ÅRSREDOVISNING

OCH VERKSAMHETSPLAN

1/1–31/12 2022

HSB brf Lagmannen i Malmö

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Lagmannen i Malmö kallas härmed till föreningsstämma tisdagen den 23 maj 2023. På stämman tas första beslutet om nya stadgar för bostadsrättsföreningen. Stadgar och årsredovisning finns på föreningens hemsida eller kan hämtas på fastighetskontoret. Buffé serveras från 17.00, Inskrivning från 18.00.

Tid: 18:30
Plats: Europaporten, Stadiongatan

DAGORDNING

1. Föreningsstämman öppnas
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämmoordförandens 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. Information om och första beslutet om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen (minst enkel majoritet krävs)
25. Inkomna motioner
26. Avslutning

Välkomna!

Styrelsen i HSB Brf Lagmannen

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Verksamhetsplan	1
Förvaltningsberättelse	5
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflöde	15
Noter	17
Revisionsberättelse	25
Borgmästaregården i Malmö Ekonomisk Förening	27
Valberedningens förslag till stämman	30
Motioner	31
Styrelsens svar på inkomna motioner	33

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr 746000-5841

HSB Brf Lagmannen i Malmö

VERKSAMHETSPLAN

2023 - 2027

VERKSAMHETSPLAN

ATT BO I BOSTADSRÄTT

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

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

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

FRAMTIDSPLANERING OCH AVGIFTSFÖRÄNDRINGAR

Styrelsen för Brf Lagmannen har valt att ge utökad information om föreningens ekonomi.
I samband med budget och prognosarbetet under hösten 2022 har olika alternativ simulerats i en femårskalkyl.

I tabell nedan redogörs för underhållsåtgärder/investeringar som finns inplanerat enligt föreningens underhållsplan för de kommande 10 åren, underhållsplanen revideras årligen. Nuvarande underhållsplan är upprättad av avdelningen för underhållsplaner, HSB Malmö 2022-11-24.

Planerat underhåll enligt underhållsplan

Åtgärd	Planerat 2023	Planerat 2024	Planerat 2025	Planerat 2026	Planerat 2027	2028-2034
Tak						X
Fasader						X
Fönster/ Dörrar						X
Porttelefon		X				
Invändigt			X	X		
VVS					X	
El och värme						X
Entrépartier och dörrar		X				
Hissar						X
Tvätt- och köksutrustning	X					X

FINANSIERING

År	Större underhåll och nyinvesteringar under en femårsperiod	Beräknad kostnad i tkr	Finansieras med egna medel i tkr	Finansieras med nya lån i tkr
2023	Tvättutrustning	2830	2830	
2024	Entréer- och låssystem	5286	5286	
2025	Trapphus	4884	4884	
2026	Trapphus och inglasning av balkonger	6391	6391	
2027	VA och ventilation	2934	2934	

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

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

Planerade avgiftsförändringar under de kommande fem åren

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

	2023	2024	2025	2026	2027
Avgiftsförändring	5%	5%	5%	3%	3%
Genomsnittlig avgift kr/m²	763	801	841	867	910

Nyckeltal för föreningen

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Genomsnittlig årsavgift/kvm	720	706	699	678	652
Lån kr/kvm	3 089	3 221	3 306	3396	2 915
Räntekostnad kr/kvm	30	30	37	35	29
Kassalikviditet exkl lån som förfaller till betalning inom ett år*	210%	191%	130%	461%	295%
Soliditet	34%	33%	32%	32%	34%
Räntekänslighet**	4,1	4,3	4,4	4,6	4,1

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

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

** Detta nyckeltal ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder.
Tumregeln blir i all sin enkelhet: **Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 20 = mycket illa!**

Årsredovisning
för

HSB Bostadsrättsförening Lagmannen i Malmö.

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

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet
Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Lagmannen 3, Länsmannen 1-3, Rådmannen 1-2 och Rådmannen 4 vilka innehåller 490 st lägenheter och 8 st lokaler.
I fastigheten finns 10 bostadshus med tillsammans 31 trapphus med adresserna Annebergsgatan och Lagmansgatan. Föreningens byggnader färdigställdes år 1964/1965 och dessa innehas med tomträtt av föreningen.

Antal p-platser som hyrs ut uppgick vid årets utgång till 275 st.

Föreningens 490 st bostäder fördelar sig enligt följande:

21 st	1 r o k
149 st	2 r o k
87 st	3 r o k
183 st	4 r o k
50 st	5 r o k

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).
Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Total lägenhetsyta 41 858 kvm samt total lokalyta 508 kvm.

Medellägenhetsyta är 85,5 kvm.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2022 på Europaporten, Stadiongatan 25.
Närvarande var 117 personer varav 81 var röstberättigade medlemmar, varav 3 genom fullmakt.

Transaktion 09222115557492389089 Signerat PS, LK, IF, PJ, MH, PP, AC, DO, LL

Styrelsen under verksamhetsåret

Uppdrag/funktion	Namn	Mandatperiod
Ordförande	Peter Smolek	2024
Ledamot	Ingela Filling	2023
Sekreterare	Lars Knutsson	2024
Ledamot	Peter Jönsson	2023
Ledamot från 17 maj	Lennart Lundgren	2024
Utsedd av HSB	Daniel Olsson	
Suppleant	Anki Johansson	2023

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ingela Filling och Peter Jönsson samt suppleanten Anki Johansson. Lennart Lundgren var suppleant fram till att han under året valdes till ordinarie ledamot.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Styrelsens kunskaper
Styrelsen går fortlöpande HSB Malmös utbildningar

Firmatecknare, två i förening
Firma tecknas av styrelsen samt två i förening av Peter Smolek, Lars Knutsson, Peter Jönsson och Ingela Filling.

Revisorer
Revisorer har varit Maiken Hansson och Peter Perulf samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Zorica Sköldesten har varit revisorssuppleant.

Valberedning
Valberedning har varit Kadrie Persson Salja, Annette Qvist och Louise Johansson. Kadrie Persson Salja har varit valberedningens ordförande.

Representanter i HSB Malmö Fullmäktige
Peter Smolek och Lars Knutsson samt ersättare Peter Jönsson och Ingela Filling har varit representanter i HSB Malmö Fullmäktige.

Förvaltare
Har varit Fredrik Limås.

Väsentliga händelser under året

Utförda åtgärder under året
- Justering av fönster fortsatte under året
- El- och brandsäkerhet gicks igenom och uppdaterades
- Inventering gjordes av skyddsrum

Ombyggnad och underhållsplan
Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 18 november 2022. Vid besiktningen granskades utemiljön.

Transaktion 09222115557492389089 Signerat PS, LK, IF, PJ, MH, PP, AC, DO, LL

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Planerade åtgärder det kommande året är fortsatt justering av fönster, fortsatt brandskyddsarbete och att åtgärda de brister i skyddsrummen som Presto påpekat. Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel. Styrelsen följer underhållsplanen

Årets löpande underhåll
För skötsel av utemiljön anlitades personal från den ekonomiska föreningen.

Ekonomi
Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov på 5 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna från den 1 januari 2023. Kvadratmeterpriset var i genomsnitt 720 kr per kvadratmeter och år.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens tomträttsavgäld gäller fram till 2029-12-31 och uppgår till 3 911 104 kr.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 129 312 500 kr. Under året har föreningen amorterat 7 181 250 kr. Utöver de amorteringar som beslutas vid upptagande av lån (3 575 000 kr/år) har några punktamorteringar gjorts under året.

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 förändringar i styrelsens sammansättning
Lennart Lundgren blev ordinarie ledamot under året.

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

Avsägelser lägenheter
Har inte förekommit under verksamhetsåret.

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan
Inga större åtgärder är planerade de kommande åren.

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

Transaktion 09222115557492389089 Signerat PS, LK, IF, PJ, MH, PP, AC, DO, LL

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 2022 betalat 3 328 776 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. Resultatet för år 2019 blev negativt men resultatet ska balansera över tiden.

Under året har HSB Brf Anneberg anlitat EF:s personal för fastighetsförvaltning.

Studie- och fritidsverksamhet

Ingela Filling har varit studieorganisatör i vår förening. Meddelande om fritidsaktiviteterna anslås kontinuerligt i de elektroniska anslagstavlorna.

En fritidskommitté med representanter från de olika föreningar som ingår i den ekonomiska föreningen (EF) finns. Tillsammans hade vi i maj månad Öppet Hus där alla medlemmar fick möjlighet att besöka övernattningslägenheterna och lokalerna där det bedrivs olika återkommande aktiviteter. De ansvariga för aktiviteterna fanns på plats och informerade om aktiviteten samt för att svara på eventuella frågor. Det var även loppisförsäljning.
Styrelsen tackar alla aktivitetsansvariga för deras engagemang under året som gått.
Grillfesten genomfördes den 21 augusti.
Seniorshopen har haft visning och försäljning av både vår- och höstkollektion.
På Annebergsgatan 2 finns ett för EF gemensamt gym som kan utnyttjas för 450 kr per år.

Medlemsinformation

Vid årets slut var medlemsantalet 680 st.
Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.
Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 49 st.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	32 932	32 097	31 864	31 200	29 924
Rörelsens kostnader	-30 292	-30 020	-32 010	-25 819	-22 373
Finansiella poster, netto	-1 222	-1 280	-1 491	-1 450	-1 220
Årets resultat	1 418	798	-1 636	3 932	6 332
Likvida medel & fin placeringar	6 700	7 310	8 868	32 425	13 318
Skulder till kreditinstitut	129 313	136 494	140 069	143 644	123 219
Fond för yttre underhåll	13 205	13 168	13 050	16 715	16 545
Balansomslutning	205 132	211 500	220 868	221 062	194 892
Fastigheternas taxeringsvärde	701 585	597 000	597 000	597 000	522 752
Soliditet %	34	33	32	32	34
Räntekostnad kr/kvm	30	31	37	35	29

Transaktion 09222115557492389089 Signerat PS, LK, IF, PJ, MH, PP, AC, DO, LL

Flerårsöversikt (Tkr)	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Låneskuld kr/kvm	3 089	3 261	3 306	3 391	2 908
Avgift kr/kvm	720	706	699	678	652

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	**Underhålls fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	4 195 785	13 168 148	51 423 516	797 604	**69 585 053**
Avsättning år 2022 yttre fond		885 000	-885 000		**0**
Ianspråktagande av yttre fond		-847 893	847 893		**0**
Disposition av föregående års resultat:			797 604	-797 604	**0**
Årets resultat				1 417 933	**1 417 933**
Belopp vid årets utgång	**4 195 785**	**13 205 255**	**52 184 013**	**1 417 933**	**71 002 986**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	52 184 013
årets vinst	1 417 933
	53 601 946
disponeras så att	
i ny räkning överföres	53 601 946
	53 601 946

Transaktion 09222115557492389089 Signerat PS, LK, IF, PJ, MH, PP, AC, DO, LL

Styrelsens slutord

Så har ytterligare ett år passerat. Verkligen ett utmanande år på många sätt och vis. Först har vi tagit oss igenom en pandemi, som även påverkade oss som förening. Kanske inte så mycket av ekonomisk karaktär, men framförallt omöjliggjorde större fysiska sammankomster. Vi kunde t ex inte ha fysiska stämmor. Detta förändrades under 2022 och vi kunde för första gången på några år mötas i större sällskap.

Under år 2022 utbröt ett krig i vårt relativa närområde. Förutom allt mänskligt lidande sådana här saker åsamkar människor, har vi även hamnat i läget att vi fått en direkt påverkan på vår ekonomi. Vi går nu in i en lågkonjunktur som vi inte haft på många år. Priser stiger snabbt och mycket, energiförsörjningen är osäker. Kommer vi vara garanterade elleverans dygnets alla timmar? En fråga som tyvärr inte går att besvara till hundraprocent. Utöver detta stiger räntorna. Ännu har vi inte blivit påverkade av det, då våra lån är bundna, men under slutet av år 2023 har vi ett par lån som ska omsättas och då kommer detta att slå mot föreningen och vår ekonomi. Även VA och fjärrvärme höjs rejält under år 2023. Lite tidigt att säga redan nu vad det innebär men självklart kommer föreningens utgifter att öka.

År 2022 har mest inneburit, ur ett föreningsperspektiv, att vi förvaltat det vi har och förbättrat. Här tänker vi framförallt på våra elanläggningar och vårt brandskydd. Vi har inte påbörjat några stora projekt, förutom att vi genomfört en upphandling av laddstolpar som kommer att installeras under våren 2023. Detta ser vi framemot med stor tillförsikt. Som vi anser utvecklar Lagmannen och gör oss ytterligare attraktiv som förening.
Den stora utmaningen i närtid är att hitta de möjligheter som gör det möjligt att utveckla och bevara föreningen utan att höja avgifterna mer än absolut nödvändigt.

Till sist vill styrelsen tacka er medlemmarna för det förtroende ni gett oss det gångna året och vi hoppas framåt på fortsatt bra samspel. Vi vill även tacka EFs personal för det jobb och engagemang de lagt ner under år 2022.

Transaktion 09222115557492389089 Signerat PS, LK, IF, PJ, MH, PP, AC, DO, LL

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	31 115 924	30 280 277
Övriga intäkter	3	1 816 357	1 816 595
		32 932 281	**32 096 872**
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 579 774	-1 988 447
Planerat underhåll	5	-847 893	-1 023 184
Fastighetsavgift/skatt		-750 160	-720 400
Driftskostnader	6	-17 973 799	-17 610 297
Övriga kostnader	7	-1 189 328	-1 010 833
Personalkostnader	8	-456 517	-344 948
Avskrivningar		-7 494 625	-7 321 423
		-30 292 096	**-30 019 532**
Rörelseresultat		**2 640 185**	**2 077 340**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 171	16 328
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 242 422	-1 296 065
		-1 222 251	**-1 279 737**
Årets resultat		**1 417 933**	**797 604**

Transaktion 09222115557492389089 Signerat PS, LK, IF, PJ, MH, PP, AC, DO, LL

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9	194 600 485	200 363 101
Pågående nyanläggningar	10	62 500	394 310
		194 662 985	**200 757 411**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	11	153 500	153 500
Andra långfristiga fordringar	12	178 500	214 200
		332 000	**367 700**
Summa anläggningstillgångar		**194 994 985**	**201 125 111**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		35 024	45 757
Avräkningskonto HSB Malmö		4 699 761	4 310 041
Övriga fordringar	13	547 502	78 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12, 14	2 855 046	2 941 319
		8 137 333	**7 375 274**
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	2 000 000	3 000 000
		2 000 000	**3 000 000**
Summa omsättningstillgångar		**10 137 333**	**10 375 274**
SUMMA TILLGÅNGAR		**205 132 318**	**211 500 385**

Transaktion 09222115557492389089 Signerat PS, LK, IF, PJ, MH, PP, AC, DO, LL

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 195 785	4 195 785
Fond för yttre underhåll	16	13 205 255	13 168 148
		17 401 040	**17 363 933**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		52 184 013	51 423 516
Årets resultat		1 417 933	797 604
		53 601 946	**52 221 120**
Summa eget kapital		**71 002 986**	**69 585 053**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	81 162 500	106 400 000
Summa långfristiga skulder		**81 162 500**	**106 400 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	48 150 000	30 093 750
Leverantörsskulder		869 050	1 683 153
Aktuella skatteskulder		70 932	52 238
Övriga skulder	20	62 093	60 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	3 814 757	3 625 337
Summa kortfristiga skulder		**52 966 832**	**35 515 332**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**205 132 318**	**211 500 385**

Transaktion 09222115557492389089 Signerat PS, LK, IF, PJ, MH, PP, AC, DO, LL

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 417 933	797 604
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		7 494 625	7 321 423
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**8 912 558**	**8 119 027**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		10 733	-37 358
Förändring av kortfristiga fordringar		-383 072	-4 002
Förändring av leverantörsskulder		-814 103	695 356
Förändring av kortfristiga skulder		209 353	-4 427 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**7 935 469**	**4 345 945**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 400 199	-2 364 756
Förändringa av finansiella anläggningstillgångar		35 700	35 700
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 364 499**	**-2 329 056**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån eller amortering		-7 181 250	-3 575 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-7 181 250**	**-3 575 000**
Årets kassaflöde		**-610 280**	**-1 558 111**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		7 310 042	8 868 153
Likvida medel vid årets slut		**6 699 762**	**7 310 042**

Transaktion 09222115557492389089 Signerat PS, LK, IF, PJ, MH, PP, AC, DO, LL

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta
All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2021.

Anläggningstillgångar
Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 64 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,60 %

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

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

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

Transaktion 09222115557492389089 Signerat PS, LK, IF, PJ, MH, PP, AC, DO, LL

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	30 129 864	29 538 525
Hyresintäkter	986 060	741 752
Övriga fakturerade intäkter	4 010	0
	31 119 934	**30 280 277**

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
El, momsreg	1 197 880	1 179 837
Ersättning från försäkringsbolag	29 021	46 765
Övriga intäkter	187 461	123 671
Bredband	293 400	337 410
Överlåtelseavgift	62 816	73 780
Pantförskrivningsavgift	41 769	55 132
	1 812 347	**1 816 595**

Not 4 Reparationer

	2022	2021
Löpande underhåll, övrigt	2 244	194 264
Löpande underhåll tele /TV/passage	107 300	184 254
Löpande underhåll av bostäder	18 065	11 121
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	52 694	42 017
Löpande underhåll tvättutrustning	179 805	130 284
Löpande underhåll av installationer	4 386	19 871
Löpande underhåll Va/sanitet	259 272	232 348
Löpande underhåll värme	8 223	55 533
Löpande underhåll ventilation	344 492	158 239
Löpande underhåll el	234 493	349 754
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	98 073	9 819
Löpande underhåll av markytor	35 611	577 236
Löpande underhåll TV/antennutrustning	160 625	0
Reparationer hissar	4 231	1 169
Reparation försäkringsärende	65 619	10 000
Reparation av p-platser	57 385	0
Reparation, lokaler	1 371	0
	1 633 889	**1 975 909**

Transaktion 09222115557492389089 Signerat PS, LK, IF, PJ, MH, PP, AC, DO, LL

Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	79 625	59 153
Periodiskt underhåll markytor	558 647	181 281
Periodiskt underhåll tvättutrustning	48 996	93 585
Planerat underhåll ventilation	0	689 165
Planerat UH TV/antennutrustning	160 625	0
	847 893	**1 023 184**

Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 481 013	1 731 714
El inkl. hushållsel medlemmar	2 940 045	2 437 890
Uppvärmning	2 844 381	3 135 457
Vatten	1 404 720	1 356 304
Sophämtning	799 994	687 916
Bredband	294 000	315 855
Tomträttsavgälder	4 088 637	4 086 471
Gemensam utdebitering	2 898 460	2 894 580
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	205 364	80 890
Övriga kostnader	1 123 694	1 177 171
	18 080 308	**17 904 248**

Not 7 Övriga kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvoden	452 276	421 532
Revisionsarvoden	26 523	25 750
Överlåtelser och pantförskrivning	102 404	137 254
Avgifter för juridiska åtgärder	189 188	109 625
Övriga kostnader	418 937	316 672
	1 189 328	**1 010 833**

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	284 000	210 830
Ersättningar till övriga förtroendevalda	86 582	69 068
	370 582	**279 898**
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	85 935	65 050
	85 935	**65 050**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**456 517**	**344 948**

Transaktion 09222115557492389089 Signerat PS, LK, IF, PJ, MH, PP, AC, DO, LL

Not 9 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	275 588 794	273 618 348
Aktivering inre källardörrar och samlingslokal	0	1 970 446
Aktivering informationstavlor	881 250	0
Aktivering yttre källardörrar	850 759	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**277 320 803**	**275 588 794**
Ingående avskrivningar	-79 301 093	-72 270 770
Årets avskrivningar	-7 203 525	-7 030 323
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-86 504 618**	**-79 301 093**
Markanläggning	5 822 000	5 822 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 746 600	-1 455 500
Årets avskrivning	-291 100	-291 100
Utgående värde markanläggning	**3 784 300**	**4 075 400**
Bokfört värde byggnader	**194 600 485**	**200 363 101**
Taxeringsvärden byggnader	419 425 000	336 369 000
Taxeringsvärden mark	282 160 000	261 180 000
	701 585 000	**597 549 000**

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	394 310	0
Årets investeringar	1 400 199	394 310
Omklassificering informationstavlor	-881 250	0
Omklassificering yttre källardörrar	-850 759	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**62 500**	**394 310**
Utgående redovisat värde	**62 500**	**394 310**

Avser laddstolpar

Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Andel HSB Borgmästaregården i Malmö EF	153 000	153 000
	153 500	**153 500**

Transaktion 09222115557492389089 Signerat PS, LK, IF, PJ, MH, PP, AC, DO, LL

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	214 200	249 900
Årets återbetalning	-35 700	-35 700
	178 500	**214 200**

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	86 756	78 157
Övriga fordringar avser kortköp	460 746	0
	547 502	**78 157**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter	4 454	2 933
Förutbetald fastighetsförsäkring	500 079	478 772
Förutbetald tomträtt och övriga arrenden	2 034 283	2 061 188
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	316 230	398 426
	2 855 046	**2 941 319**

Not 15 Kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	2 000 000	3 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 000 000**	**3 000 000**
Utgående redovisat värde	**2 000 000**	**3 000 000**

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	13 168 148	13 050 332
Avsättning	885 000	1 141 000
Ianspråktagande	-847 893	-1 023 184
	13 205 255	**13 168 148**

Transaktion 09222115557492389089 Signerat PS, LK, IF, PJ, MH, PP, AC, DO, LL

Not 17 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	151 988 000	151 988 000
	151 988 000	**151 988 000**

Not 18 Skulder till kreditinstitut

48 150 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga ihop med nästa års amortering. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 7 181 250 kr.

Om fem år beräknas skulderna uppgå till 111 437 500 kr baserat på löpande amorteringar.

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek			0	9 093 750
Nordea Hypotek	1,55	2023-12-20	15 000 000	15 000 000
Nordea Hypotek	0,77	2025-12-17	29 250 000	30 250 000
Stadshypotek			0	4 000 000
Stadshypotek			0	15 000 000
SBAB	1,02	2024-10-11	30 000 000	30 000 000
Stadshypotek	0,54	2023-09-30	32 150 000	33 150 000
Stadshypotek	1,54	2027-03-01	22 912 500	
			129 312 500	**136 493 750**
Kortfristig del av långfristig skuld			48 150 000	30 093 750

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	36 450	34 740
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	22 948	23 419
Inre fond	2 695	2 695
	62 093	**60 854**

Transaktion 09222115557492389089 Signerat PS, LK, IF, PJ, MH, PP, AC, DO, LL

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	6 788	72 081
Förutbetalda hyror och avgifter	2 856 465	2 674 693
Upplupen värme	412 424	480 903
Upplupen el	427 994	363 101
Upplupen kostnader arvoden	58 599	0
Övriga upplupna kostnader	52 487	34 559
	3 814 757	**3 625 337**

Malmö den 2023-05-09

Peter Smolek
Ordförande

Peter Jönsson

Lennart Lundgren

Lars Knutsson

Ingela Filling

Daniel Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-11

Peter Perulf
Av föreningen vald revisor

Maiken Hansson
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
Av HSB riksförbund utsedd revisor

Transaktion 09222115557492389089 Signerat PS, LK, IF, PJ, MH, PP, AC, DO, LL

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lagmannen i Malmö för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

Transaktion 09222115557492424255 Signerat MH, PP, AC

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lagmannen i Malmö för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 2023-05-11

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Perulf
Av föreningen vald revisor

Maiken Hansson
Av föreningen vald revisor

Transaktion 09222115557492424255 Signerat MH, PP, AC

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	5 210 407	5 221 523
		5 210 407	**5 221 523**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-353 676	-192 669
Personalkostnader	4	-4 178 189	-4 175 914
Löpande underhåll	5	-65 748	-151 279
Övriga kostnader	6	-479 789	-528 538
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-124 140	-138 940
		-5 201 542	**-5 187 340**
Rörelseresultat		**8 865**	**34 183**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 105	678
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 565	-10 423
		-9 460	**-9 745**
Årets resultat		**-596**	**24 438**

Transaktion 09222115557487549293 Signerat GS, PS, LK, LP, BM, MH2, CS, ME, LA

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	7	581 740	705 880
		581 740	**705 880**
Summa anläggningstillgångar		**581 740**	**705 880**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		54 688	54 688
Avräkningskonto HSB Malmö		1 467 615	480 996
Övriga fordringar	8	43 144	270 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	13 070	24 909
		1 578 517	**830 906**
Kassa och bank		30 990	23 114
Summa omsättningstillgångar		**1 609 507**	**854 020**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 191 247**	**1 559 900**

Transaktion 09222115557487549293 Signerat GS, PS, LK, LP, BM, MH2, CS, ME, LA

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		300 000	300 000
		300 000	**300 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-178 346	-202 784
Årets resultat		-596	24 438
		-178 942	**-178 346**
Summa eget kapital		**121 058**	**121 654**
Långfristiga skulder	10		
Skulder	11, 12	280 000	350 000
Summa långfristiga skulder		**280 000**	**350 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder	11, 12	70 000	70 000
Leverantörsskulder		51 192	128 050
Aktuella skatteskulder		4 957	1 848
Övriga skulder	13	1 182 762	439 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	481 278	449 316
Summa kortfristiga skulder		**1 790 189**	**1 088 246**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 191 247**	**1 559 900**

Transaktion 09222115557487549293 Signerat GS, PS, LK, LP, BM, MH2, CS, ME, LA

Valberedningens förslag till stämman

Antal styrelseledamöter och suppleanter:

- 7 ledamöter
- 1 suppleant

Omval 2 år av styrelseledamöterna

- Ingela Filling
- Peter Jönsson

Nyval 2 år styrelseledamot

- Olle Möller

Nyval 2 år suppleant

- Sebastian Johannesson

Revisorer

- Revisor 1 år Maiken Johansson, omval
-
- Revisor 1 år Peter Perulf, omval
-
- Suppleant 1 år Zorica Sköldesten, omval

Motioner till Lagmannens Årsstämma 2023

MOTION 1.

Har ett önskemål om att det sätts upp väggfasta sittplatser åtminstone på varannan våning, då vår gamla hiss Annebergsgatan 5B inte är att lita på.

I höstas var hissen obrukbar 6 dagar i rad. Det är tungt att gå upp till 8:e våningen.

MOTION 2.

Önskvärt vore också att hissdörrarna förses med automatisk öppning, då de är tunga att öppna.

Malmö den 27:e februari 2023

Agneta Vinell Agneta Vinell

Annebergsgatan 5B

21466 MALMÖ

Styrelsens svar på inkomna motioner

Motion 1 angående önskemål att väggfasta sittplatser sätts upp på varannan våning i höghusen då hissarna inte är att lita på.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen med motiveringen att detta blir dyrt och att det är sällsynt med längre avbrott. Vid längre kända hissavbrott kommer istället lösa stolar att sättas ut på vartannat våningsplan.

Motion 2 angående önskemål att hissdörrarna förses med automatisk öppning.

Styrelsen avslår motionen med motiveringen att åtgärden kan bli aktuell längre fram när det åter blir tid för renovering av hissarna.

ORDLISTA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL
Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

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

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

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

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

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