



## ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Bostadsrättsförening Lagmannen i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Lagmannen i Malmö kallas härmed till föreningsstämma tisdagen den 26 maj 2026. Årsredovisning finns på föreningens hemsida eller kan hämtas på fastighetskontoret. Buffé serveras från 17:00, inskrivning från 18:00.

**Tid: 18:30**

**Plats: Good Morning Hotel**

---

---

## DAGORDNING

1. Föreningsstämman öppnas
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse behörigen skett
10. Styrelsens årsredovisning
11. Revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
15. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
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 suppleant
20. Val av revisor och eventuell suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning
23. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
24. Inkomna motioner
25. Avslutning

Välkomna!

Styrelsen i HSB Brf Lagmannen





# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lagmannen i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5841 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Lagmannen 3	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1964
Länsmannen 1	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1964
Länsmannen 2	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1964
Länsmannen 3	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1964
Rådmannen 1	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1964
Rådmannen 2	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1964
Rådmannen 4	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1964

#### Totalt 7 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
490	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	41 858
8	lokaler (hyresrätt)	349
3	förråd	69
275	p-platser	0
<b>Totalt 776 objekt</b>		<b>42 276</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 149 st 2 rok, 87 st 3 rok, 183 st 4 rok, 50 st 5 rok.

## Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Innerstaden GA:43	G:A	716438-7818	51/100	Centralantennanläggning med inkoppling till kabel-tv nät

**Totalt 1 objekt**

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Peter Smolek	Ordförande	2006-10-31
Lars Knutsson	Ledamot	2004-12-27
Ingela Filling	Ledamot	2019-05-27
Peter Jönsson	Ledamot	2015-05-11
Daniel Olsson	Ledamot	2019-12-11
Sebastian Johannesson	Ledamot	2024-06-02
Iona Crompton	Suppleant	2024-06-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Smolek, Sebastian Johannesson Lars Knutsson och Iona Crampton.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Knutsson, Ingela Filling, Peter Jönsson och Peter Smolek.

Revisorer har varit: Zorica Spodnjak och Katherin Eriksson med Bibi Reimers som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Kadrie Persson Salja (sammanställande), Annette Qvist samt Louise Langhorn, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 115 medlemmar varav 84 röstberättigade medlemmar, 2 genom fullmakt.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-17.

**Föreningen har under året genomfört några mindre projekt:**

- Fönsterjusteringen har fortsatt under året och beräknas bli klart sommaren 2026.
- Entréportarna har bytats i samtliga fem höghus.
- Ett garage för lådcyklar har tagits i bruk under året.
- Modernisering av belysning i trapphus och källare har skett.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Åtgärd
2019-2020	Renovering fasader
2016-2019	Stamrenovering vatten/avlopp och nya radiatorer i lägenheterna
2015	Ombyggnad lekplatser
2014	Tilläggsisolering tak
2012	Fyra miljöhus byggs
2008	Ombyggnad tvättstugor med ny utrustning
2005	Utbyggnad och inglasning av balkongerna
1988	Byte av fönster

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

- Byte av tak.
- Installera dörrautomatik i entrédörrarna i föreningens fem låghus.

**Årets löpande underhåll**

För skötsel av utemiljön anlätades personal från den ekonomiska föreningen.

**Ekonomi**

Föreningens tomträttsavgäld gäller fram till 2029-12-31 och uppgår årligen till 3 767 310 kr.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 105 337 500 kr. Under året har föreningen amorterat 5 575 000 kr.

Räntekostnad per kvadratmeter uppgick till 53 kr (motsvarande siffra föregående år 62 kr).

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

**Väsentliga avtal**

- Tomträtt Malmö kommun
- Digital-TV Sydantenn
- Bredband Ownit
- Avfallshantering Ohlssons
- Förvaltningsavtal HSB Malmö
- Driftsövervakning Siemens

**Samverkan mellan HSB-föreningarna på Borgmästaregården**

Bostadsrättsföreningarna Domaren (41,3 %), Lagmannen (51 %) och Notarien (7,7 %) bildade tillsammans HSB Borgmästaregården i Malmö ekonomisk förening (EF) med start den 1 januari 2008. All personal flyttades över till den ekonomiska föreningen vid detta tillfälle. Vår förening representeras av Peter Smolek och Lars Knutsson.

Samordningen har inneburit en besparing på flera plan för den enskilda föreningen. En effekt är fritidsförvaltningen där

våra olika lokaler kan samordnas.

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

Brf Lagmannen har under år 2025 betalat 3 150 275 kr till den ekonomiska föreningen. Beloppet är föreningens andel i den gemensamma debiteringen som avtalats mellan Brf Domaren och Brf Notarien. Den ekonomiska föreningen strävar efter ett nollresultat.

Avtalet med HSB Brf Anneberg som anlitat EF:s personal för fastighetsförvaltning har upphört den 31 december 2025.

### Studie- och fritidsverksamhet

Sebastian Johannesson har varit studieorganisatör i vår förening. Meddelande om fritidsaktiviteterna anslås kontinuerligt i de elektriska anslagstavlor.

Det finns en fritidskommitté med representanter från de olika föreningar som ingår i den ekonomiska föreningen.

Den årligen återkommande grillfesten genomfördes den 23 augusti. Under året har Seniorshopen haft visning och försäljning. Vidare har föreningen arrangerat några seminarier och föreläsningar.

På Annebergsgatan 2 finns ett för föreningarna i den ekonomiska föreningen gemensamt gym som kan utnyttjas för 450 kr per år.

### Styrelsens slutord

Styrelsen vill börja med att tacka alla medlemmar för det gångna verksamhetsåret och för det förtroende vi fått.

Vi är nöjda med hur 2025 har hanterats av oss i styrelsen. De svårigheter och utmaningar en styrelse ställs inför kontinuerligt, både av yttre och inre karaktär, har vi löst under året. Det vi menar med detta är att bli hantera underhåll, men även att föreningen blir påverkad av t ex lag-, och regeländringar samt händelser i vår omvärld.

Kraven på styrelsen ökar hela tiden. Vi måste följa med och vara pålästa. Hantera diverse situationer vi ställs inför och lösa dessa på sätt som är bra för föreningen och våra medlemmar. Detta kan vi säga, att vi är bra på.

Vi tar stort ansvar för vår förening, vilket alla medlemmar ska känna sig trygga i. Det är stora värde vi förvaltar och alla medlemmar har satsat stora ekonomiska belopp som ska vara trygga i vår förening.

Vår förening är drygt 60 år och vi måste ha som ambition att vi även ska finnas lika många år framåt till och vara lika välmående och välfungerande som idag. Det ska vara tryggt och bra att bo i Brf Lagmannen

Till sist vill vi även tacka vår fantastiska personal i EF, för det engagemang och arbete de lägger ner. De är en stor del i, att vi har det boende vi har.

## Medlemsinformation

Under året har 34 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 688 och under året har det tillkommit 52 och avgått 51 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 689.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	230	201	225	231	217
Skuldsättning, kr/kvm	2 496	2 634	2 850	3 089	3 261
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 517	2 656	2 884	3 089	3 261
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	225	203	196	170	164
Årsavgifter, kr/kvm	856	829	791	720	706
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	91	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	883	877	865	781	761
Nettoomsättning, tkr	37 238	36 777	34 900	32 932	32 097
Resultat efter finansiella poster, tkr	929	681	1 824	1 418	798
Soliditet, %	40	31	29	34	33

### Definitioner nyckeltal

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

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	4 195 785	0	0	4 195 785
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	14 372 784	0	760 590	15 133 374
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>18 568 569</b>	<b>0</b>	<b>760 590</b>	<b>19 329 159</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	54 258 692	680 871	-760 590	54 178 974
Årets resultat, kr	680 871	-680 871	928 541	928 541
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>54 939 563</b>	<b>0</b>	<b>167 951</b>	<b>55 107 515</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>73 508 132</b>	<b>0</b>	<b>928 541</b>	<b>74 436 674</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 446 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 685 410 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	54 939 564
Årets resultat, kr	928 541
Reservation till underhållsfond, kr	-2 446 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 685 410
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>55 107 515</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>55 107 515</b>

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	37 237 776	36 777 219
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 471	236 467
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>37 251 247</b>	<b>37 013 686</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-25 604 530	-25 184 197
Övriga externa kostnader	Not 5	-931 956	-872 504
Personalkostnader	Not 6	-551 235	-483 160
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-6 895 694	-7 332 035
Övriga rörelsekostnader		-193 861	0
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-34 177 276</b>	<b>-33 871 896</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 073 971</b>	<b>3 141 790</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62 942	134 872
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 208 372	-2 595 791
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-2 145 430</b>	<b>-2 460 919</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>928 541</b>	<b>680 871</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>928 541</b>	<b>680 871</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>928 541</b>	<b>680 871</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8	177 283 131	180 838 260
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	175 500	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>177 458 631</b>	<b>180 838 260</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	153 500	153 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>153 500</b>	<b>153 500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**177 612 131 180 991 760**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		123	13 758
Aktuell skattefordran		3 096	20 618
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	7 284 425	3 728 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	3 166 981	3 131 435
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>10 454 625</b>	<b>6 893 883</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>0</b>	<b>3 000 000</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**10 454 625 9 893 883**

### Summa Tillgångar

**188 066 757 190 885 643**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 195 785	4 195 785
Fond för yttre underhåll	15 133 374	14 372 784
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>19 329 159</b>	<b>18 568 569</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	54 178 973	54 258 692
Årets resultat	928 541	680 871
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>55 107 515</b>	<b>54 939 563</b>

### Summa Eget kapital

**74 436 673** **73 508 132**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	70 762 500	81 337 500
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>70 762 500</b>	<b>81 337 500</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		34 575 000	29 825 000
Leverantörsskulder		3 607 240	1 692 895
Skatteskulder		71 908	96 804
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	153 913	68 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	4 459 522	4 356 641
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>42 867 583</b>	<b>36 040 011</b>

### Summa Skulder

**113 630 083** **117 377 511**

### Summa Eget kapital och skulder

**188 066 757** **190 885 643**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	3 073 971	3 141 790
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	6 895 694	7 332 035
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>6 895 694</b>	<b>7 332 035</b>
Erhållen ränta	79 331	154 729
Erlagd ränta	-2 271 519	-2 458 865
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>7 777 477</b>	<b>8 169 689</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	246 814	-235 631
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	2 140 719	-609 425
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>2 387 533</b>	<b>-845 056</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>10 165 010</b>	<b>7 324 632</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 516 065	444 500
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	142 800
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 516 065</b>	<b>587 300</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-5 825 000	-9 575 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-5 825 000</b>	<b>-9 575 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>823 945</b>	<b>-1 663 068</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 261 034</b>	<b>7 924 102</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 084 979</b>	<b>6 261 034</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

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

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

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

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

### Fond för yttre underhåll

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

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

### Beskattning

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

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

### Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	33 882 924	33 218 628
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 633 248	1 763 121
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	293 400	293 400
	Hyror lokaler	88 314	68 784
	Hyror garage och parkeringsplatser	991 500	990 900
	Hyror förbrukningsbaserad	23 931	20 550
	Hyror övrigt	66 688	84 228
	Övriga primära intäkter	305 415	378 252
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>37 285 420</b>	<b>36 817 863</b>
	Hysesbortfall	-47 644	-40 644
	<i>Summa</i>	<b>-47 644</b>	<b>-40 644</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>37 237 776</b>	<b>36 777 219</b>

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	13 241	62 656
	Övriga sekundära intäkter	230	173 811
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>13 471</b>	<b>236 467</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-5 227 592	-5 805 360
	Reparationer	-1 778 720	-2 998 385
	Planerat underhåll	-1 685 410	-462 730
	Försäkringsskador	-131 481	-301 864
	El	-3 843 036	-3 396 142
	Uppvärmning	-3 268 371	-3 341 860
	Vatten	-2 399 647	-1 836 602
	Sophämtning	-666 898	-534 233
	Fastighetsförsäkring	-576 617	-528 777
	Kabel-TV och bredband	-929 515	-913 637
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-858 800	-804 550
	Tomträttsavgäld	-3 767 310	-3 767 310
	Övriga driftkostnader	-471 132	-492 748
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-25 604 530</b>	<b>-25 184 197</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-153 809	-67 112
	Administrationskostnader	-208 439	-282 728
	Extern revision	-34 550	-36 650
	Konsultkostnader	-40 959	0
	Medlemsavgifter	-203 765	-203 765
	Föreningsverksamhet	-187 868	-181 538
	Övriga förvaltningskostnader	-102 567	-100 711
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-931 956</b>	<b>-872 504</b>
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-322 285	-307 542
	Revisionsarvode	-55 980	-38 100
	Övriga arvoden	-38 872	-40 439
	Löner och övriga ersättningar	-1 700	0
	Sociala avgifter	-114 931	-97 079
	Övriga personalkostnader	-17 467	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-551 235</b>	<b>-483 160</b>

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-6 604 594	-7 040 935
	Avskrivning på markanläggning	-291 100	-291 100
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-6 895 694</b>	<b>-7 332 035</b>
Not 8	Byggnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	277 920 112	278 364 612
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	5 822 000	5 822 000
	Årets investeringar Fönster, Dörrar	3 534 426	0
	Årets utrangering Fönster	-3 631 268	-444 500
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>283 645 270</b>	<b>283 742 112</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-102 903 853	-95 571 818
	Årets avskrivningar	-6 895 694	-7 332 035
	Omklassificeringar	3 437 408	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-106 362 139</b>	<b>-102 903 853</b>
	<i>Byggnader</i>	<b>177 283 131</b>	<b>180 838 260</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	541 000 000	419 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 389 000	425 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	292 000 000	282 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	115 000	160 000
	<i>Summa</i>	<b>834 504 000</b>	<b>701 585 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	151 988 000	151 988 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>151 988 000</b>	<b>151 988 000</b>
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	175 500	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>175 500</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Andel i Borgmästargårdens ekonomiska förening	153 000	153 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>153 500</b>	<b>153 500</b>
<b>Not 11</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	7 084 979	3 261 034
	Övriga fordringar	199 447	467 038
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>7 284 425</b>	<b>3 728 072</b>
<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	16 389
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 166 981	3 115 046
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>3 166 981</b>	<b>3 131 435</b>
<b>Not 13</b>	<b>Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	3 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>0</b>	<b>3 000 000</b>

**Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,57%	2028-09-30	29 150 000	1 000 000
Stadshypotek AB	1,54%	2027-03-01	18 187 500	1 575 000
Nordea Hypotek AB	2,21%	2026-12-22	32 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek AB	2,74%	2027-09-24	26 000 000	0
			<b>105 337 500</b>	<b>3 575 000</b>

Långfristig del	70 762 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 575 000
Lån som ska konverteras inom ett år	32 000 000
Kortfristig del	34 575 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	3 575 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	14 300 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,33%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	-3 618
Källskatt	98 854	72 270
Inre fond	0	20
Övriga kortfristiga skulder	55 060	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>153 913</b>	<b>68 672</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	3 078 684	3 019 727
Upplupna räntekostnader	171 316	234 463
Övriga upplupna kostnader	1 209 522	1 102 451
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>4 459 522</b>	<b>4 356 641</b>

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 2026-03-12

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lagmannen i Malmö, org.nr. 746000-5841

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lagmannen i Malmö för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lagmannen i Malmö för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö  
Digitalt signerad av

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Zorica Spodnjak  
Av föreningen vald revisor

Katherin Eriksson  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

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

### Peter Smolek

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 23:40:59



### Peter Jönsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 19:19:28



### Sebastian Johannesson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 13:33:37



### Ingela Filling

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 13:20:42



### Lars Knutsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 14:12:11



### Daniel Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 21:27:02



### Katherin Eriksson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 11:33:41



### Zorica Spodnjak

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 19:29:33



### Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 16:35:17



## Revisionsberättelse 2025

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

### Katherin Eriksson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 11:34:33



### Zorica Spodnjak

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 19:31:41



### Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 16:34:25





<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	6 265 617 <b>6 265 617</b>	6 059 091 <b>6 059 091</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-488 370	-603 927
Personalkostnader	4	-4 944 986	-4 611 061
Löpande underhåll	5	-37 464	-22 834
Fastighetsavgift/skatt		-46 676	0
Övriga kostnader	6	-660 349	-691 653
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-88 290	-117 290
		<b>-6 266 134</b>	<b>-6 046 766</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-517</b>	<b>12 325</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		517	1 793
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-14 118
		<b>517</b>	<b>-12 325</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	7	259 290	347 580
		<b>259 290</b>	<b>347 580</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>259 290</b>	<b>347 580</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		107 461	747 629
Avräkningskonto HSB Malmö		517 429	735 719
Övriga fordringar	8	224 131	-11 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	37 821	38 334
		<b>886 841</b>	<b>1 510 404</b>
<i>Kassa och bank</i>		28 158	29 483
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>914 999</b>	<b>1 539 887</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 174 289</b>	<b>1 887 467</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		300 000	300 000
		<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-165 917	-165 917
Årets resultat		0	0
		<b>-165 917</b>	<b>-165 917</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>134 083</b>	<b>134 084</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>	10		
Leverantörsskulder		79 165	114 738
Aktuella skatteskulder		3 890	-2 264
Övriga skulder	11	440 103	988 643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	517 049	652 266
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 040 206</b>	<b>1 753 383</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 174 289</b>	<b>1 887 467</b>

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557573642880

## Dokument

### 3474. Årsredovisning 2025

Huvuddokument

11 sidor

Startades 2026-03-25 10:08:55 CET (+0100) av Cecilia

Walles (CW)

Färdigställt 2026-03-26 08:01:54 CET (+0100)

## Initierare

### Cecilia Walles (CW)

HSB Göteborg & HSB Malmö

avtal.malmo@hsb.se

+46722423051

## Signerare

### Kent Strobel (KS)

HSB Borgmästaregården i Malmö Ekonomisk Förening

kent@strobel.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"KENT STROBEL"

Signerade 2026-03-25 12:50:25 CET (+0100)

### Gunilla Ström (GS)

HSB Borgmästaregården i Malmö Ekonomisk Förening

gunillastrom@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"GUNILLA STRÖM"

Signerade 2026-03-25 11:19:35 CET (+0100)

### Peter Smolek (PS)

HSB Borgmästaregården i Malmö Ekonomisk Förening

peter.smolek@lagmannen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"PETER SMOLEK"

Signerade 2026-03-25 16:39:30 CET (+0100)

### Lena Andersson (LA)

HSB Borgmästaregården i Malmö Ekonomisk Förening

mailalena3@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA

ANDERSSON"

Signerade 2026-03-25 12:26:49 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557573642880

Lars Knutsson (LK)

HSB Borgmästaregården i Malmö Ekonomisk Förening  
lars.knutsson@gmail.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS  
KNUTSSON"  
Signerade 2026-03-25 10:11:06 CET (+0100)

Lars Parnestam (LP)

HSB Borgmästaregården i Malmö Ekonomisk Förening  
mokkasuv@gmail.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS  
PARNESTAM"  
Signerade 2026-03-25 13:18:33 CET (+0100)

Katherin Eriksson (KE)

HSB Borgmästaregården i Malmö Ekonomisk Förening  
kathy.eriksson@live.se



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KATHERIN ERIKSSON"  
Signerade 2026-03-25 14:29:38 CET (+0100)

Christina Löthgren (CL)

HSB Borgmästaregården i Malmö Ekonomisk Förening  
christina.lothgren@hotmail.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Inger  
Christina Löthgren"  
Signerade 2026-03-26 08:01:54 CET (+0100)

Barbro Molin (BM)

HSB Borgmästaregården i Malmö Ekonomisk Förening  
234bmm@gmail.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BARBRO MOLIN"  
Signerade 2026-03-25 11:08:26 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557573642880

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Motion 1

## Motion om ökad trygghet och säkerhet i Brf Lagmannen

Under de senaste åren har föreningen drabbats av flera inbrott i källarutrymmen, vilket har skapat oro och en känsla av otrygghet bland många medlemmar. För att stärka säkerheten i våra gemensamma utrymmen anser vi att nya och professionellt baserade åtgärder behöver utredas.

Vi föreslår därför att årsstämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag:

- att, med hjälp av sakkunniga såsom säkerhetskonsulter, ta fram förslag på åtgärder för att förbättra säkerheten vid entréer och källaringångar,
- samt att i detta arbete även utreda möjligheten till kameraövervakning som en del av en helhetslösning.

*Undertecknad av Tony Tran (Annebergsgatan 19C) och Mikael Reimers (Annebergsgatan 9C)*

## Styrelsens svar angående motion 1

Motion 1 om ökad trygghet och säkerhet i BRf Lagmannen.

Motionärernas förslag: Att ge styrelsen uppdrag, att med hjälp av säkerhetskonsulter förbättra säkerhet vid entrèer och källaringångar. Att i detta arbete även utreda möjlighet till kameraövervakning.

Styrelsen delar motionärernas uppfattning om vikten av att skapa en trygg miljö och minska inbrott. Styrelsen arbetar aktivt med trygghetsfrågor och har under höst och vinter anlitat olika aktörer som sett över vad som kan åtgärdas för att försvåra inbrott samt utöka tryggheten. Arbetet är påbörjat och brytskydd på föreningens samtliga dörrar till fastigheterna är redan uppsatta och summerlarm är installerade på alla källardörrar. Styrelsen arbetar även med att se över ett byte av vårt taggsystem. Gällande kameraövervakning anser styrelsen att det i första hand bör satsas på inbrottsförebyggande åtgärder som inte inkräktar på den personliga integriteten.

Motionen anses därmed besvarad.

### Motion om ökad ordning och reda i källsorteringsrummen

Under en längre tid har det förekommit återkommande problem med stök och oreda i föreningens källsorteringsrum. Detta skapar både praktiska problem och en onödig kostnads- och arbetsbelastning för föreningen. För att långsiktigt förbättra ordningen anser vi att ytterligare åtgärder behöver utredas.

Vi föreslår därför att årsstämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag:

- att genomföra en enkätundersökning bland medlemmarna för att ta reda på hur många som ställer sig positiva till kameraövervakning i källsorteringsrummen,
- samt utreda hur en sådan övervakningslösning praktiskt skulle kunna införas och underhållas om intresse finns.

*Undertecknad av Tony Tran (Annebergsgatan 19C) och Mikael Reimers (Annebergsgatan 9C)*

## Styrelsens svar angående motion 2

Motion 2 angående ökad ordning och reda i källsorteringsrummen.

Motionärernas förslag: Ge styrelsen i uppdrag att genomföra en enkätundersökning bland medlemmarna för att se hur många som ställer sig positiva till kameraövervakning. Att utreda hur en övervakningslösning praktiskt skulle kunna införas och underhållas om intresse finns.

Styrelsen har ett pågående projekt i miljöhusfrågan. Styrelsen har tillsammans med ca 20 medlemmar under höst/vinter diskuterat samt utarbetat en plan för att skapa ordning och trivsel i våra miljöhus. Miljöhusen har under vintern fräschats upp med målning och nya tydliga sorteringsskyltar. Vi planerar för regelbunden information till boende vad som gäller för att skapa ordning och trivsel i våra miljöhus. Vi har även planerat in fysisk närvaro för stöd och vägledning att sortera under våren i miljöhusen. Styrelsen anser att eftersom finns ett pågående arbete för att skapa ordning och trivsel i miljöhusen inte finns anledning till att genomföra en enkätundersökning gällande kameraövervakning.

Motionen anses därmed besvarad.

Motion

Har en fråga , till styrelsen och föreningen , om det skulle finnas en möjlighet för upprustning av våra matförråd tillhörande lägenheterna.

De är i stort behov av detta , anser jag .

Då det är en "kostnadsfråga",ber jag därför med denna motion att det behandlas utifrån behoven.

Fler hade säkert använt sig av sitt förråd , om det hade sett annorlunda ut, nu känns det som att utrymmet bara står "tomt" pga det är gammalt och "slitet", och så är det väl inte tänkt , då det ingår i mån.avg.

Helena Kristensson  
Annebergsgatan 12 b  
läg.1503

### Styrelsens svar angående motion 3

Motion 3 angående upprustning av matkällarförråd. Motionärens förslag att rusta upp matkällarförråden eftersom de enligt motionären är ett stort behov av detta.

Styrelsen ser stora utmaningar med kostnadsbilden och det faktiska behovet. En inventering som styrelsen gjort visar att endast ett fåtal av matkällarna används av medlemmarna och att en upprustning kräver omfattande arbete. Arbetet blir höga investeringskostnader per källarplats och att satsa på så omfattande resurser, på utrymme som inte nyttjas är inte ekonomiskt försvarbart.

Styrelsen föreslår därmed stämman att besluta att avslå motionen om upprustning av matkällarförråden.

# Motion

HSB = där "MÖJLIGHETERNA BOR".

Motion 4

Återskapa BASTU möjlighet.

Rusta upp en FOLKHEMSBASTU inom ramen  
för vad, som är EKONOMISKT hållbart &  
försvarbart.

All kultur & hälsobefrämjande verksamhet,  
som finns inom kvarteret är  
bekvämt & MYCKET UPPSKATTAT!

Bästa hälsningar,  
Bastuvännerna genom

Åsa Andersson  
Ämnebergsgatan 9B  
214 66 Malmö.

Lagmannen, 2026-02-01.  
Åsa Andersson.

#### Styrelsens svar angående motion 4

Motion 4 angående att renovera bastun. Motionärens förslag att renovera bastun inom för vad som är ekonomiskt hållbart och försvarbart.

Styrelsen har som vi tidigare meddelat undersökt förutsättningarna för en renovering av bastun och inhämtat offerter. Styrelsen gjorde även en undersökning om i hur stor omfattning bastun användes och det visade sig, som det tidigare informerats om, att bastun användes av få medlemmar. Lagmannen i samråd med EF gör samma bedömning som i fjol. Bastun är i så dåligt skick att en renovering inte är ekonomiskt försvarbart.

Styrelsen föreslår därmed stämman att besluta att avslå motionen om renovering av bastun.

# Ordlista

## Årsredovisning

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

## Förvaltningsberättelsen

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

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

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

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

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

## Kassa och bank

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

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

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

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

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

