverka och medverka till att Domaren utvecklas till en ännu bättre förening i alla avseenden.

Så ni som inte brukar närvara vid stämman, ni kommer väl eller?

Vi ses!

Mvh

Styrelsen

Brf Domaren



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Brf Domaren kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 11 juni 2020 kl 18:00.

Med anledning av Coronasituationen har styrelsen beslutat att det inte blir någon buffé på årets stämma

Lokal: Europaporten, Stadiongatan

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 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. Motion avseende skyltning på området
25. Föreningsstämmans avslutande



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Verksamhetsplan	1
Förvaltningsberättelse	5
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Kassaflöde	16
Noter	17
Revisionsberättelse	25
Bokslut för Borgmästaregården i Malmö Ekonomisk Förening	27
Bokslut för Garagesamfälligheten	28
Valberedningens förslag	30
Motioner samt styrelsens svar	32
Ordlista	34



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr 746000-5957

HSB Brf Domaren

VERKSAMHETSPLAN

2020 - 2024



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 och ekonomi. I samband med budget och prognosarbetet under hösten 2019 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 Robert Andersson, HSB Malmö 2019-09-12.

Planerat underhåll enligt underhållsplan

Åtgärd	Planerat 2020	Planerat 2021	Planerat 2022	Planerat 2023	Planerat 2024	2025-2031
Mark						
Fasader och Balkonger			X			X
Fönster/Dörrar	X					
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
2020	Fönster samt invändigt	6 674	6 674	
2021	Inget större underhåll planerat			
2022	Fasader (investering)	22 775	16 775	6 000
2023	Inget större underhåll planerat			
2024	Inget större underhåll planerat			

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.

	2020	2021	2022	2023	2024
Avgiftsförändring	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Genomsnittlig avgift kr per m2	683	703	725	746	769



Nyckeltal för föreningen

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Genomsnittlig årsavgift/kvm	664	638	625	608	573
Lån kr/kvm	3 858	4 126	3 857	3 405	2 060
Räntekostnad kr/kvm	58	60	56	58	64
Kassalikviditet exkl lån som förfaller till betalning inom ett år*	171%	147%	168%	162%	123%
Soliditet	28%	25%	25%	24%	30%
Räntekänslighet**	5,2	5,8	5,5	5,1	3,2

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

Under 2018 har ändring skett av redovisningssätt av lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen. Dessa redovisas från 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 skuldtynad 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!**



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Domaren i Malmö

Org nr 746000-5957

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31

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	4 913 kvm
Total markyta	39 745 kvm
Medellägenhetsyta	76,4 kvm
Taxeringsvärde bostäder	503 000 000 kr
Taxeringsvärde lokaler	4 768 000 kr
Taxeringsvärde totalt	507 768 000 kr

Redd



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Domaren i Malmö

Org Nr: 746000-5957

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 16 maj 2019

Antal närvarande stämmodeltagare 129 st, varav 103 st röstberättigade medlemmar varav 3 fullmakter.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Lars Parnestam	2019
Ordinarie ledamot	Lars Parnestam	2020
Ordinarie ledamot	Mikael Engström	2018
Ordinarie ledamot	John Rickards	2020
Ordinarie ledamot	André Boysen	2019
Ledamot, utsedd av HSB	Stellan Håkansson	Tom sept 2019
Ledamot, utsedd av HSB	Daniel Olsson	From okt 2019
Suppleant	Margaretha Håkansson	2019
Suppleant	Paul Liedberg	2019

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars Parnestam och John Rickards. samt suppleanterna Paul Liedberg och Margaretha Håkansson. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

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

Revisorer

Barbro Molin samt Mikael Roos från 16/5 2019 samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Suppleant har varit Jens Nordberg.

Pelle



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

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 2 211 360 kr till den Ekonomiska föreningen under 2018, 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 2019-12-31 redovisas efter vår revisionsberättelse.

Elförbrukning:

Siffrorna inom parantes avser 2018

Fastigheternas totala årsförbrukning = 1 680 166 kWh (1 788 180)

Medlemspriset för el har under året varit 1,50 kr/kWh allt inräknat.

Fjärrvärme:

Siffrorna inom parantes avser 2018

Fjärrvärmeförbrukning = 2 527 852 kWh (2 649 699 kWh).

REA



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Alla cykelställ är nu utbytta
- Fönsterrenovering påbörjad

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-09-27 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:

- Fönsterrenovering
- Byte av källarfönster
- Uppfräschning målning av väggar i trapphus samt källargångar.
- Fasadrenovering (omfogning tegelfasader)

Utbildning / Konferenser / Deltagande

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

- HSB Malmö årsmöte, halvårsmöte samt styrelsekonferenser
- HSB nätverksträff för ordföranden
- HSB GDPR för föreningar
- HSB Bredbandsinformation (Bolina 3.0)

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 4 % januari 2019 och sedan 3 % januari 2020, något lägre än den tidigare aviserade prognosen. Prognosen för de kommande 5 åren ligger kvar på 3 % men självklart ses denna prognos över och korrigeras vid behov.

Trots att de flesta av våra kostnader har gått upp har en 3 procentig höjning varit möjlig tack vare lägre ränteutgifter till Stadshypotek och en reviderad underhållsplan som avspeglar det faktiska underhållsbehovet och inte det beräknade.

Som tidigare aviserat, har styrelsen börjat amortera på föreningens lån och detta skedde i slutet av september 2019 då **8 500 000kr** (2,27 %) punktamorterades, vilket ledde till en årlig besparing på cirka **193 000 kr** om året. Detta har förbättrat både Domarens löpande amorteringstakt och nyckeltal (lån kr/kvm) från 4 126kr/kvm till 3 858kr/kvm.

Handwritten signature



Dessutom, konverterades en 10 000 000kr lån med Stadshypotek i slutet av oktober till en 3 månaders ränta av 0,65 %, ner från 2,06 %. Detta motsvarar en årlig besparing på cirka **142 000kr** om året.

Underhållsplanen för 2020 har bantats ner med cirka **2 400 000kr** och detta har skett i samråd med vår förvaltare/vicevärd. Detta har frigjort likvida medel till mer aktuella och relevanta åtgärder såsom fönsterrenovering och fasadrenovering.

Föreningens kapitalflöde, inklusive bankkonton och bundna placeringar, har förändrats med – 8 542 100 kr under 2019, vilket är naturligt och är resultatet av flera planerade åtgärder utförda av diverse leverantörer såsom Rörmontören Syd AB, Puls AB och inlösen av ett stort lån.

Föreningens lån uppgick per 2019-12-31 till 136 525 000kr och styrelsen håller fast vid strävan att styra mot färre men större lån, en jämnare fördelning mellan rörlig och fast ränta och att få in ytterligare en långgivare i portföljen.

Brf. Domaren har ett gott utgångsläge för att klara av kommande investeringar enligt den reviderade underhållsplanen. Föreningen är ganska lågt belånad, särskild med tanken på att tomten är friköpt, och har fortfarande en sund avgiftsnivå.

Medlemsinformation

Under året har 34 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 610 medlemmar (593 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.

PdA



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.

Under verksamhetsåret 2019 har föreningarnas kontaktpersoner träffat aktivitetsansvariga för att diskutera pågående och kommande evenemang. Som exempel har dessa dialoger resulterat i att gymmet numera är bemannat vissa tidpunkter, att en mycket uppskattad loppis anordnades i september, att representant för polisen höll föreläsning om "säkerhet i vardagen" i mars månad, med flera aktiviteter. Under senare delen av året har det gått att låna bordtennisrummet kvällar och helger, intresset har tyvärr inte varit särskilt stort.

Återbruksrummet i källaren under Albinsrogatan 3A är sedan oktober åter igång och sköts i huvudsak gemensamt av medlemmarna. Vi kan konstatera att saker flitigt byter hem, just som tanken är. De tillfällen då container är på plats rensas saker bort som stått en längre tid. Grillfesten i augusti var som alltid uppskattad. Cirka 170 medlemmar var på plats i det fina sensommarvädret.

Till er som vill starta upp aktiviteter, vi hjälps åt med upplägg och information, ta kontakt med ansvarig enligt anslag i trapphusen eller hemsidan.

Styrelsens slutord

Efter den omfattande stamreoveringen som pågick i nästan tre år, blev 2019 lite lugnare för oss alla i föreningen.

Ett nytt projekt startades upp under andra halvåret i form av renovering/justering av alla fönster och balkongdörrar.

Styrelsen har gjort en upphandling gällande fasadrenovering/fogning av tegelfasaderna, start för projektet blir en bit in på 2021. I samband med renoveringen byts även alla källarfönster. Föreningen mår bra i alla avseenden, ekonomin är stabil och under året löste vi ett lån på 8,5 miljoner, vilket känns mycket bra.

Styrelsens ambitionsnivå är som tidigare hög, Domaren skall vara en förening där vi ser ordning och reda som en självklarhet. Medlemmarna följer ordningsregler, tar hänsyn och visar respekt grannar emellan. Om alla hjälps åt blir vardagen mycket trevligare.

Fastighetsskötarna och personalen på kontoret, har som alltid gjort ett mycket bra jobb under året. Tack till Fredrik, Lena, Dennis, Rade, Edin, Anna, Mats och Anders.

Ett stort tack till er alla för det förtroende som visats oss under verksamhetsåret 2019.

Styrelsen

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	25 768	25 380	24 820	23 532	22 560
Rörelsens kostnader	-18 604	-19 496	-14 333	-16 376	-19 099
Finansiella poster, netto	-2 006	-2 044	-1 934	-1 980	-2 206
Årets resultat	5 444	3 840	8 553	5 176	1 255
Likvida medel & fin placeringar	6 415	14 957	8 180	7 201	9 263
Skulder till kreditinstitut	136 525	146 025	136 525	120 505	72 905
Fond för yttre underhåll	10 356	9 202	9 206	8 196	8 707
Balansomslutning	197 110	206 720	189 727	163 342	111 620
Fastigheternas taxeringsvärde	507 768	443 569	443 569	443 569	336 337
Soliditet %	28	25	25	23	30
Räntekostnad kr/kvm	58	60	56	58	64
Låneskuld kr/kvm	3 845	4 126	3 858	3 394	2 060
Avgift kr/kvm	664	638	626	607	573

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 459 705	9 202 422	34 288 123	3 839 580	50 789 830
Avsättning år 2019 yttre fond		1 667 000	-1 667 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-513 750	513 750		0
Disposition av föregående års resultat:			3 839 580	-3 839 580	0
Årets resultat				5 443 666	5 443 666
Belopp vid årets utgång	3 459 705	10 355 672	36 974 453	5 443 666	56 233 496

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	36 974 453
årets vinst	5 443 666
	42 418 119

disponeras så att i ny räkning överföres	42 418 119
	42 418 119

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

Ped

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	23 862 211	22 945 845
Övriga intäkter	3	2 191 525	2 434 358
		26 053 736	25 380 203
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 430 997	-928 217
Planerat underhåll	5	-513 750	-1 960 519
Fastighetsavgift/skatt		-684 630	-664 721
Driftskostnader	6	-10 285 937	-10 375 610
Övriga kostnader	7	-1 015 931	-936 151
Personalkostnader	8	-321 569	-305 512
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 350 999	-4 325 451
		-18 603 813	-19 496 181
Rörelseresultat		7 449 923	5 884 022
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 457	62 827
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 045 714	-2 107 270
		-2 006 257	-2 044 443
Årets resultat		5 443 666	3 839 580

PK

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	187 155 550	190 254 698
Pågående nyanläggningar och förskott	10	1 968 247	28 438
		189 123 797	190 283 136
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	124 600	124 600
Andra långfristiga fordringar	12	231 280	260 190
		355 880	384 790
Summa anläggningstillgångar		189 479 677	190 667 926
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		120	0
Avgifts- och hyresfordringar		0	5 092
Avräkningskonto HSB Malmö		6 415 145	9 957 245
Övriga fordringar	13	20 339	12 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 480 413	1 085 488
		7 916 017	11 060 818
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	15	0	5 000 000
		0	5 000 000
Summa omsättningstillgångar		7 916 017	16 060 818
SUMMA TILLGÅNGAR		197 395 694	206 728 744

Pdt

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 459 705	3 459 705
Fond för yttre underhåll	16	10 355 671	9 202 421
		13 815 376	12 662 126
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		36 974 453	34 288 122
Årets resultat		5 443 666	3 839 580
		42 418 119	38 127 702
Summa eget kapital		56 233 495	50 789 828
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	92 500 000	126 525 000
Summa långfristiga skulder		92 500 000	126 525 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	44 025 000	19 500 000
Leverantörsskulder		1 331 501	876 153
Aktuella skatteskulder		25 242	60 691
Övriga skulder	20	291 080	294 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	2 989 376	8 682 742
Summa kortfristiga skulder		48 662 199	29 413 916
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		197 395 694	206 728 744



Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		5 443 666	3 839 580
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 350 999	4 325 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		9 794 665	8 165 031
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-432 336	479 595
Förändring av kortfristiga skulder		-5 236 928	4 117 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 125 401	12 762 138
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 196 411	-15 224 592
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		28 910	-260 190
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 167 501	-15 484 782
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-9 500 000	9 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-9 500 000	9 500 000
Årets kassaflöde		-8 542 100	6 777 356
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		14 957 245	8 179 889
Likvida medel vid årets slut		6 415 145	14 957 245

ada

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 2019.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara xx 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 2,60 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	23 492 520	22 589 136
Hysesintäkter	369 691	357 117
	23 862 211	22 946 253

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Bredband	450 198	450 036
El	1 210 430	1 056 469
Uthyrning gästrum	53 650	53 800
Garagesamfälligheten 2015-2017 o 2018	285 551	720 567
El fr samfällighet Not/Dom	90 833	
Övriga intäkter	100 863	153 486
	2 191 525	2 434 358

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Löpande underhåll	159 264	216 704
Material i löpande underhåll	143 426	100 945
Löpande underhåll av bostäder	68 164	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	230 113	73 592
Löpande underhåll tvättutrustning	82 926	81 041
Löpande underhåll av installationer	190 645	95 758
Löpande underhåll Va/sanitet	66 847	38 239
Löpande underhåll värme	160 650	18 711
Löpande underhåll ventilation	106 099	142 862
Löpande underhåll el	15 049	13 568
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	14 434	25 297
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	8 750
Löpande underhåll av markytor	91 706	14 128
Löpande underhåll hissar	60 366	86 283
Försäkringsskador	13 832	8 675
Skadegörelse	27 476	3 663
	1 430 997	928 216

REB

Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	180 000	264 365
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	19 763
Periodiskt underhåll el	0	133 800
Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	47 390
Periodiskt underhåll markytor	333 750	1 251 651
Periodiskt underhåll värme	0	143 675
Periodiskt underhåll tele/TV/passagesystem	0	99 875
	513 750	1 960 519

Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	692 764	866 236
El	2 380 537	2 563 095
Uppvärmning	2 387 369	2 291 418
Vatten	1 066 912	1 013 736
Sophämtning	515 348	529 098
Fastighetsförsäkring	443 740	428 577
Gemensam Utdebitering Ek För	2 211 360	2 211 360
Övriga avgifter	587 908	472 091
	10 285 938	10 375 611

Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	472 052	431 043
Revisionsarvoden	23 400	22 725
Energideklaration	0	68 125
Övriga kostnader	520 479	414 258
	1 015 931	936 151

PKL

Not 8 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda.

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	199 640	193 750
Ersättningar till övriga förtroendevalda	58 560	49 375
Löner och ersättningar	3 750	1 500
	261 950	244 625

Sociala kostnader

Sociala kostnader	59 619	60 887
	59 619	60 887

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	321 569	305 512
--	----------------	----------------

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	166 188 090	84 595 500
Omklassificering relining, tappvatten och radiatorer	0	95 255 830
Aktivering tillägg tappvatten	1 251 851	
Utrangering stammar, värme och fasad		-13 663 240
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 439 941	166 188 090
Ingående avskrivningar	-42 352 818	-51 690 607
Utrangering stammar, värme och fasad		13 663 240
Årets avskrivningar	-4 350 999	-4 325 451
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 703 817	-42 352 818
Mark	66 419 420	66 419 420
Utgående värde mark	66 419 420	66 419 420
Bokfört värde byggnader och mark	187 155 544	190 254 692
Taxeringsvärden byggnader	287 768 000	268 569 000
Taxeringsvärden mark	220 000 000	175 000 000
	507 768 000	443 569 000

RS

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 438	80 059 676
Årets investeringar	3 191 660	15 224 592
Omklassificeringar tillägg tappvatten	-1 251 851	-95 255 830
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 968 247	28 438
Utgående redovisat värde	1 968 247	28 438

Pågående byggnation avser fönsterjustering vilket beräknas färdigställas under 2020 samt förprojektering inför fasadrenovering.

Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	200	200
Borgmästaregårdens Ek För	123 900	123 900
	124 600	124 600

Not 12 Andra långfristiga fordringar

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

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	260 190	0
Tillkommande fordringar		260 190
Avgående fordringar	-28 910	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	231 280	260 190
Utgående redovisat värde	231 280	260 190

JK

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	284	0
Övriga fordringar	20 055	12 993
	20 339	12 993

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	2 058
Upplupen intäkt el	408 000	411 000
Förutbetalad fastighetsförsäkring	478 012	442 607
Upplupen El Not/Dom Samf	90 833	0
Upplupen intäkt Not/Dom samfällighet	285 551	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	218 017	229 823
	1 480 413	1 085 488

Not 15 Kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	0	5 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	5 000 000
Utgående redovisat värde	0	5 000 000

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	9 202 421	9 205 940
Avsättning	1 667 000	1 957 000
Ianspråktagande	-513 750	-1 960 519
	10 355 671	9 202 421

Not 17 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	154 514 000	154 514 000
	154 514 000	154 514 000

PK

Not 18 Skulder till kreditinstitut

43 025 000 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 armorteringen under året för den totala skulden är 1 000 000 kr

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	44 025 000	19 500 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	92 500 000	126 525 000
	136 525 000	146 025 000

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,4	2020-09-01	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	1,06	2020-03-30	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	1,24	2023-03-30	8 500 000	9 500 000
Stadshypotek	0,65	2020-01-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	1,45	2020-10-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	1,45	2020-10-30	12 025 000	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
Stadshypotek (Löst)			0	8 500 000
			136 525 000	146 025 000

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	38 969	34 515
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	22 801	25 574
Mervärdesskatt	8 212	8 393
Depositioner och förskott-kortfristiga	3 900	3 900
Inre fond	217 198	221 948
	291 080	294 330

Handwritten signature

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	153 394	160 236
Förutbetalda hyror och avgifter	2 117 128	2 044 542
Upplupen värmekostnad	396 687	370 806
Upplupen elkostnad	244 930	446 773
Övriga upplupna kostnader	77 237	5 660 385
	2 989 376	8 682 742

Malmö den



Lars Parnestam
Ordförande



Mikael Engström



John Rickards



Daniel Olsson



André Boysen

Vår revisionsberättelse har lämnats 14/4-2020



Per-Erik Gillberg
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 2019.

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 2019 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 Brf Domaren i Malmö för räkenskapsåret 2019 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 revisionssed 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 tryggt 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 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 14/4 2020



Per-Erik Gillberg
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	2019	2018
Nettoomsättning		
Teknisk förvaltning	4857	4852
Övriga intäkter	103	76
Summa intäkter	4960	4928
Fastighetskostnader		
Drift	-121	-113
Personalkostn och arvoden	-4288	-4042
Löpande underhåll	-174	-166
Övriga extrema kostnader	-505	-568
Avskrivningar	-131	-126
Summa fastighetskostnader	-5218	-5015
Rörelseresultat	-258	-87
Räntenetto	-12	-5
Inkomstskatt	0	0
Årets resultat	-270	-92
Balansräkning KKR	20191231	20181231
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	790	844
Omsättningstillgångar	559	772
Summa tillgångar	1349	1617
Summa tillgångar	1349	1617
Eget kapital och skulder		
Bundet eget kapital	300	300
Fritt eget kapital	-360	-90
Summa eget kapital	-60	210
Långfristiga skulder		
Skulder till ägarföreningar	490	542
Summa långfristiga skulder	490	542
Kortfristiga skulder		
Nästa års amortering	70	88
Leverantörsskulder	88	93
Övriga skulder	393	414
Uppl kostn och förutbet intäkt	368	270
Summa kortfristiga skulder	919	865
Summa eget kapital och skulder	1349	1617

NOTARIEN/DOMARENS DELÄGARFÖRENING

Resultaträkning KKr	2019	2018
Intäkter		
Hyror	898	895
Övriga intäkter	23	32
Summa intäkter	920	927
Kostnader		
Tomträttsavgäld	20	20
Löpande underhåll	489	164
Förvaltningsarvode	44	43
Försäkringspremier	20	20
Driftskostnader	203	362
Övriga kostnader	10	1
Summa kostnader	786	609
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter	1	3
Kapitalkostnadsersättning Domaren och Notarien	135	321
Årets resultat	0	0

Balansräkning KKR	20191231	20181231
Tillgångar		
Omsättningstillgångar	718	500
Summa tillgångar	718	500
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Fritt eget kapital:	321	0
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	20	27
Upplupna driftskostnader	91	61
Förskottsbetalda hyror	79	74
Övriga kortfristiga skulder	207	338
Summa kortfristiga skulder	397	500
Summa eget kapital och skulder	718	500



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

I vår bedömning har vi också tagit hänsyn till

- Tid/engagemang
- Personkemi
- Närvaro
- Ålder
- Kön
- Kompetens
- Samarbetsförmåga
- Utförda arbeten samt kommande arbeten

Valberedningen har under året haft 10 möten med intervjuer och referenssökningar på de intervjuade. Valberedningen har också intervjuat samtliga i styrelsen och revisorerna.



Valberedningen Brf Domaren

sid 2 (3)

Valberedningens förslag till val av styrelse och revisorer vid föreningsstämman 2020

Ordinarie ledamot i styrelsen	Lars Parnestam	Albinsrogatan 3 H	Omval	2 år	2022
Ordinarie ledamot i styrelsen	John Richards	Albinsrogatan 3 D	Omval	2 år	2022
Ordinarie ledamot i styrelsen	Mikael Engström	Lagmansgatan 4 C	Vald till		2021
Ordinarie ledamot i styrelsen	André Boysen	Albinsrogatan 5 B	Vald till		2021
Ordförande i styrelsen	Lars Parnestam		Omval	1 år	2021
Suppleanter (1 år)	Kent Strobel	Lagmansgatan 6 B	Nyval	1 år	2021
	Margaretha Håkansson	Albinsrogatan 3 C	Omval	1 år	2021
Revisorer (1 år)	Barbro Molin	Lagmansgatan 2 B	Omval	1 år	2021
	Mikael Roos	Albinsrogatan 3 A	Omval	1 år	2021
Revisorsuppleant (1år)	Jens Nordberg	Lagmansgatan 2 D	Omval	1 år	2021



Valberedningen Brf Domaren

sid 3 (3)

Valberedningens förslag till arvode för styrelse och revisorer vid föreningsstämman 2020

Styrelsen 3,1 inkomstbasbelopp att fördelas Inom styrelsen	199 640 kr	Styrelsen 3,1 inkomstbasbelopp att fördelas Inom styrelsen	207 080 kr
Arvode till vardera suppleant för varje bevisstat protokollfört styrelsemöte	600 kr	Arvode till vardera suppleant för varje bevisstat protokollfört styrelsemöte	600 kr
Revisorer 0,5 inkomstbasbelopp att fördela mellan sig	32 200 kr	Revisorer 0,5 inkomstbasbelopp att fördela mellan sig	33 400 kr
Revisorsuppleant, för bevistade protokollförda möten, beslutade av styrelsen	600 kr	Revisorsuppleant, för bevistade protokollförda möten, beslutade av styrelsen	600 kr
Valberedning 0,4 inkomstbasbelopp 26 720 kr att fördelas (Valberedningens arvode beslutades på stämman 2019)		Valberedning inkomstbasbelopp (Valberedningens arvode beslutades alltid av stämman)	

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

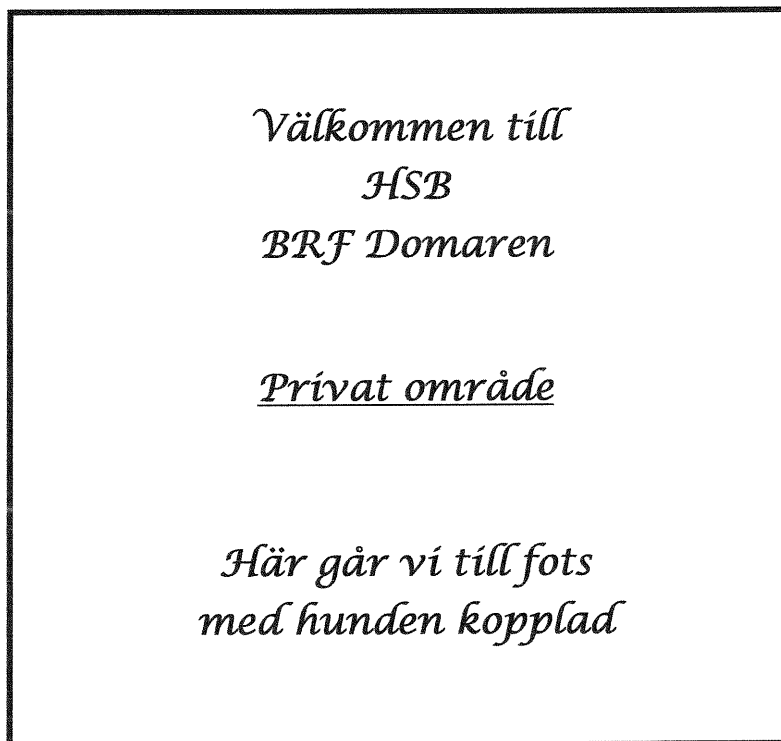
MOTION

Förslag till stämman angående skyltning

Varhelst man går in till våra fastigheter möts man av flera olika skyltar med olika budskap, på en del är texten oläslig.

En del är monterade på grindarna, några i rabatterna samt i gräsytor.

Föreslår att man samordnar dessa skyltar till en enda, förslagsvis som våra grannar BRF Lagmannen har, men med en text anpassad till vår förening. En trevlig skylt som hälsar välkommen och upplyser om vad som gäller inom området.



Malmö 2020-02-26

Jan Hansson

Jan Hansson

Lägenhet 52

Styrelsens svar på motion från Jan Hansson gällande skyltning på området.

Beslut:

Styrelsen har beslutat att avslå förslaget.

Motivering:

Under 2019 införskaffades ett femtontal nya skyltar. Att ett år senare byta ut dessa är inte rimligt enligt styrelsens uppfattning.

Inventering av de skyltar som Jan Hansson anser vara oläsliga, eller på annat sätt olämpliga kommer att utföras, och i förekommande fall åtgärdas.

Malmö 2020-03-25

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.

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.