



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Lågan i Malmö

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lågan i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5254 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-06-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lågan 3	1950-11-03	1949
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 256
Totalt 39 objekt		2 256

Föreningens lägenheter fördelas på: 39 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bengt Ingvar Larsson	Ordförande	2022-10-04	
Staffan Westerberg	Ledamot	2024-06-17	2025-01-10
Helén Persson	Ledamot	2023-04-01	2025-12-18
Carl Johansson	Ledamot	2021-02-28	
Sebastian Nordström	Ledamot	2024-06-17	
Emil Stroud	Ledamot	2023-05-24	2025-12-18
Nikita Hansen	Ledamot	2023-05-24	
Ilyas Popal	Ledamot	2025-08-28	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sebastian Nordström och Carl Johansson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Ingvar Larsson, Carl Johansson, Sebastian Nordström, och Nikita Hansen.

Revisorer har varit: Wendel Weberg och Thomas Skareteg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Ann Sofie Follin (sammankallande) valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2025-08-28.

Under året har följande större åtgärder genomförts:

Föreningens självdragsventilation har kompletterats, vilket resulterade i ett godkänt OVK-protokoll (Obligatorisk VentilationsKontroll). OVK är ett lagstadgat krav som skall genomföras vart sjätte år. I samband med detta har även huvarna över skorstenarna avlägsnats i syfte att förbättra ventilationens funktion.

Vidare har föreningen beslutat att tidigare lägga utbyte av porttelefonisystemet. Bakgrunden är att Telia aviserat avveckling av kopparnätet för telefoni med planerat upphörande i mars 2026. Arbetet påbörjades i december 2025 och beräknas slutföras under januari 2026.

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

Åtgärder på gård inklusive stödmur

Målning av trapphus och tvättstugor samt slipning av golv. Arbetet påbörjas i januari 2026.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	16 mån	2022	2021
Sparande, kr/kvm	312	205	152		236	172
Skuldsättning, kr/kvm	6 000	6 086	6 146		6 232	605
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 000	6 086	6 146		6 232	605
Räntekänslighet, %	6	6	6		8	1
Energikostnad, kr/kvm	254	267	349		226	216
Årsavgifter, kr/kvm	1 019	956	1 110		766	684
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	97		99	98
Totala intäkter, kr/kvm	1 023	961	1 144		775	696
Nettoomsättning, tkr	2 307	2 156	2 505		1 728	1 544
Resultat efter finansiella poster, tkr	78	-134	156		409	235
Soliditet, %	29	29	29		26	76

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	61 750	0	0	61 750
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 445 784	0	-26 263	2 419 521
S:a bundet eget kapital, kr	2 507 534	0	-26 263	2 481 271
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 309 616	-133 883	26 263	3 201 995
Årets resultat, kr	-133 883	133 883	78 421	78 421
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 175 733	0	104 684	3 280 416
S:a eget kapital, kr	5 683 267	0	78 421	5 761 687

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 000 kr samt ianspråktagande skett med 29 263 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	3 175 732
Årets resultat, kr	78 421
Reservation till underhållsfond, kr	-3 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	29 263
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 280 416

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 280 416
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 307 081	2 155 954
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	11 666
Summa Rörelseintäkter		2 307 081	2 167 620
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 127 063	-1 182 266
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 303	-71 073
Personalkostnader	Not 6	-78 472	-71 264
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-595 314	-597 231
Summa Rörelsekostnader		-1 879 152	-1 921 835
Rörelseresultat		427 929	245 785
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 291	19 013
Räntekostnader och liknande resultatposter		-363 799	-398 681
Summa Finansiella poster		-349 508	-379 668
Resultat efter finansiella poster		78 421	-133 883
Resultat före skatt		78 421	-133 883
Årets resultat		78 421	-133 883

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	16 740 965	17 158 802
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	62 500	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		16 803 465	17 158 802
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		16 803 965	17 159 302
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 447 497	2 246 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	97 515	87 231
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 545 012	2 334 216
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		400 000	400 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		400 000	400 000
Summa Omsättningstillgångar		2 945 012	2 734 216
Summa Tillgångar		19 748 977	19 893 517

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		61 750	61 750
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 419 521	2 445 784
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		2 481 271	2 507 534
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 201 995	3 309 616
Årets resultat		78 421	-133 883
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		3 280 416	3 175 732
Summa Eget kapital		5 761 687	5 683 266

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	13 309 165	4 582 500
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		13 309 165	4 582 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		227 000	9 147 415
Leverantörsskulder		66 933	84 645
Skatteskulder		7 506	11 425
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	943	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	375 743	384 266
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		678 125	9 627 751
Summa Skulder		13 987 290	14 210 251
Summa Eget kapital och skulder		19 748 977	19 893 517

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	427 929	245 785
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	595 314	597 231
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	595 314	597 231
Erhållen ränta	14 764	19 401
Erlagd ränta	-368 246	-399 621
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	669 761	462 796
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-4 951	-61 554
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-26 354	-90 991
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-31 305	-152 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten	638 457	310 252
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-239 978	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-239 978	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-193 750	-140 940
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-193 750	-140 940
Årets kassaflöde	204 729	169 312
Likvida medel vid årets början	2 486 591	2 317 280
Likvida medel vid årets slut	2 691 321	2 486 591



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.

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. El, vatten och bredband ingår inte i agiften.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder *	2 122 188	1 965 072
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	121 000	135 190
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	55 692	55 692
	Övriga primära intäkter	8 201	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 307 081	2 155 954
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 307 081	2 155 954

* I årsavgifter ingår värme. El, vatten och bredband debiteras separat. ** I övriga intäkter ingår pantförskrivning och överlåtelseavgift och återbäringen från Länsförsäkringar.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter	0	11 666
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	11 666

I övriga intäkter i förra året ingick överlåtelse & pantförskrivningsavgift och andrahandsuthyrning vilket ingår i not 2 i år.

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-270 386	-271 089
	Snö och halk-bekämpning	-31 685	-40 098
	Reparationer	-12 724	-55 741
	Planerat underhåll	-29 263	0
	El	-138 176	-134 703
	Uppvärmning	-332 965	-330 232
	Vatten	-102 782	-136 706
	Sophämtning	-29 998	-29 668
	Fastighetsförsäkring	-43 426	-42 179
	Kabel-TV och bredband	-55 773	-62 569
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-67 236	-63 570
	Övriga driftkostnader *	-12 649	-15 711
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 127 063	-1 182 266

I övriga driftkostnader ingår brandskydd.

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	-536	-3 618
	Administrationskostnader	-35 176	-26 340
	Extern revision	-15 500	-16 125
	Medlemsavgifter	-16 600	-16 600
	Övriga förvaltningskostnader	-10 490	-8 391
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-78 303	-71 073
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-58 800	-57 300
	Revisionsarvode	-3 000	0
	Övriga arvoden *	-1 500	0
	Sociala avgifter	-15 172	-13 964
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-78 472	-71 264

* Övriga arvode avser arvode för valberedningen.

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 133 381	20 133 381
	Ingående anskaffningsvärde mark	47 200	47 200
	Årets aktiveringar *	177 478	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	20 358 059	20 180 581
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 021 779	-2 424 548
	Årets avskrivningar	-595 314	-597 231
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 617 093	-3 021 779
	<i>Utgående redovisat värde</i>	16 740 965	17 158 802
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 600 000	18 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 400 000	10 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	33 000 000	28 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	14 094 000	14 094 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	14 094 000	14 094 000

* Årets investeringar avser aktivering av ventilation.

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	62 500	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	62 500	0
	Pågående arbete avser trapphusmålning.		
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 291 321	2 086 591
Övriga fordringar *	156 176	160 393
Summa Övriga fordringar	2 447 497	2 246 984

* Övriga fordringar avser skattekonto.

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	817	1 290
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter *	96 699	85 941
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 515	87 231

* Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter avser bland annat Bredband och TV, fastighetsförsäkring, administrativ & ekonomiska tjänster samt intäkter för IMD el och IMD vatten.

Not 12	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	2 419 521	2 445 784
Summa Fond för yttre underhåll	2 419 521	2 445 784

Not 13	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>
Swedbank Hypotek AB	2,35%	2027-03-25	4 535 500	47 000
Swedbank Hypotek AB	3,03%	2027-03-25	4 503 250	90 000
Swedbank Hypotek AB	2,81%	2028-01-25	4 497 415	90 000
			13 536 165	227 000

Långfristig del	13 309 165
Nästa års amortering av långfristig skuld	227 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	227 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	227 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	908 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,73%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld

943

0

Summa Övriga skulder

943

0

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

180 524

180 898

Upplupna räntekostnader

31 373

35 820

Övriga upplupna kostnader *

163 846

167 548

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

375 743

384 266

* Övriga upplupna kostnader avser Upplupna el, värme, vatten, sophämtning samt upplupna arvode och sociala avgifter.

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 2026-04-17

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.

Bengt Larsson
Ordförande

Carl Johansson

Ilyas Popal

Nikita Hansen

Sebastian Nordström

Thomas Skareteg
av föreningen utsedd revisor

Wendel Weberg
av föreningen utsedd revisor

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lågan i Malmö, org.nr. 746000-5254

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lågan 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. Risker 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 Lågan 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

Thomas Skareteg
Av föreningen vald revisor

Wendel Weberg
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Lågan i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575655892**

Bengt Ingvar Larsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 18:58:51



Carl Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 10:43:09



Ilyas Popal

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 12:16:54



Sebastian Nordström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 13:17:55



Nikita Hansen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 13:45:46



Wendel Weberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 12:58:59



Thomas Skareteg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 10:30:35



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 10:56:10



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Lågan i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575807994**

Wendel Weberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 12:54:40



Thomas Skareteg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 10:32:12



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 10:55:48



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.