



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Lågan i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lågan i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5254 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-06-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lågan 3	1950-11-03	1949

Totalt 1 objekt

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

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

Föreningens lägenheter fördelas på: 39 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bengt Larsson	Ordförande	2022-10-04	
Helén Persson	Ledamot	2023-04-01	
Carl Johansson	Ledamot	2021-02-28	
Peter Genstam	Ledamot	2020-03-25	2024-06-17
Sebastian Nordström	Ledamot	2024-06-17	
Emil Stroud Olsson	Ledamot	2023-05-24	
Nikita Hansen	Ledamot	2023-05-24	
Oskar Poon	Suppleant	2022-04-09	2024-06-17



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt Larsson, Nikita Hansen och Emil Stroud.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Andersson dödsbo, Bengt Larsson, Carl Johansson, Peter Genstam, Emil Stroud Olsson och Nikita Hansen.

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

Valberedning har varit: Peter Genstam (sammankallande) samt Stefan Marceta, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2024-11-06.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +8% 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 den 2023-09-27.

Under året har följande större åtgärder genomförts:

Styrelsen har under året implementerat SBA, Systematiskt Brandskyddsarbete, vilket innebär att någon/några från styrelsen besiktigar de gemensamma ytorna varje kvartal och fyller i ett digitalt protokoll via Presto.

Komplettering av ventilationen, besiktningsanmärkning, i samtliga badrum har genomförts av entreprenören.

Vi har via en extrastämma beslutat att varmvattnet skall debiteras separat via mätare i samtliga lägenheter.

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

Gården inkl stödmur.

OVK åtgärder

Låssystem

Porttelefoni

Målning trapphus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 46.

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 16 mån	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	205	152	236	172	195
Skuldsättning, kr/kvm	6 086	6 146	6 232	605	617
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 086	6 146	6 232	605	617
Räntekänslighet, %	6	6	8	1	1
Energikostnad, kr/kvm	267	349	226	216	175
Årsavgifter, kr/kvm	956	1 110	766	684	648
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	97	99	98	99
Totala intäkter, kr/kvm	961	1 144	775	696	656
Nettoomsättning, tkr	2 156	2 505	1 728	1 544	1 462
Resultat efter finansiella poster, tkr	-134	156	409	235	158
Soliditet, %	29	29	26	76	74

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

Föreningen ändrade bokslutsdatum under räkenskapsåret 2022/2023 vilket innebär att räkenskapsåret innefattade 16 månader, från 2022-09-01 - 2023-12-31.

Jämförelsesiffror med räkenskapsåret 2022/2023 kan därmed vara missvisande.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 169 310 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 205 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 8 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	61 750	0	0	61 750
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 431 784	0	14 000	2 445 784
S:a bundet eget kapital, kr	2 493 534	0	14 000	2 507 534
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 167 766	155 850	-14 000	3 309 616
Årets resultat, kr	155 850	-155 850	-133 883	-133 883
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 323 616	0	-147 883	3 175 733
S:a eget kapital, kr	5 817 150	0	-133 883	5 683 267

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 14 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 323 616
Årets resultat, kr	-133 883
Reservation till underhållsfond, kr	-14 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 175 733

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 175 733
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2022-09-01 -2023-12-31 (16 mån)
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 155 954	2 504 587
Övriga intäkter	3	11 666	75 933
		2 167 620	2 580 520
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-55 741	-70 182
Fastighetsavgift/skatt		-63 570	-61 971
Driftskostnader	5	-947 187	-1 260 877
Övriga kostnader	6	-186 841	-209 985
Personalkostnader	7	-71 264	-61 535
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-597 231	-284 325
		-1 921 834	-1 948 875
Rörelseresultat		245 786	631 645
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 013	19 078
Räntekostnader och liknande resultatposter		-398 681	-494 873
		-379 668	-475 795
Årets resultat		-133 883	155 850

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	17 158 802	17 756 033
		17 158 802	17 756 033
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 159 302	17 756 533
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	49
Avräkningskonto HSB Malmö		2 086 591	1 917 280
Övriga fordringar	10	160 393	139 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	87 231	48 823
		2 334 215	2 105 328
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	400 000	400 000
		400 000	400 000
Summa omsättningstillgångar		2 734 215	2 505 328
SUMMA TILLGÅNGAR		19 893 517	20 261 861

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		61 750	61 750
Fond för yttre underhåll	13	2 445 784	2 431 784
		2 507 534	2 493 534
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 309 616	3 167 766
Årets resultat		-133 883	155 850
		3 175 733	3 323 616
Summa eget kapital		5 683 267	5 817 150
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	4 582 500	9 165 000
Summa långfristiga skulder		4 582 500	9 165 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	9 147 415	4 705 855
Leverantörsskulder		84 645	137 727
Aktuella skatteskulder		11 425	12 191
Övriga skulder	17	0	54 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	384 265	369 218
Summa kortfristiga skulder		9 627 750	5 279 711
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 893 517	20 261 861

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2022-09-01
-2023-12-31
(16 mån)****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-133 883

155 850

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

597 231

284 325

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****463 348****440 175****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-59 568

-119 211

Förändring av kortfristiga skulder

-93 521

-1 837 098

Kassaflöde från den löpande verksamheten**310 259****-1 516 134****Investeringsverksamheten**

Investeringar i fastigheter

0

-8 857 566

Kassaflöde från investeringsverksamheten**0****-8 857 566****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-140 949

-187 910

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-140 949****-187 910****Årets kassaflöde****169 310****-10 561 610****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

2 317 281

12 878 891

Likvida medel vid årets slut**2 486 591****2 317 281**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Föreningen ändrade bokslutsdatum under räkenskapsåret 2022/2023 från 08-31 till 12-31, vilket innebär att räkenskapsåret innefattade 16 månader, från 2022-09-01 - 2023-12-31.

Jämförelsesiffror med föregående räkenskapsår kan därför vara missvisande.

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.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

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 2024.

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 45 år. Avskrivningarna 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 2,96 %.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Lånfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2022-09-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 965 072	2 327 704
Elintäkter IMD	135 190	102 627
Bredbandsabonnemang och IP-telefoni	55 692	74 256
	2 155 954	2 504 587

I årsavgifter ingår värme och vatten. El och bredband debiteras separat.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2022-09-01 -2023-12-31
Överlåtelseavgift	5 300	18 916
Övriga intäkter ej moms	6 366	7 183
Elstöd	0	49 834
	11 666	75 933

Not 4 Reparationer

	2024	2022-09-01 -2023-12-31
Löpande UH bostäder	6 382	0
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	17 904	22 340
Löpande UH av installationer	19 275	0
Löpande UH, VA/sanitet	3 594	9 964
Löpande UH el/tele	8 586	0
Reparationer, ventilation	0	4 250
Reparationer, tv/antennutrustning	0	30 711
Reparationer, försäkringsärende	0	2 688
Reparationer, övrigt	0	229
	55 741	70 182

Not 5 Driftskostnader

	2024	2022-09-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	191 558	259 278
El	134 703	183 853
Uppvärmning	330 232	455 839
Vatten	136 706	148 672
Sophämtning, avfall, renhållning	29 668	52 066
Brandskydd	15 711	0
Fastighetsförsäkringar	42 179	0
Övrigt	66 430	161 169
	947 187	1 260 877

Övriga kostnader består av obligatoriska besiktningsskostnader, bredband, TV, förbrukningsmaterial mm. Räkenskapsåret 2023 var kostnaden för fastighetsförsäkringar inräknad under raden "Övrigt".

Not 6 Övriga kostnader

	2024	2022-09-01 -2023-12-31
Förvaltningsarvoden	115 768	127 683
Revisionsarvoden	16 125	14 842
Övriga externa kostnader	54 948	67 460
	186 841	209 985

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2024	2022-09-01 -2023-12-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	57 300	52 498
Revisionsarvode*	0	-2 000
Övriga arvoden*	0	-1 050
	57 300	49 448
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	13 964	12 087
	13 964	12 087
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	71 264	61 535

*Del av arvoden kostnadsförda tidigare räkenskapsår är ej utbetalda.

Not 8 Byggnader och Mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 133 381	6 548 207
Årets investering relining, tappvatten, badrum	0	12 390 104
Årets investering fjärrvärmeväxlare	0	1 195 070
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 133 381	20 133 381
Ingående avskrivningar	-2 424 548	-2 140 226
Årets avskrivningar	-597 231	-284 322
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 021 779	-2 424 548
Utgående redovisat värde	17 111 602	17 708 833
Taxeringsvärden byggnader	18 000 000	18 000 000
Taxeringsvärden mark	10 600 000	10 600 000
	28 600 000	28 600 000
Bokfört värde byggnader	17 111 602	17 708 833
Bokfört värde mark	47 200	47 200
	17 158 802	17 756 033

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	160 393	139 176
	160 393	139 176

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 290	1 678
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 329	47 145
Upplupna intäkter IMD el	33 612	0
	87 231	48 823

Not 12 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	400 000	400 000
	400 000	400 000

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	2 431 784	2 322 784
Avsättning	14 000	109 000
	2 445 784	2 431 784

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	14 094 000	14 094 000
	14 094 000	14 094 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek	2,35	2027-03-25	4 582 500	4 629 500
Swedbank Hypotek	1,97	2025-03-25	4 582 500	4 629 500
Swedbank Hypotek	3,70	2025-03-28	4 564 915	4 611 855
			13 729 915	13 870 855

Not 16 Skulder till kreditinstitut

9 147 415 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 140 949 kr.

Om fem år beräknas nuvarande skulder upp gå till 13 025 215 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	9 147 415	4 705 855
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	4 582 500	9 165 000
	13 729 915	13 870 855

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond	0	54 720
	0	54 720

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	35 820	36 760
Övriga upplupna kostnader	167 548	159 611
Förutbetalda hyror och avgifter	180 898	172 848
Öresavrundning	-1	0
	384 265	369 219

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Denna årsredovisning signeras digitalt av styrelse och revisorer.

Malmö den

Bengt Larsson
Ordförande

Helén Persson

Carl Johansson

Nikita Hansen

Emil Stroud Olsson

Sebastian Nordström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Thaha Osman
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Skareteg
Av föreningen utsedd revisor

Wendel Weberg
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lågan 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lågan 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Skareteg
Av föreningen vald revisor

Wendel Weberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

BENGT INGVAR LARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 16:59:31



HELÉN PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 08:55:53



CARL JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 19:37:08



EMIL STROUD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 17:22:34



SEBASTIAN NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 16:21:08



NIKITA HANSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 21:44:30



WENDEL WEBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-25 kl. 14:10:30



THOMAS SKARETEG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 10:08:45



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 12:24:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

WENDEL WEBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-25 kl. 10:39:03



THOMAS SKARETEG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 09:59:30



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 12:23:31



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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