



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Domaren i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

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 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 2022-11-07.

Planerat underhåll enligt underhållsplan

Åtgärd	Planerat 2023	Planerat 2024	Planerat 2025	Planerat 2026	Planerat 2027	2028-2034
Mark						
Fasader och Balkonger						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
2023	Inget större underhållsprojekt planerat			
2024	Inget större underhållsprojekt planerat			
2025	Värme och el	48 800	10 255	35 000
2026	Inget större underhållsprojekt planerat			
2027	Inget större underhållsprojekt 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 faktorerna för föreningens ekonomi.

	2023	2024	2025	2026	2027
Avgiftsförändring	6,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Genomsnittlig avgift kr per m ²	761	776	792	808	824

Nyckeltal för föreningen

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Genomsnittlig årsavgift/kvm	718	697	684	664	637
Lån kr/kvm	4 185	4 212	3 688	3 858	4 115
Räntekostnad kr/kvm	43	38	49	58	60
Kassalikviditet exkl lån som förfaller till betalning inom ett år*	704%	250%	250%	171%	147%
Soliditet	33%	32%	32%	28%	25%
Räntekänslighet**	5,3	4,8	4,8	5,2	5,8

* 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 slutförfallodag 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!**



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Domaren i Malmö

Org nr 746000-5957

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2022-01-01 – 2022-12-31

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	354 000 000 kr
Taxeringsvärde lokaler	577 000 kr
Taxeringsvärde mark	238 000 000 kr
Taxeringsvärde totalt	592 577 000 kr





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 2022.

81 medlemmar har avgivit giltiga poströster och upptas som deltagande i röstlängden.

Styrelsen under verksamhetsåret

Befattning:	Namn:	Vald till och med ordinarie stämma:
Ordförande	Lars Parnestam	2023
Ordinarie ledamot	Lars Parnestam	2024
Ordinarie ledamot	Mikael Engström	2023
Ordinarie ledamot	John Rickards	2024
Ordinarie ledamot	André Boysen	2023
Ordinarie ledamot	Anders Magnhagen	2023
Ordinarie ledamot	Kent Strobel	2024
Ledamot, utsedd av HSB	Daniel Olsson	2023

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna André Boysen, Mikael Engström och Anders Magnhagen.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda 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.





HSB – där möjligheterna bor
HSB Brf Domaren i Malmö

Org Nr: 746000-5957

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

Ärlig besiktning

Senaste årliga stadgeenliga besiktning genomfördes 7/11-2022. 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 2 347 166 kr till den Ekonomiska föreningen under 2022, 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 2022-12-31 redovisas efter vår revisionsberättelse.

Elförbrukning:

Siffrorna inom parantes avser 2021

Fastigheternas totala årsförbrukning = 1 442 553 kWh (1 590 435 kWh)

Medlemspriset för el har under året varit 1,65 kr/kWh allt inräknat.

Fjärrvärme:

Siffrorna inom parantes avser 2021

Fjärrvärmeförbrukning = 2 922 284 kWh (2 997 601 kWh).





Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Fasadrenovering Albinsrogatan 5
- Källargolv renoverade

Underhåll inom 3-årsperiod

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

- Renovering och uppfräschning av utomhusparkering.

Utbildning / Konferenser / Deltagande

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

- HSB Malmö årsmöte, halvårsmöte samt styrelsekonferenser
- Fastighetsmässan i Malmö besöktes

Medlemsinformation

Under året har 56 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 620 medlemmar (615 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.

Ekonomi

Styrelsen har haft ett långsiktigt perspektiv på förvaltningen av fastigheten och anser det därför lämpligt att varje år genomföra en höjning. Årsavgifterna höjdes med 3 % från och med 1 januari 2022. Denna höjning var nödvändigt på grund av den tilltagande inflationen och de allt högre räntekostnaderna.

Föreningens banklån uppgick per 2022-12-31 till 148 525 000kr. Lånen är bundna på olika långa tider vilket sprider ränterisken genom att låta dem förfalla vid olika tidpunkter. Styrelsens ambition är att vid kommande låneförfallodag genomföra extra amorteringar och på sikt sänka föreningens räntekostnader. Föreningen amorterar nu årligen 1 000 000 kr men styrelsens långsiktiga strategi är att minska låneskulden. Alla dessa förändringar kommer förbättra Domarens nyckeltal på sikt.





Den stora fasadrenoverings- entreprenaden och tillhörande tilläggsarbeten blev färdig innan årsskiftet. Vår underhållsplan har i enlighet därmed justerats och visar nu ett klart lägre framtida investeringsbehov.

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

Information

Styrelsen strävar efter att ha en öppen dialog med medlemmarna. Det sker b.l.a med utskick av Domarbladet fyra gånger per år, husmöten på vårkanten där styrelsen informerar och deltagarna har möjlighet att ställa frågor, komma med förslag och synpunkter. Däremellan är våra digitala tavlor den primära informationskanalen från styrelse och fastighetskontor. Känner ni att ni saknar information om något, tveka inte att höra av er till styrelsen eller 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 anslagstavlor i trapphusen, samt på hemsidan. Informationen uppdateras kontinuerligt. Vi tackar ledarna för deras stora engagemang i våra olika aktiviteter.

Året 2022 är ett år där verksamheterna kunnat återgå till sina verksamheter fullt ut. Fritidsverksamheten har under det gångna året haft 6 planerade möten under året.

Den för 2021 planerade loppisaktiviteten kombinerat med ett ”öppet-hus” för våra aktiviteter, kunde äntligen gå av stapeln under våren 2022. Tanken är att man där skulle få en inblick i vilka verksamheter som fritidsverksamheten kan erbjuda för de boende, då det under åren tillkommit många nya boende.

Tyvärr ville vädergudarna inte vara med oss under loppisen. Dock, sammantaget har vi fått mycket positiv feedback från de boende, vilket inspirerar till att se på liknande aktivitet i framtiden.

De olika verksamhetsledarna informerar om att deltagarantalet i de olika aktiviteterna verkar ha återhämtat sig efter pandemins härjningar.

Boule gänget är i full gång med träffar och grillande.

Vävstugan har haft fler intressenter efter det ”öppna-huset”.

(T.o.m. designutbildningen i Sverige har fått nys om vår vävstuga – jättepositivt.)

Bridgespelarna spelar på som aldrig förr.

Träningslokalen har använts flitigt. Även rustats upp med nya träningscyklar.





Bokcafé är även det i gång på sina utsatta tider. Teaterombudet har inte riktigt kommit i kapp tappet efter pandemin men vi hoppas att 2023 lyfter verksamheten.

Det har framkommit önskemål om att starta upp en ”Släktforskningsgrupp”. Detta kommer att ske i januari 2023. Omfattningen och utförande kommer att evalueras kontinuerligt.

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

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

Styrelsens slutord

Äntligen, var två år med restriktioner vad gäller fysiska möten som årsstämma, husmöten och personliga besök på fastighetskontoret över, och vi kunde börja träffas som vanligt igen. Fasadrenoveringen av Albinsrogatan 5 avslutades under året, därmed var det omfattande projektet slutfört.

Ökade kostnader i samhället har drabbat oss alla av olika anledningar, så även Domaren. En korrigerande av elpriset blev nödvändig i slutet av året, vi aviserade även en avgiftshöjning på 6% inför 2023.

Grillfesten i augusti blev mycket uppskattad, vi testade ett nytt koncept med buffè, det blev succè direkt.

Även tiderna för renoveringar missbrukas ofta, det är ytterst nonchalant mot grannarna att renovera utanför de tider som gäller. Hänsyn, respekt och ansvar.

Styrelsen ser alltid till vad vi anser är det bästa för föreningen och medlemmarna i de beslut vi tar. Att agera i egen sak eller för egen vinning är inget vi ägnar oss åt.

Tack till all personal med Fredrik i spetsen, för ett gott jobb under året. Till er medlemmar, tack för det förtroende ni visat oss 2022.

Med vänliga hälsningar
Styrelsen

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	28 032	26 839	26 979	26 054	25 380
Rörelsens kostnader	-21 525	-19 506	-18 862	-18 604	-19 496
Finansiella poster, netto	-1 472	-1 312	-1 696	-2 006	-2 044
Årets resultat	5 035	6 021	6 422	5 444	3 840
Likvida medel & fin placeringar	13 060	14 383	8 982	6 415	14 957
Skulder till kreditinstitut	148 525	149 525	130 525	136 525	146 025
Fond för yttre underhåll	14 119	13 347	11 357	10 356	9 202
Balansomslutning	228 019	225 344	197 445	197 396	206 729
Fastigheternas taxeringsvärde	592 577	507 768	507 768	507 768	443 569
Soliditet %	33	30	32	28	25
Räntekostnad kr/kvm	42	38	49	58	60
Låneskuld kr/kvm	4 197	4 225	3 676	3 845	4 126
Avgift kr/kvm	718	697	684	664	638

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 459 705	13 346 994	45 848 627	6 020 827	68 676 153
Avsättning år 2022 yttre fond		1 237 000	-1 237 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-464 274	464 274		0
Disposition av föregående års resultat:			6 020 827	-6 020 827	0
Årets resultat				5 035 419	5 035 419
Belopp vid årets utgång	3 459 705	14 119 720	51 096 728	5 035 419	73 711 572

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	51 096 729
årets vinst	5 035 419
	56 132 148

disponeras så att i ny räkning överföres	56 132 148
	56 132 148

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

Resulträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	26 061 229	25 058 122
Övriga intäkter	3	1 970 483	1 780 765
		28 031 712	26 838 887
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 023 234	-1 492 041
Planerat underhåll	5	-464 275	-124 263
Fastighetsavgift/skatt		-709 067	-723 197
Driftskostnader	6	-11 868 554	-10 841 809
Övriga kostnader	7	-1 045 312	-1 015 391
Personalkostnader	8	-463 245	-383 968
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 951 009	-4 925 353
		-21 524 696	-19 506 022
Rörelseresultat		6 507 016	7 332 865
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 859	49 165
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 508 456	-1 361 204
		-1 471 597	-1 312 039
Årets resultat		5 035 419	6 020 827

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	210 551 276	183 233 866
Pågående nyanläggningar	10	605 000	26 031 321
		211 156 276	209 265 187
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	124 400	124 400
Andra långfristiga fordringar	12	144 550	173 460
		268 950	297 860
Summa anläggningstillgångar		211 425 226	209 563 047
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		862	1 687
Avräkningskonto HSB Malmö		11 060 374	7 383 452
Övriga fordringar	13	646 706	56 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 624 700	1 338 990
		13 332 642	8 781 095
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		2 000 000	7 000 000
		2 000 000	7 000 000
Summa omsättningstillgångar		15 332 642	15 781 095
SUMMA TILLGÅNGAR		226 757 868	225 344 142

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 459 705	3 459 705
Fond för yttre underhåll	15	14 119 720	13 346 994
		17 579 425	16 806 699
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		51 096 729	45 848 628
Årets resultat		5 035 419	6 020 827
		56 132 148	51 869 455
Summa eget kapital		73 711 573	68 676 154
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	122 025 000	128 525 000
Summa långfristiga skulder		122 025 000	128 525 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	26 500 000	21 000 000
Leverantörsskulder		774 438	2 810 058
Aktuella skatteskulder		26 363	52 945
Övriga skulder	19	270 348	263 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	3 450 146	4 016 614
Summa kortfristiga skulder		31 021 295	28 142 988
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		226 757 868	225 344 142

Kassaflödesanalys	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		5 035 419	6 020 827
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)		5 951 009	4 925 353
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		10 986 428	10 946 180
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		826	28 094
Förändring av kortfristiga fordringar		-846 541	257 804
Förändring av leverantörsskulder		-2 035 620	2 097 815
Förändring av kortfristiga skulder		-586 073	758 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 519 020	14 088 391
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-7 842 098	-27 716 369
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		0	29 110
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 842 098	-27 687 259
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-1 000 000	19 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 000 000	19 000 000
Årets kassaflöde		-1 323 078	5 401 132
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		14 383 452	8 982 320
Likvida medel vid årets slut		13 060 374	14 383 452

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 2022.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 64 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,84 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	25 421 676	24 681 012
Hysesintäkter	639 553	377 110
	26 061 229	25 058 122

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Bredband	277 800	277 744
El	1 261 425	964 118
Uthyrning gästrum	70 600	27 300
Intäkter från Garagesamfälligheten	181 578	358 022
Ersättning försäkringsskador	47 602	4 251
Överlåtelse, pant, andrahandsupplåtesler	113 035	130 822
Övriga intäkter	18 443	18 508
	1 970 483	1 780 765

Not 4 Reparationer

	2022	2021
Reparationer, bostäder	29 792	12 357
Reparation, lokaler	0	4 680
Reparationer av gemensamma utrymmen	76 035	105 751
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	107 208	133 406
Reparationer av installationer	12 397	54 488
Reparationer, VA/sanitet	160 502	127 158
Reparationer, Värme	45 661	144 103
Reparationer, Ventilation	147 941	106 398
Reparationer el/tele	139 026	316 013
Reparationer hissar	3 106	0
Reparationer av byggnader utvändigt	25 798	3 275
Reparationer, TV/antennutrustning	76 671	154 416
Reparation av markytor	114 423	179 537
Reparation försäkringsärende	80 807	16 446
Reparation, övrigt	3 867	134 014
Avrundning	0	-1
	1 023 234	1 492 041

Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	61 250	124 263
Periodiskt underhåll markytor	234 418	0
Periodiskt underhåll av byggnader utvändigt	106 731	0
Periodiskt underhåll TV/antennutrustning	61 875	0
Avrundning	1	0
	464 275	124 263

Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetskötsel och lokalvård	1 025 685	822 030
El	2 358 022	2 091 211
Uppvärmning	2 750 705	2 750 925
Vatten	1 231 965	1 165 023
Sophämtning	545 447	499 584
Fastighetsförsäkring	510 386	485 941
Bredband samt kabel-TV	403 310	447 454
Gemensamhets anläggningar	2 347 166	2 344 032
OVK besiktning	610 196	0
Övrigt	85 674	235 607
Avrundningar	-2	2
	11 868 554	10 841 809

Not 7 Övriga kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvoden	461 524	448 683
Revisionsarvoden	27 500	27 875
Avgifter för juridiska åtgärder	11 370	95 784
Överlåtelser och pantförskrivning	89 718	102 696
Medlemsavgift HSB	192 560	192 560
Övrigt	262 640	147 793
	1 045 312	1 015 391

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	308 851	246 786
Ersättningar till övriga förtroendevalda	69 450	67 790
Löner och ersättningar	165	0
	378 466	314 576
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	84 779	69 392
	84 779	69 392
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	463 245	383 968

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	173 183 475	171 328 550
Aktivering Källarfönster	18 359 825	0
Aktivering Fasader	12 322 656	0
Aktivering källargolv	2 585 938	0
Aktivering Tvättbokningssystem	0	1 854 925
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 451 894	173 183 475
Ingående avskrivningar	-56 369 029	-51 443 676
Årets avskrivningar	-5 951 009	-4 925 353
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 320 038	-56 369 029
Mark	66 419 420	66 419 420
Utgående värde mark	66 419 420	66 419 420
Bokfört värde byggnader och mark	210 551 276	183 233 866
Taxeringsvärden byggnader	354 577 000	287 768 000
Taxeringsvärden mark	238 000 000	220 000 000
	592 577 000	507 768 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 031 321	169 877
Årets investeringar	7 843 265	25 861 444
Försäljningar/utrangeringar	-1 167	0
Omklassificeringar Källarfönster	-18 359 825	0
Omklassificeringar Fasader	-12 322 656	0
Omklassificeringar Källargolv	-2 585 938	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	605 000	26 031 321
Utgående redovisat värde	605 000	26 031 321

Pågående byggnation avser fasadrenovering, Byte av källarfönster samt källar-golv renovering

Not 11 Andelar

	2022-12-31	2021-12-31
Namn		
HSB Malmö	500	500
Borgmästaregårdens Ek För	123 900	123 900
	124 400	124 400

Not 12 Andra långfristiga fordringar

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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	173 460	202 370
Avgående fordringar	-28 910	-28 910
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 550	173 460
Utgående redovisat värde	144 550	173 460

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	56 881	56 966
Övriga fordringar Not/Dom samf. och Borgmästarens Ek För.	589 825	0
	646 706	56 966

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen intäkt el	563 957	330 000
Förutbetald fastighetsförsäkring	537 878	510 386
Upplupen intäkt Not/Dom samfällighet	358 022	358 022
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	161 162	140 582
Upplupna ränteintäkter	3 681	0
	1 624 700	1 338 990

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	13 346 994	11 232 257
Avsättning	1 237 000	2 239 000
Ianspråktagande	-464 274	-124 263
	14 119 720	13 346 994

Not 16 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	154 514 000	154 514 000
	154 514 000	154 514 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

26 500 000 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 1 000 000 kr

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	26 500 000	21 000 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	122 025 000	128 525 000
	148 525 000	149 525 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,24	2023-03-30	5 500 000	6 500 000
Stadshypotek	2,08	2024-04-30	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	0,75	2025-03-01	50 000 000	50 000 000
Swedbank Hypotek	1,86	2023-11-24	15 000 000	15 000 000
SBAB	0,54	2023-03-13	6 000 000	6 000 000
SEB	0,67	2024-10-28	32 025 000	32 025 000
Stadshypotek	0,89	2026-03-01	20 000 000	20 000 000
			148 525 000	149 525 000

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	49 616	44 715
Lagstadgade sociala avgifter	30 560	27 174
Mervärdesskatt	7 272	0
Depositioner och förskott-kortfristiga	3 900	3 900
Inre fond	179 000	187 582
	270 348	263 371

HSB Brf Domaren i Malmö
Org.nr 746000-5957

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	129 484	117 146
Förutbetalda hyror och avgifter	2 568 044	2 387 464
Upplupen värme	362 657	472 616
Upplupen el	361 962	294 323
Övriga upplupna kostnader	28 000	745 066
Avrundningar	-1	-1
	3 450 146	4 016 614

Malmö den 2023-04-29

Lars Parnestam
Ordförande

Mikael Engström

John Rickards

Daniel Olsson

André Boysen

Anders Magnhagen

Kent Strobel

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-02

Afrodita Cristea
av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision AB

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 2022.

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 2022 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 revisions sed i Sverige. Revisoreernas 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

De föreningsvalda revisoreernas 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Malmö 2023-05-02

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Barbro Molin
Av föreningen vald revisor

Mikael Roos
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandla

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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

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.