



# ÅRSREDOVISNING 2024

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 20 maj 2025.

Årsredovisning finns på föreningens hemsida eller kan hämtas på fastighetskontoret. Buffé serveras från 17.00, Inskrivning från 18.00.

**Tid: 18:30**

**Plats: Good Morning Hotell, Stadiongatan 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. Inkomna motioner
  - a. Renovering av bastu
  - b. Inrättning av samrådsforum i föerningen
25. Avslutning

Välkomna!



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lagmannen i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5841 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### 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 2024-09-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

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

#### Totalt 7 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

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

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

## Föreningen äger dessutom

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

**Totalt 1 objekt**

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Peter Smolek	Ordförande	2006-10-31	
Lennart Lundgren	Ledamot	2022-05-26	2024-06-02
Gert Olle Möller	Ledamot	2023-05-25	2024-06-02
Lars Knutsson	Ledamot	2004-10-01	
Ingela Filling	Ledamot	2019-05-27	
Peter Jönsson	Ledamot	2015-05-11	
Daniel Olsson	Ledamot	2019-12-11	
Sebastian Johannesson	Ledamot	2024-06-02	
Sebastian Johannesson	Suppleant	2023-05-25	2024-06-02
Ilona Crompton	Suppleant	2024-06-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ordinarie ledamöterna Ingela Filling och Peter Jönsson samt suppleant Ilona Crompton.

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 Katherin Eriksson med Zorica Sköldsten 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 2024-05-21. På stämman deltog 156 personer, 117 var röstberättigade varav 6 genom fullmakt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 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 2024-10-18.

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

- Fönsterjusteringen har fortsatt i flera lägenheter.
- Hissarna har renoverats.
- Nya stadgar har beslutats av stämman (andra beslutet).

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

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

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

- Byte av tak.
- Byte av entréportar på höghus.
- Modernisering av belysning i trapphus och källare.

### Årets löpande underhåll

För skötsel av utemiljön anlätades personal från den ekonomiska föreningen.

### Ekonomi

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 111 162 500 kr. Under året har föreningen amorterat 9 575 000 kr.

Räntekostnad per kvadratmeter uppgick till 62 kr (motsvarande siffra föregående år 40 kr).

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

### Väsentliga avtal

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

### Samverkan mellan HSB-föreningarna på Borgmästaregården

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

Samordningen har inneburit en besparing på flera plan för den enskilda föreningen. En effekt är fritidsförvaltningen där våra olika lokaler kan samordnas.

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

Brf Lagmannen har under år 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

Sebastian Johannesson (ersatte Olle Möller under året) har varit studieorganisatör i vår förening. Meddelande om fritidsaktiviteterna anslås kontinuerligt i de elektriska anslagstavlor.

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

Den årligen återkommande grillfesten genomfördes den 17 augusti. Vid denna uppmärksammades också att föreningen bildades för 50 år sedan. 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

Så har det blivit dags att summera verksamhetsåret 2024.

Vi vill börja med att styrelsen är nöjd med det gångna året. Vi har hanterat den ökade räntekostnaden vi drabbats av de senaste åren väl. Under 2024 har vi arbetat hårt och målmedvetet för att amortera ett betydande belopp utöver våra fasta amorteringar. Det är den möjlighet styrelsen har för att motverka ökade räntekostnader, vilket är självklart när räntorna stiger från de låga nivåer vi haft på våra lån tidigare. Dock kan sägas att vi dragit viss nytta av att Riksbanken sänkt räntorna under andra halvan av 2024.

Styrelsen fortsätter med arbetet att hålla våra fastigheter och utemiljö i bra skick och status, men vi kommer alltid till en punkt då vi måste in i större projekt. Under slutet av 2024 påbörjade vi att förbereda för takrenovering. Arbetet har vi börjat i god tid innan vi blir tvingade till paniklösningar. Vi har tillsammans med Brf Domaren bildat en arbetsgrupp som har träffats för denna renovering. Domaren är i samma situation som Lagmannen, då deras fastigheter är i ungefär samma ålder som våra. I detta arbete tittar vi även på möjligheten att installera solceller. Ska man någon gång investera i detta, så är det mest optimalt att göra det i samband med takrenovering. Utfallet kommer vi att återkomma till när vi vet mer. Det finns ett antal parametrar att ta hänsyn till och många övervägande som måste göras innan beslut kan fattas. I övrigt har vi mest hanterat löpande underhåll under 2024.

Till sist 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 det arbete de lägger ner. De är väl värda detta tack, för hade vi inte haft denna engagerade personal hade vi inte haft det så fint och välordnat, det kan vi lova och garantera.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 55 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 676. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 681.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	201	225	231	217	255
Skuldsättning, kr/kvm	2 634	2 850	3 089	3 261	3 306
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 656	2 884	3 089	3 261	3 346
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	203	196	170	164	146
Årsavgifter, kr/kvm	829	791	720	706	699
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	91	95	96	95
Totala intäkter, kr/kvm	877	865	781	761	756
Nettoomsättning, tkr	36 777	34 900	32 932	32 097	31 864
Resultat efter finansiella poster, tkr	681	1 824	1 418	798	-1 636
Soliditet, %	31	29	34	33	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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	4 195 785	0	0	4 195 785
Underhållsfond, kr	12 182 514	0	2 190 270	14 372 784
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>16 378 299</b>	<b>0</b>	<b>2 190 270</b>	<b>18 568 569</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	54 624 688	1 824 275	-2 190 270	54 258 692
Årets resultat, kr	1 824 275	-1 824 275	680 871	680 871
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>56 448 963</b>	<b>0</b>	<b>-1 509 399</b>	<b>54 939 563</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>72 827 262</b>	<b>0</b>	<b>680 871</b>	<b>73 508 132</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 653 000 kr samt ianspråktagande skatt med 462 730 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	56 448 962
Årets resultat, kr	680 871
Reservation till underhållsfond, kr	-2 653 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	462 730
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>54 939 563</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>54 939 563</b>
------------------------------------	-------------------

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

## RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	36 777 219	35 182 757
Övriga rörelseintäkter	Not 3	236 467	1 482 648
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>37 013 686</b>	<b>36 665 405</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-25 184 197	-24 815 293
Övriga externa kostnader	Not 5	-872 504	-863 371
Personalkostnader	Not 6	-483 160	-523 968
Avskrivningar		-7 332 035	-7 029 500
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-33 871 896</b>	<b>-33 232 132</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 141 790</b>	<b>3 433 273</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		134 872	81 259
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 595 791	-1 690 258
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-2 460 919</b>	<b>-1 608 999</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>680 871</b>	<b>1 824 275</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>680 871</b>	<b>1 824 275</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>680 871</b>	<b>1 824 275</b>

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 7	180 838 260	188 614 795
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>180 838 260</b>	<b>188 614 795</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar	Not 8	0	142 800
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	153 500	153 500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>153 500</b>	<b>296 300</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**180 991 760**      **188 911 095**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		13 758	17 975
Aktuell skattefordran		20 618	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 728 072	5 202 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	3 131 435	3 121 117
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>6 893 883</b>	<b>8 341 177</b>

#### Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar	Not 12	3 000 000	3 000 000
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**9 893 883**      **11 341 177**

### Summa Tillgångar

**190 885 643**      **200 252 272**

## BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

4 195 785 4 195 785

Fond för yttre underhåll

Not 13 14 372 784 12 182 514

*Summa Bundet eget kapital***18 568 569 16 378 299***Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

54 258 692 54 624 688

Årets resultat

680 871 1 824 275

*Summa Fritt eget kapital***54 939 563 56 448 962****Summa Eget kapital****73 508 132 72 827 261**

## Skulder

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14 81 337 500 57 012 500

*Summa Långfristiga skulder***81 337 500 57 012 500***Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

29 825 000 63 725 000

Leverantörsskulder

1 692 895 2 675 428

Aktuella skatteskulder

96 804 100 259

Övriga kortfristiga skulder

Not 15 68 672 -140 873

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16 4 356 641 4 052 697

*Summa Kortfristiga skulder***36 040 011 70 412 511****Summa Skulder****117 377 511 127 425 011****Summa Eget kapital och skulder****190 885 643 200 252 272**



## KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 141 790	1 824 275
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	7 332 035	7 029 500
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>7 332 035</b>	<b>7 029 500</b>
Erhållen ränta	154 729	0
Erlagd ränta	-2 458 865	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>8 169 689</b>	<b>8 853 775</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-235 631	-205 713
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-609 425	2 096 888
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-845 056</b>	<b>1 891 175</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>7 324 632</b>	<b>10 744 950</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	444 500	-945 610
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	142 800	0
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>587 300</b>	<b>-945 610</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Amortering	-9 575 000	-8 575 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-9 575 000</b>	<b>-8 575 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 663 068</b>	<b>1 224 340</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 924 102</b>	<b>6 699 761</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 261 034</b>	<b>7 924 102</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

**Fond för yttre underhåll**

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

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

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

**Beskattning**

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

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

**Kassaflödesanalys**

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	33 218 628	31 636 464
	El bostäder	1 763 121	1 886 350
	Bredband	293 400	293 400
	Hyror lokaler	68 784	67 044
	Hyror garage och parkeringsplatser	990 900	991 900
	El garage och p-platser	20 550	0
	Hyror övrigt	84 228	71 472
	Övriga primära intäkter	378 252	281 916
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>36 817 863</b>	<b>35 228 546</b>
	Hysesbortfall	-40 644	-45 789
	<i>Summa</i>	<b>-40 644</b>	<b>-45 789</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>36 777 219</b>	<b>35 182 757</b>

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	62 656	18 037
	Övriga intäkter	173 811	1 464 611
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>236 467</b>	<b>1 482 648</b>

Intäkten föregående år avser elstöd.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-5 404 253	-4 944 954
	Reparationer	-2 998 385	-1 591 602
	Planerat underhåll	-462 730	-2 133 742
	Försäkringskostnader	-301 864	-213 989
	EI	-3 396 142	-3 113 721
	Uppvärmning	-3 341 860	-3 397 541
	Vatten	-1 836 602	-1 806 476
	Sophämtning	-534 233	-818 834
	Fastighetsförsäkring	-528 777	-500 079
	Kabel-TV och bredband	-913 637	-784 034
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-804 550	-784 460
	Förvaltningsavtalskostnader	-401 108	-382 028
	Tomträttsavgäld	-3 767 310	-3 767 310
	Övriga driftkostnader	-492 748	-576 525
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-25 184 197</b>	<b>-24 815 295</b>
	Tomträtten gäller fram till 2029-12-31		
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier	-67 112	-83 852
	Administrationskostnader	-282 728	-297 676
	Extern revision	-36 650	-31 102
	Konsultkostnader	0	-39 674
	Medlemsavgifter	-203 765	-203 765
	Föreningsverksamhet	-181 538	-114 055
	Övriga förvaltningskostnader	-100 711	-93 247
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-872 504</b>	<b>-863 371</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-307 542	-337 918
	Revisionsarvode	-38 100	-44 580
	Övriga arvoden	-40 439	-44 663
	Sociala avgifter	-97 079	-93 807
	Övriga personalkostnader	0	-3 000
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-483 160</b>	<b>-523 968</b>

Not 7	Byggnader	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	278 364 612	277 320 803
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	5 822 000	5 822 000
	Årets investeringar	0	1 043 810
	Bidrag laddstolpar	-444 500	0
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>283 742 112</b>	<b>284 186 612</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-95 571 818	-88 542 318
	Årets avskrivningar	-7 332 035	-7 029 500
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-102 903 853</b>	<b>-95 571 818</b>
	<b>Byggnader</b>	<b>180 838 260</b>	<b>188 614 795</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	419 000 000	419 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	425 000	425 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	282 000 000	282 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	160 000	160 000
	<b>Summa</b>	<b>701 585 000</b>	<b>701 585 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	151 988 000	151 988 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>151 988 000</b>	<b>151 988 000</b>
Not 8	Andra långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga fordringar</i>		
	Ingående värde lån till Borgmästargårdens ekonomiska förening	142 800	178 500
	Amortering lån till Borgmästaregårdens ekonomiska förening	-142 800	-35 700
	<b>Summa Andra långfristiga fordringar</b>	<b>0</b>	<b>142 800</b>
	Borgmästargårdens ekonomiska förening har under året amorterat av hela skulden till Brf Lagmannen		
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Andel i Borgmästargårdens ekonomiska förvaltning	153 000	153 000
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>153 500</b>	<b>153 500</b>



Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 261 034	4 924 102
	Övriga fordringar*	467 038	277 983
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>3 728 072</b>	<b>5 202 085</b>

\* Övriga fordringar inkluderar investeringsmoms för laddstolpar

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	16 389	36 246
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 115 046	3 084 871
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>3 131 435</b>	<b>3 121 117</b>

Not 12	Kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	3 000 000	3 000 000
	<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>	<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>

Not 13	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	14 372 784	12 182 514
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	<b>14 372 784</b>	<b>12 182 514</b>

Avsättning 2 653 000 lansspråktagande 462 730

**Not 14 Skulder till kreditinstitut****2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,54%	2027-03-01	19 762 500	1 575 000
Stadshypotek AB	2,57%	2028-09-30	30 150 000	1 000 000
Nordea Hypotek AB	0,77%	2025-12-17	27 250 000	1 000 000
Nordea Hypotek AB	2,74%	2025-12-22	8 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	2,74%	2027-09-24	26 000 000	0
			<b>111 162 500</b>	<b>3 575 000</b>

Långfristig del	73 337 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 575 000
Lån som ska konverteras inom ett år	35 250 000
Kortfristig del	37 825 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	3 575 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	14 300 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,00%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder****2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Moms	-3 618	-226 210
Källskatt och sociala avgifter	72 270	83 174
Inre fond	20	2 163
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>68 672</b>	<b>-140 873</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	3 019 727	3 036 816
Upplupna räntekostnader	234 463	97 537
Övriga upplupna kostnader	1 102 451	918 344
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>4 356 641</b>	<b>4 052 697</b>

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

Peter Smolek  
Ordförande

Peter Jönsson

Lars Knutsson

Ingela Filling

Daniel Olsson

Sebastian Johannesson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Katherin Eriksson  
Av föreningen vald revisor

Maiken Hansson  
Av föreningen vald revisor

Thaha Osamn  
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 2024-01-01--2024-12-31.

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 2024 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen i form av bilaga. 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 2024-01-01--2024-12-31 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maiken Hansson  
Av föreningen vald revisor

Katherin Eriksson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-22 kl. 12:12:52



**PETER JÖNSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 18:57:25



**SEBASTIAN JOHANNESSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 09:20:41



**INGELA FILLING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 19:58:14



**LARS KNUTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 07:18:32



**DANIEL OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 13:13:49



**KATHERIN ERIKSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 21:56:11



**MAIKEN HANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 14:04:17



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 08:49:04



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Lagmannen i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KATHERIN ERIKSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 23:23:18



**MAIKEN HANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 14:09:06



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 08:46:06



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	6 059 091	5 562 826
		<b>6 059 091</b>	<b>5 562 826</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-603 927	-461 773
Personalkostnader	4	-4 611 061	-4 391 278
Löpande underhåll	5	-22 834	-18 209
Övriga kostnader	6	-691 653	-557 314
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-117 290	-116 870
		<b>-6 046 765</b>	<b>-5 545 444</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>12 326</b>	<b>17 382</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 793	3 307
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 118	-7 662
		<b>-12 325</b>	<b>-4 355</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>0</b>	<b>13 025</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	7	347 580	464 870
		<b>347 580</b>	<b>464 870</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>347 580</b>	<b>464 870</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		747 629	54 688
Avräkningskonto HSB Malmö		735 719	1 485 905
Övriga fordringar	8	-11 277	31 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	38 334	26 220
		<b>1 510 405</b>	<b>1 597 897</b>
<i>Kassa och bank</i>		29 483	152 488
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 539 888</b>	<b>1 750 385</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 887 468</b>	<b>2 215 255</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		300 000	300 000
		<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		-165 917	-178 942
Årets resultat		0	13 025
		<b>-165 917</b>	<b>-165 917</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>134 083</b>	<b>134 083</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder	10, 11, 12	0	210 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>210 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder	11, 12	0	70 000
Leverantörsskulder		114 738	185 322
Aktuella skatteskulder		-2 264	4 177
Övriga skulder	13	988 643	1 041 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	652 268	570 198
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 753 385</b>	<b>1 871 172</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 887 468</b>	<b>2 215 255</b>

onsdag 5 februari 2025

## Motion om renovering av bastun

Innan årskiftet meddelade styrelsen att vår gemensamma bastu intill gymmet skulle stängas. Styrelsen motiverade sitt beslut på följande sätt:

”Med anledning av att det krävs en omfattande kostsam renovering av bastun och att det är alldeles för få besökare till denna har EF:s styrelse beslutat att stänga bastun från och med den 1 januari 2025 då det inte är ekonomiskt försvarbart.”

Efter mejlkontakt med Peter Smolek, ordf Brf Lagmannen, framkom det att renovering av bastun beräknades kosta ca 200 000kr. Vi anser att det inte är mycket pengar för en förening i vår storlek.

Uppgifterna att bara ett fåtal hushåll använder bastun grundar sig på antalet bokningar under ett par månader 2024. Det säger ingenting om hur många som skulle använda bastun ifall den renoverades. Som den ser ut idag förstår vi att människor drar sig för att basta där.

Dessutom är information om att bastun finns bristfällig. Vi flyttade in i föreningen i september och det var inget som stod i vår prospekt. Tack vare att vi kände personer i föreningen visste vi att det fanns en bastu. Något som påverkade vårt beslut att köpa bostad i Lagmannen i positiv riktning.

Vi anser därför att beslutet har fattats på ett för litet underlag samt att frågan bör vara upp till föreningsstämman att besluta om då det påverkar alla hushåll i föreningen, direkt och indirekt.

Att ha en bastu i anslutning till gym är en service vi anser att en förening i vår storlek har råd med. En fungerande och fräsch bastu är dessutom något som har potential att höja värdet på våra bostäder.

Vi anser därför att styrelsen för Lagmannen ska driva frågan att bastun ska renoveras gentemot EF som ansvarar för våra gemensamma utrymmen.

Vi ber därför årsmötets ta beslut om:

**Att** genomföra en enkätundersökning över hur många som skulle använda en renoverad bastu och hur ofta innan juni månad 2025.

**Att** driva frågan att bastun ska renoveras och tas i bruk under 2025.

Vänligen,  
Hanna Aili och Vilhelm Malmborg Eskilsson  
Annebergsgatan 3B

Motion till Brf. Lagmannens årsstämma 2025.

Undertecknad vill härmed lämna följande förslag till beslut.

Vi bor i en av landets största bostadsrättsföreningar och med det följer naturligtvis både positiva och mindre positiva effekter. Det jag tänker på är kontakten mellan de boende och den styrelse som vi har gett mandat att driva föreningen.

Våra årsstämmor kan man inte kalla för välbesökta (i relation till antalet lägenheter) och framförallt ges det inte utrymme att där diskutera och "bolla" olika frågeställningar då det gäller vårt boende och de rättigheter och skyldigheter som man har som boende i vår förening. Vårt "Lagmansnytt" som dimper ner i våra digitala brevlådor lite då och då är alldeles utmärkt, dock som en envägskommunikation.

Förslag: Inrätta någon form av "samrådsforum" ett antal gånger om året. Där skall det ges tillfälle för styrelsen att lämna och diskutera information angående vårt boende. Boende i Brf. Lagmannen skall ges tillfälle att ta upp aktuella ALLMÄNNA frågor kring boendet och även lämna synpunkter på olika saker som styrelsen eventuellt inte uppmärksammat.

Förväntad effekt: en "win win situation" där styrelsen och de boende får tillfälle att diskutera olika gemensamma frågor kring boendet. Detta kommer förhoppningsvis ge en positiv effekt för båda parter vars mål bör vara att ge en harmonisk och trevlig boendemiljö för alla berörda. En annan effekt i sammanhanget är att styrelsen också får tillfälle att "göra sig synlig", vilket många boende efterfrågar samt att de boende får möjlighet att träffa styrelsen.

Malmö 2025.02.25

Jerker Olofsson  
Lgh. 79

Styrelsens svar angående motion 1

Motion angående att renovera bastun

Det konstaterades under förra året att bastun i gymmet var i så dåligt skick att den behövde renoveras för att kunna användas även i fortsättningen. En offert begärdes in. Denna visade att kostnaden för att renovera bastun slutade på cirka 200 000 kr. Styrelsen följde därefter upp i vilken omfattning bastun utnyttjades under några månader hösten 2024. Det framkom att bastun utnyttjades i så liten omfattning att det inte var ekonomiskt försvarbart att renovera denna. Den ekonomiska föreningens styrelse beslutade därför att bastun skulle stängas ner från den 1 januari 2025.

Bastun är en del av gymmet i Annebergsgatan 2. För att utnyttja gymmet och bastun måste ett gymkort tecknas för nuvarande pris 450 kr per år. Möjlighet att teckna gymkort har medlemmarna i de bostadsrätter som ingår i den ekonomiska föreningen (Domaren, Lagmannen och Notarien). De tre föreningarna har cirka 1 400 medlemmar som har möjlighet att teckna gymkort. Antal aktiva gymkort är idag cirka 80. Alltså en liten andel av den totala medlemsmängden. En möjlighet att finansiera en eventuell renovering av bastun är att höja årsavgiften från nuvarande 450 kr.

Med anledning av vad som anförts ovan anser inte styrelsen det är ekonomiskt försvarbart att renovera bastun och föreslår att föreningsstämman avslår motionen.



## Styrelsens svar angående motion 2

### Motion angående att inrätta ett samrådsforum i föreningen

Idag tillhandahåller föreningen möjligheter för medlemmarna att påverka på flera olika sätt. Årligen, vanligen i april månad, kallar styrelsen till ett informationsmöte där medlemmarna vid tre olika tillfällen under dagen har möjlighet att träffa styrelsen få information och framföra förslag och åsikter.

Utöver denna informationsdag kan styrelsen även kalla medlemmarna till möte om någon angelägen fråga föreligger. Så är fallet i år med möten och diskussioner angående miljöhusen.

Vidare har medlemmar möjlighet att väcka frågor genom att kontakta fastighetskontoret. Styrelsen följer sedan upp de frågor som inkommit. I övrigt lämnar och inhämtar styrelsen information genom styrelsemail, Lagmansnytt och hemsidan. Inte att förglömma den årliga grillfesten i augusti där medlemmarna kan träffa styrelsen och kanske även få ta del av en kortare information.

Med anledning av vad som anförts ovan anser styrelsen att det inte finns anledning att inrätta fler återkommande informationsvägar och därmed anses motionen besvarad.

Valberedningens förslag till föreningsstämma 2025  
Brf Lagmannen

<b>Styrelseroll</b>	<b>Namn</b>	<b>Valberedningens förslag</b>
Ledamot 2 år	Ingela Filling	Omval
Ledamot 2 år	Peter Jönsson	Omval
Suppleant 2 år	Ilona Crompton	Omval
<b>Ordförande</b>		
Ordförande 1 år	Peter Smolek	Omval
<b>Revisorer</b>		
Revisor 1 år	Zorica Sköldesten	Nyval 1 år
Revisor 1 år	Katherin Eriksson	Omval 1 år
Suppleant 1 år	Bibi Reimers	Nyval 1 år
<b>Protokolljusterare</b>	Inger Lindell	
	Karin Helgesson Svensson	
<b>Rösträknare</b>	Inger Lindell	
	Karin Helgesson Svensson	

## ORDLISTA

### ÅRSREDOVISNING

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

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

### RESULTATRÄKNINGEN

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

### AVSKRIVNINGAR

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

### BALANSRÄKNINGEN

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

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

### KASSA OCH BANK

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

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

### KORTFRISTIGA SKULDER

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

### FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

### FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

### TOMTRÄTT

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

### KASSAFLÖDEANALYS

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

### LIKVIDITET

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

### SLUTLIGEN

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





