



## ÅRSREDOVISNING 2023

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 21 maj 2024. På stämman tas andra 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.

Första beslutet om nya stadgar togs på föreningsstämman 23 maj 2023

**Tid: 18:30**

**Plats: Good Morning Hotell, Stadiogatan 21**

---

---

## 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. Information om och andra beslutet om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen (minst 2/3 majoritet krävs)
25. Inkomna motioner
26. Avslutning

Välkomna!

Styrelsen i HSB Brf Lagmannen i Malmö





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lagmannen i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5841 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-02.

### 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
490	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	41 858
7	lokaler (hyresrätt)	508
275	p-platser	0
<b>Totalt 772 objekt</b>		<b>42 366</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.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Peter Smolek	Ordförande	2006-10-31	
Lennart Lundgren	Ledamot	2022-05-26	
Gert Olle Möller	Ledamot	2023-05-25	
Lars Knutsson	Ledamot	2004-10-01	
Ingela Filling	Ledamot	2019-05-27	
Peter Jönsson	Ledamot	2015-05-11	
Daniel Olsson	Ledamot	2019-12-11	
Anki Johansson	Suppleant	2020-07-01	2023-05-25
Sebastian Johannesson	Suppleant	2023-05-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Smolek (ordförande), Lars Knutsson (ledamot) samt Lennart Lundgren (ledamot).

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: Maiken Hansson och Peter Perulf med Zorica Sköldesten som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Kadrie Salja (sammankallande), Annette Qvist samt Louise Johansson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 148 personer varav 111 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 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 2023-10-20.

## Föreningen har under året genomfört några mindre projekt:

Installation av 32 laddplatser för elbilar.

Brandskyddet har uppdaterats i källargångarna enligt Systematiskt Brandskyddsarbete.

Samtliga skyddsrum i föreningen har iordningställts för att uppfylla MSB:s krav.

Fönsterjusteringen har fortsatt i flera lägenheter.

Ett antal cykelställ har bytts ut mot nya mera stöldsäkra.

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

Årtal Ändamål

1988 Byte av fönster

2005 Utbyggnad och inglasning av balkongerna

2008 Ombyggnad tvättstugor med ny utrustning

2014 Tilläggsisolering tak

2015 Ombyggnad lekplatser

2016-2019 Stamreovering vatten/avlopp och nya radiatorer i lägenheterna

2019-2020 Renovering fasader

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

Byte av tak.

**Årets löpande underhåll**

För skötsel av utemiljön anlätades personal från den ekonomiska föreningen.

**Ekonomi**

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 120 737 500 kr. Under året har föreningen amorterat 8 575 000 kr.

Räntekostnad per kvadratmeter uppgick till 40 kr (motsvarande siffra föregående år 30 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.

Det elstöd som Brf Lagmannen erhållit, finns redovisat under övriga intäkter. Det måste redovisas på detta vis då det rör verksamhetsår 2023 och det är en intäkt till föreningen.

**Väsentliga avtal**

-Tomträtt Malmö kommun

-Digital-TV Sydantenn

-Bredband Ownit

-Avfallshantering Ohlssons

-Förvaltningsavtal HSB Malmö

-Driftövervakning 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 2023 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.

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

### Studie- och fritidsverksamhet

Ingela Filling och Olle Möller (ersatte Ingela under året) har varit studieorganisatörer i vår förening. Meddelande om fritidsaktiviteterna anslås kontinuerligt i de elektriska anslagstavlor.

En fritidskommitté med representanter från de olika föreningar som ingår i den ekonomiska föreningen (EF) finns.

Den årligen återkommande grillfesten genomfördes den 20 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

Då är tiden kommen att göra bokslut för 2023.

Lagmannen och Sverige för den delen, är inne i en tid då det händer mycket. Flera av de saker som händer i omvärlden påverkar vårt land och naturligtvis även vår förening. Nu har vi inte bara ett krig som påverkar oss, utan två. Det finns även andra konflikter av större och mindre karaktär, men de har inte samma påverkan för vår del. Inte desto mindre är det tråkigt och tragiskt.

Under det gångna året har vi inte haft några större projekt igång, utan enbart en del mindre. Dock tycker vi inte de är mindre betydelsefulla, de är bara av mindre ekonomisk karaktär. Vi kommer fortsätta den närmsta tiden att inte dra i gång dyra ekonomiska projekt. Tack och lov har vi i god tid genomfört de stora och ekonomiskt tunga projekten. Fast det innebär inte att vi nu belastas mindre ekonomiskt för det. Lagmannen har trots allt en hel del lån, varav vi hade två större som förföll under hösten och början på vintern. Dessa lån kommer nu belasta vår ekonomi betydligt mer än tidigare, men det är alla säkert medvetna om. Ingen har kunnat missa vad som händer med vår ränta och ränta är en stor utgiftspost för föreningen. Dock kom det lite positiva signaler från Riksbanken i slutet av 2023. Dock går det inte att dra för stora växlar av det ännu

Vi vill dock poängtera att vi inte tummar på underhåll av våra fastigheter och utemiljö. Här gäller det att vara väl påläst om status på våra fastigheter. Vi ska inte hamna i ett läge där vi måste göra åtgärder i panik. Detta blir ofta dyrare.

Men vad vi vet finns det inget i närtid som oroar oss, vilket känns bra. För att det ska fortsätta i den stilen vill det till att styrelsen arbetar aktivt med dessa frågor.

Avslutningsvis vill styrelsen tacka samtliga medlemmar för det förtroende styrelsen fått för det gångna året. Styrelsen vill även tacka EFs personal för det gångna året och för deras engagemang och nerlagda arbete. Vi kan garantera att hade vi inte haft egen personal hade det inte varit lika fint och välordnat.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 43 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 679 och under året har det tillkommit 50 och avgått 47 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 682.





## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	225	231	217	255	267
Skuldsättning, kr/kvm	2 850	3 089	3 261	3 306	3 391
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 884	3 089	3 261	3 346	3 432
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	196	170	164	146	161
Årsavgifter, kr/kvm	791	720	706	699	678
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	95	96	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	865	781	761	756	740
Nettoomsättning, tkr	34 900	32 932	32 097	31 864	31 200
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 824	1 418	798	-1 636	3 932
Soliditet, %	29	34	33	32	32

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

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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	13 205 255	0	-1 022 742	12 182 514
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>17 401 040</b>	<b>0</b>	<b>-1 022 742</b>	<b>16 378 299</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	52 184 013	1 417 933	1 022 742	54 624 688
Årets resultat, kr	1 417 933	-1 417 933	1 824 275	1 824 275
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>53 601 946</b>	<b>0</b>	<b>2 847 017</b>	<b>56 448 963</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>71 002 986</b>	<b>0</b>	<b>1 824 275</b>	<b>72 827 262</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 111 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 133 742 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	53 601 946
Årets resultat, kr	1 824 275
Reservation till underhållsfond, kr	-1 111 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 133 741
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>56 448 962</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>56 448 962</b>
------------------------------------	-------------------

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	34 900 841	31 115 924
Övriga intäkter	3	1 764 564	1 816 357
		<b>36 665 405</b>	<b>32 932 281</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-2 008 413	-1 579 774
Planerat underhåll	5	-2 133 742	-847 893
Fastighetsavgift/skatt		-784 460	-750 160
Driftskostnader	6	-19 573 799	-17 973 799
Övriga kostnader	7	-1 178 250	-1 189 328
Personalkostnader	8	-523 968	-456 517
Avskrivningar		-7 029 500	-7 494 625
		<b>-33 232 132</b>	<b>-30 292 096</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 433 273</b>	<b>2 640 185</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81 259	20 171
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 690 258	-1 242 422
		<b>-1 608 999</b>	<b>-1 222 251</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 824 275</b>	<b>1 417 933</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	188 614 795	194 600 485
Pågående nyanläggningar	10	0	62 500
		<b>188 614 795</b>	<b>194 662 985</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	153 500	153 500
Andra långfristiga fordringar	12	142 800	178 500
		<b>296 300</b>	<b>332 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>188 911 095</b>	<b>194 994 985</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		17 975	35 024
Avräkningskonto HSB Malmö		4 924 102	4 699 761
Övriga fordringar	13	504 193	547 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	3 121 117	2 855 046
		<b>8 567 387</b>	<b>8 137 333</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	15	3 000 000	2 000 000
		<b>3 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 567 387</b>	<b>10 137 333</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>200 478 482</b>	<b>205 132 318</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 195 785	4 195 785
Fond för yttre underhåll	16	12 182 514	13 205 255
		<b>16 378 299</b>	<b>17 401 040</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		54 624 688	52 184 013
Årets resultat		1 824 275	1 417 933
		<b>56 448 963</b>	<b>53 601 946</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>72 827 262</b>	<b>71 002 986</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	57 012 500	81 162 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>57 012 500</b>	<b>81 162 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	63 725 000	48 150 000
Leverantörsskulder		2 675 428	869 050
Aktuella skatteskulder		100 259	70 932
Övriga skulder	20	85 337	62 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	4 052 696	3 814 757
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>70 638 720</b>	<b>52 966 832</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>200 478 482</b>	<b>205 132 318</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 824 275	1 417 933
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		7 029 500	7 494 625
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>8 853 775</b>	<b>8 912 558</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-205 713	-372 339
Förändring av kortfristiga skulder		2 096 888	-604 750
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>10 744 950</b>	<b>7 935 469</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-945 610	-1 400 199
Förändringa av finansiella anläggningstillgångar		0	35 700
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-945 610</b>	<b>-1 364 499</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån eller amortering		-8 575 000	-7 181 250
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-8 575 000</b>	<b>-7 181 250</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 224 340</b>	<b>-610 280</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		6 699 762	7 310 042
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>7 924 102</b>	<b>6 699 762</b>

## 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 2023.

#### 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 2,53 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Inventarier

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

#### Övrigt

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

**Not 2 Nettoomsättning**

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	31 636 464	30 129 864
Hysesintäkter	1 084 627	986 060
IMD El	1 886 350	0
Bredband	293 400	0
	<b>34 900 841</b>	<b>31 115 924</b>

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

**Not 3 Övriga intäkter**

	2023	2022
IMD El	0	1 197 880
Ersättning från försäkringsbolag	18 037	29 021
Övriga intäkter	204 354	191 471
Bredband	0	293 400
Överlåtelseavgift	45 955	62 816
Pantförskrivningsavgift	40 362	41 769
Elstöd	1 455 856	0
	<b>1 764 564</b>	<b>1 816 357</b>

**Not 4 Reparationer**

	2023	2022
Reparationer övrigt	5 150	2 244
Reparationer tele /TV/passage	176 450	107 300
Reparationer av bostäder	178 028	18 065
Reparationer av gemensamma utrymmen	22 703	52 694
Reparationer tvättutrustning	110 215	179 805
Reparationer av installationer	36 622	4 386
Reparationer Va/sanitet	278 003	259 272
Reparationer värme	46 438	8 223
Reparationer ventilation	298 489	344 492
Reparationer el	129 012	234 493
Reparationer av huskropp utvändigt	63 903	98 073
Reparationer av markytor	219 089	35 611
Reparationer TV/antennutrustning	202 822	106 508
Reparationer hissar	27 500	4 231
Reparation försäkringsärende	213 989	65 619
Reparation av p-platser	0	57 385
Reparation, lokaler	0	1 371
	<b>2 008 413</b>	<b>1 579 772</b>



**Not 5 Planerat underhåll**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Planerat UH gemensamma utrymmen	942 209	79 625
Planerat UH va/sanitet	416 125	0
Planerat UH el	329 872	0
Planerat UH markytor	135 000	558 647
Planerat UH tvättutrustning	0	48 996
Planerat UH TV/antennutrustning	0	160 625
Planerat UH lokaler	310 535	0
	<b>2 133 741</b>	<b>847 893</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 379 823	1 374 505
El inkl. hushållsel medlemmar	3 113 721	2 940 045
Uppvärmning	3 397 541	2 844 381
Vatten	1 806 476	1 404 720
Sophämtning	818 834	799 994
Bredband	294 000	294 000
Tomträttsavgälder och arrenden	4 106 361	4 088 637
Gemensam utdebitering	3 150 275	2 898 460
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	279 182	205 364
Övriga kostnader	1 227 587	1 123 695
	<b>19 573 800</b>	<b>17 973 801</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förvaltningsarvoden	475 000	452 276
Revisionsarvoden	31 102	26 523
Överlåtelse och pantförskrivning	91 801	102 404
Avgifter för juridiska åtgärder	88 688	189 188
Övriga kostnader	491 660	418 937
	<b>1 178 251</b>	<b>1 189 328</b>

**Not 8 Anställda och personalkostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	334 350	284 000
Ersättningar till övriga förtroendevalda	92 811	86 582
	<b>427 161</b>	<b>370 582</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	93 807	85 935
Övriga gemensamma kostnader	3 000	0
	<b>96 807</b>	<b>85 935</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>523 968</b>	<b>456 517</b>

**Not 9 Byggnader**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	277 320 803	275 588 794
Aktivering laddstolpar	1 043 810	0
Aktivering informationstavlor	0	881 250
Aktivering yttre källardörrar	0	850 759
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>278 364 613</b>	<b>277 320 803</b>
Ingående avskrivningar	-86 504 618	-79 301 093
Årets avskrivningar	-6 738 400	-7 203 525
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-93 243 018</b>	<b>-86 504 618</b>
Markanläggning	5 822 000	5 822 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 037 700	-1 746 600
Årets avskrivning	-291 100	-291 100
<b>Utgående värde markanläggning</b>	<b>3 493 200</b>	<b>3 784 300</b>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>188 614 795</b>	<b>194 600 485</b>
Taxeringsvärden byggnader	419 425 000	419 425 000
Taxeringsvärden mark	282 160 000	282 160 000
	<b>701 585 000</b>	<b>701 585 000</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 500	394 310
Årets investeringar	981 310	1 400 199
Omklassificering informationstavlor		-881 250
Omklassificering yttre källardörrar		-850 759
Aktivering laddstolpar	-1 043 810	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>62 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>62 500</b>

**Not 11 Andelar**

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Andel HSB Borgmästaregården i Malmö EF	153 000	153 000
	<b>153 500</b>	<b>153 500</b>

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	178 500	214 200
Årets återbetalning	-35 700	-35 700
	<b>142 800</b>	<b>178 500</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	111 654	86 756
Övriga fordringar avser kortköp	166 330	460 746
Redovisningskonto för moms	226 210	0
	<b>504 194</b>	<b>547 502</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	36 246	4 454
Förutbetald fastighetsförsäkring	528 777	500 079
Förutbetald tomträtt och övriga arrenden	2 079 694	2 034 283
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	476 400	316 230
	<b>3 121 117</b>	<b>2 855 046</b>

**Not 15 Kortfristiga placeringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastränteplacering HSB Malmö	3 000 000	2 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 000 000</b>	<b>2 000 000</b>

**Not 16 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	13 205 255	13 168 148
Avsättning	1 111 000	885 000
lanspråktagande	-2 133 741	-847 893
	<b>12 182 514</b>	<b>13 205 255</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	151 988 000	151 988 000
	<b>151 988 000</b>	<b>151 988 000</b>

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

63 725 000 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 8 825 000 kr.

Om fem år beräknas skulderna uppgå till 102 862 500 kr baserat på löpande amorteringar.

**Not 19 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek	1,550	2023-12-20	0	15 000 000
Nordea Hypotek	4,526	2024-12-20	10 000 000	0
Nordea Hypotek	0,770	2025-12-17	28 250 000	29 250 000
SBAB	1,020	2024-10-11	30 000 000	30 000 000
Stadshypotek	1,540	2027-03-01	21 337 500	22 912 500
Stadshypotek	0,540	2023-09-30	0	32 150 000
Stadshypotek	4,721	2024-09-30	31 150 000	0
			<b>120 737 500</b>	<b>129 312 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			63 725 000	48 150 000

**Not 20 Övriga kortfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	49 788	36 450
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	33 386	22 948
Inre fond	2 163	2 695
	<b>85 337</b>	<b>62 093</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna räntekostnader-lån	97 537	6 788
Förutbetalda hyror och avgifter	3 036 816	2 856 465
Upplupen värme	531 270	412 424
Upplupen el	191 075	427 994
Upplupen kostnader arvoden	26 507	58 599
Upplupen sophämtning	9 419	8 559
Övriga upplupna kostnader	160 073	43 928
	<b>4 052 697</b>	<b>3 814 757</b>

Malmö den

Peter Smolek  
Ordförande

Peter Jönsson

Lars Knutsson

Ingela Filling

Daniel Olsson

Lennart Lundgren

Gert Olle Möller

Vår revisionsberättelse har lämnats

Peter Perulf  
Av föreningen vald revisor

Maiken Hansson  
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea  
BoRevision  
Av HSB riksförbund utsedd revisor

# 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 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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.

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Brf Lagmannen i Malmö för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Perulf  
Av föreningen vald revisor

Maiken Hansson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-17 kl. 20:13:46



**PETER JÖNSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 14:58:07



**INGELA FILLING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 20:40:51



**LARS KNUTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 15:36:19



**LENNART LUNDGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 07:14:20



**DANIEL OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 11:02:57



**GERT OLLE MÖLLER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 12:04:59



**PETER PERULF**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 13:03:57



**MAIKEN HANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 10:12:46



**AFRODITA CRISTEA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 08:35:53



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Lagmannen i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PETER PERULF**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 12:57:30



**MAIKEN HANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 10:16:00



**AFRODITA CRISTEA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 08:34:55





## Resultaträkning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>		
Omsättning	5 562 826	5 210 407
	<b>5 562 826</b>	<b>5 210 407</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Driftskostnader	-461 773	-353 676
Personalkostnader	-4 391 278	-4 178 189
Löpande underhåll	-18 209	-65 748
Övriga kostnader	-557 314	-479 789
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-116 870	-124 140
	<b>-5 545 444</b>	<b>-5 201 542</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>17 382</b>	<b>8 865</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 307	1 105
Räntekostnader och liknande resultatposter	-7 662	-10 565
	<b>-4 355</b>	<b>-9 460</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>13 025</b>	<b>-596</b>

## Balansräkning

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Inventarier

464 870

581 740

**464 870**

**581 740**

**Summa anläggningstillgångar**

**464 870**

**581 740**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

54 688

54 688

Avräkningskonto HSB Malmö

1 485 905

1 467 615

Övriga fordringar

31 084

43 144

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

26 220

13 070

**1 597 897**

**1 578 517**

*Kassa och bank*

152 488

30 990

**Summa omsättningstillgångar**

**1 750 385**

**1 609 507**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**2 215 255**

**2 191 247**

## Balansräkning

2023-12-31

2022-12-31

### 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

-178 942

-178 346

Årets resultat

13 025

-596

**-165 917**

**-178 942**

**Summa eget kapital**

**134 083**

**121 058**

#### Långfristiga skulder

Skulder

210 000

280 000

**Summa långfristiga skulder**

**210 000**

**280 000**

#### Kortfristiga skulder

Skulder

70 000

70 000

Leverantörsskulder

185 322

51 192

Aktuella skatteskulder

4 177

4 957

Övriga skulder

1 041 475

1 182 762

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

570 198

481 278

**Summa kortfristiga skulder**

**1 871 172**

**1 790 189**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**2 215 255**

**2 191 247**

### **Motion om att undersöka möjligheten till bilpool**

I vår stora förening är vi säkert många som då och då kan behöva en bil men kanske inte behöver äga en med tanke på vårt utmärkta läge i staden. Det vore dessutom attraktivt att kunna erbjuda en bilpool inom föreningens ramar. Vid nybyggnationer är det numera väldigt vanligt att någon form av bilpooltjänst finns kopplad till föreningen. Studier visar att en enskild bilpoolsbil ersätter runt fem privatägda bilar. Det finns dessutom ramavtal för bilpooltjänster via HSB.

Vi föreslår att frågan om bilpooler ska undersökas/utredas, både om intresse finns men också vilka olika lösningar som finns och om det är ekonomiskt görbart. Detta kan t.ex. ske genom att tillfråga medlemmarna i föreningen om det finns intresse för en sådan tjänst. Det vore också lämpligt att lyfta frågan i den ekonomiska föreningen för att se om det finns ett intresse av att göra gemensam sak med övriga föreningar på Borgmästaregården.

Kadrie Persson Salja & Erik Pettersson, lägenhet 208

### **Motion om att undersöka möjligheten till lådcykelpool**

På samma sätt som att en bilpool kan vara av intresse kan det även vara intressant med en lådcykelpool. Även det är mobilitetslösning som brukar vara vanligt förekommande vid nybyggnationer. En lådcykelpool vore, precis som en bilpool, attraktivt att erbjuda inom föreningens ramar. Det finns olika tjänster för detta och vi har även bitt HSB Malmö utreda möjligheten till ramavtal för lådcykelpooler.

Vi föreslår att frågan om lådcykelpooler ska undersökas/utredas, både om intresse finns men också vilka olika lösningar som finns och om det är ekonomiskt görbart. Detta kan t.ex. ske genom att tillfråga medlemmarna i föreningen om det finns intresse för en sådan tjänst. Det vore också lämpligt att lyfta frågan i den ekonomiska föreningen för att se om det finns ett intresse av att göra gemensam sak med övriga föreningar på Borgmästaregården.

Kadrie Persson Salja & Erik Pettersson, lägenhet 208

### **Motion om att undersöka möjligheten till lådcykelparkering**

Många i föreningen har lådcyklar. De är stöldbegärliga, skrymmande och svåra att förvara säkert. Det skulle behövas säkra parkeringar/garage för lådcyklar, t.ex. speciella cykelgarage som byggs/placeras ut på lämpliga ytor utomhus. Platserna kan förslagsvis vara personliga och hyras ut precis som en parkerings- eller garageplats för bilar.

Vi föreslår att frågan om säkra cykelgarage för lådcyklar ska undersökas/utredas, både om intresse finns men också vilka olika lösningar som finns och om det är ekonomiskt görbart. Detta kan t.ex. ske genom att tillfråga medlemmarna i föreningen om det finns intresse för en sådan tjänst. Det vore också lämpligt att lyfta frågan i den ekonomiska föreningen för att se om det finns ett intresse även hos andra föreningar för att ev. kunna göra en gemensam upphandling/inköp.

Kadrie Persson Salja & Erik Pettersson, lägenhet 208

## **Styrelsens svar på motion 1-3**

### **Motion1 angående undersökning om möjlighet till bilpool**

Styrelsen föreslår att föreningsstämman bifaller motionen till att undersöka möjligheter till bilpool. Styrelsen återkommer i frågan till årsstämman, 2025 då det krävs en del förarbete.

### **Motion 2 angående undersökning om möjlighet till lådcykelpool**

Styrelsen föreslår att föreningsstämman bifaller motionen till att undersöka möjligheter till lådcykelpool. Styrelsen återkommer i frågan till årsstämman, 2025 då det krävs en del förarbete.

### **Motion 3 angående undersökning om möjlighet till lådcykelparkering.**

Styrelsen föreslår att föreningsstämman bifaller motionen till att undersöka möjlighet till lådcykelparkering. Styrelsen återkommer i frågan till årsstämman, 2025 då det krävs en del förarbete.

## Motion till Brf. Lagmannens årsstämma 2024.

### Bakgrund:

”Elstödspengar” är per definition den återbetalning från myndigheterna (skattemyndigheten) av för mycket inbetalda avgifter för leverans av hushållsel och el för gemensamhetsanläggningar under perioden 2021.10.01–2022.09.30. Då det gäller en Brf. så betraktas den av myndigheterna som en juridisk person, den besitter då oftast även det avtal som föreningen har med elleverantören.

Detta är orsaken till att elstödspengarna för hushållselen betalas ut till föreningen och inte till det enskilda hushållet, vilket borde vara det naturliga, då det är det enskilda hushållet som erlagt avgifterna för elleveransen och som regeringen bestämt skall kompenseras och inte föreningen.

Här uppstår då frågeställningen, skall pengarna för hushållselen stanna i föreningen eller skall de betalas ut till hushållen i föreningen?

Då vi genom att kontakta ett antal enskilda medlemmar, cirka 160 st, har blivit varse att en stor del av dessa (139 st, 87 %) anser att vi som medlemmar bör få vara med och bestämma i frågan, lämnar vi följande förslag.

### Förslag:

Vi föreslår att det vid årsstämman 2024 iscensätts ett röstningsförfarande för att låta stämman ta ställning till huruvida hushållsdelen av elstödspengarna skall betalas ut till hushållen eller inte.

### Förväntad effekt:

att varje medlem i Brf. Lagmannen beredes möjlighet att via röstning lämna sin syn på saken huruvida elstödspengarna, HUSHÅLLSDELEN, skall betalas ut till hushållen eller stanna kvar i föreningen. Detta i sann demokratisk HSB-anda.

Malmö 2024.02.22

Anders Lindqvist, Håkan Ohlson, Torbjörn Andersson och Jerker Olofsson.

## **Styrelsens svar på motion 4**

### **Motion 4 angående elstödet**

I bostadsrättsföreningar som har ett gemensamt elavtal eller individuell mätning av el med föreningen som elanvändare, är det bostadsrättsföreningen som får ta del av stödet. Det är då styrelsens uppgift att besluta om hur stödet ska fördelas.

Styrelse föreslår att föreningsstämman avslår motionen.

## Motion

### Elstödet

#### Bakgrund

Bostadsrättsföreningar har enligt Regeringens beslut rätt till "elprisstöd" för perioden 1 oktober 2021 till och med 30 september 2022.

I Brf som har IMD (vi) med föreningen som elanvändare är det Brf som får stödet insatt på Brf skattekonto.

Hur stödet skall hanteras vidare i Brf blir det styrelsens uppgift att besluta om/fördela.

HSB Malmö, som är ekonomisk förvaltare hos oss, har tydligen sagt att det är administrativt krångligt och kan kosta en del för bostadsrättsföreningar att räkna ut vad varje lägenhetsinnehavare har förbrukat och skicka exakt stöd vidare.

Jag anser att varje lägenhet har en egen punkt i IMD-mätning och därför måste en summa vara framräknad redan månad för månad. Andra förvaltare som jag tagit del av och kan ses på nätet (SBC, MKB, Riksbyggen, Heimstaden, mfl.) har redan klarat av detta och redan kompenserat sina boende. (slutet på 2023). De anser att det är de boendes egna, privata pengar, inbetalda för el.förbrukningen under den period regeringen avsett kompensera för dyr el. Regeringen har tyvärr inte haft IMD kunskap när de fattade detta beslut, därför har det också kommit många reaktioner och besvikelser från IMD-ägda boende. Ebba Busch har fått många brev, som talar om orättvisan mot föreningar som mäter enligt IMD. Kan läsas på nätet.

#### Frågor till styrelsen

##### Varför har viktig information till oss boende uteblivit?

I Lagmansnytt Nr 3 september 2023 står att läsa "Styrelsen håller på att arbeta med elstödet och hur det skall hanteras. Lagmannen har sökt och beviljats stöd för de höjda elpriserna som drabbat föreningen och dess boende. Det finns ett antal parametrar som behöver belysas och samla kunskap om."

Nästa Lagmansnytt 2023-12-17 (däremellan ingen information) löd "Av stödet som föreningen får utbetalat utgör ungefär hälften kostnader för el avseende gemensamma utrymmen, ex tvättstugor, hissar, gårdsbelysning mm.

Den andra halvan utgörs av förbrukning i lägenheterna.



Styrelsen har diskuterat två alternativ hur elstödet skall användas.

- 1) Direkta åtgärder: Till nytta för alla medlemmar? ex. amortera lån, renovera lokaler, inköp av brandvarnare, HLR-startare mm.
- 2) Det andra alternativet (den andel som avser lägenheternas egen förbrukning) Detta förslag medför en administrativ kostnad för att beräkna hur stor del respektive medlem skall få utbetalt. En grov uppskattning av denna kostnad är någonstans mellan 5-10% av beloppet.

Styrelsen fattar därefter ett beslut som kastas in i våra lägenheter i julveckan; "Då administrativa kostnader kommer sänka beloppet som utbetalas till respektive medlem anser en enig styrelse att elprisstödet ska användas för att betala våra gemensamma kostnader."

Åter till frågorna till styrelsen

Hur stor är summan Brf Lagmannen erhållit i E,-stöd?

Hur stor del utgörs av lägenhetsdelen?

Hur stor är den administrativa kostnaden?

Hur stort belopp kommer att investeras i brandvarnare, HLR startare, renovering av lokaler

Vilka lån kommer att lösas? När?

Förslag till beslut årsstämman

Jag yrkar att stämman beslutar om att varje lägenhetsinnehavare får en avgiftsnedsättning av nuvarande avgifter med det belopp som är deras del i elstödet. /Rättvist och Regeringens syfte med kompensation som många förvaltare också har ansett./

Jag yrkar också att stämman beslutar att de som var boende i Brf Lagmannen under perioden 2021-10-01 – 2022-09-30 och har avflyttat får sitt inbetalda elstöd utbetalt.

Malmö 2024-02-26

Britt Ågren

## **Styrelsens svar på motion 5**

### **Motion 4 angående elstödet**

I bostadsrättsföreningar som har ett gemensamt elavtal eller individuell mätning av el med föreningen som elanvändare, är det bostadsrättsföreningen som får ta del av stödet. Det är då styrelsens uppgift att besluta om hur stödet ska fördelas.

Styrelse föreslår att föreningsstämman avslår motionen.

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

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

## AVSKRIVNINGAR

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

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom fören-

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

## TOMTRÄTT

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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









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

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

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