



ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Bostadsrättsförening Lagmannen i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lagmannen i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5841 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 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. 2026-12-31.

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

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.
Peter Smolek	Ordförande	2006-10-31
Lars Knutsson	Ledamot	2004-12-27
Ingela Filling	Ledamot	2019-05-27
Peter Jönsson	Ledamot	2015-05-11
Daniel Olsson	Ledamot	2019-12-11
Sebastian Johannesson	Ledamot	2024-06-02
Ilona Crompton	Suppleant	2024-06-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Smolek, Sebastian Johannesson Lars Knutsson och Ilona Crampton.

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: Zorica Spodnjak och Katherin Eriksson med Bibi Reimers som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 115 medlemmar varav 84 röstberättigade medlemmar, 2 genom fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-17.

Föreningen har under året genomfört några mindre projekt:

- Fönsterjusteringen har fortsatt under året och beräknas bli klart sommaren 2026.
- Entréportarna har bytats i samtliga fem höghus.
- Ett garage för lådcyklar har tagits i bruk under året.
- Modernisering av belysning i trapphus och källare har skett.

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.
- Installera dörrautomatik i entrédörrarna i föreningens fem låghus.

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 105 337 500 kr. Under året har föreningen amorterat 5 575 000 kr.

Räntekostnad per kvadratmeter uppgick till 53 kr (motsvarande siffra föregående år 62 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 2025 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.

Avtalet med HSB Brf Anneberg som anlitat EF:s personal för fastighetsförvaltning har upphört den 31 december 2025.

Studie- och fritidsverksamhet

Sebastian Johannesson 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 23 augusti. Under året har Seniorshopen haft visning och försäljning. Vidare har föreningen arrangerat några seminarier och föreläsningar.

På Annebergsgatan 2 finns ett för föreningarna i den ekonomiska föreningen gemensamt gym som kan utnyttjas för 450 kr per år.

Styrelsens slutord

Styrelsen vill börja med att tacka alla medlemmar för det gångna verksamhetsåret och för det förtroende vi fått.

Vi är nöjda med hur 2025 har hanterats av oss i styrelsen. De svårigheter och utmaningar en styrelse ställs inför kontinuerligt, både av yttre och inre karaktär, har vi löst under året. Det vi menar med detta är att bli hantera underhåll, men även att föreningen blir påverkad av t ex lag-, och regeländringar samt händelser i vår omvärld.

Kraven på styrelsen ökar hela tiden. Vi måste följa med och vara pålästa. Hantera diverse situationer vi ställs inför och lösa dessa på sätt som är bra för föreningen och våra medlemmar. Detta kan vi säga, att vi är bra på.

Vi tar stort ansvar för vår förening, vilket alla medlemmar ska känna sig trygga i. Det är stora värde vi förvaltar och alla medlemmar har satsat stora ekonomiska belopp som ska vara trygga i vår förening.

Vår förening är drygt 60 år och vi måste ha som ambition att vi även ska finnas lika många år framåt till och vara lika välmående och välfungerande som idag. Det ska vara tryggt och bra att bo i Brf Lagmannen

Till sist vill vi även tacka vår fantastiska personal i EF, för det engagemang och arbete de lägger ner. De är en stor del i, att vi har det boende vi har.

Medlemsinformation

Under året har 34 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 688 och under året har det tillkommit 52 och avgått 51 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 689.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	230	201	225	231	217
Skuldsättning, kr/kvm	2 496	2 634	2 850	3 089	3 261
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 517	2 656	2 884	3 089	3 261
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	225	203	196	170	164
Årsavgifter, kr/kvm	856	829	791	720	706
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	91	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	883	877	865	781	761
Nettoomsättning, tkr	37 238	36 777	34 900	32 932	32 097
Resultat efter finansiella poster, tkr	929	681	1 824	1 418	798
Soliditet, %	40	31	29	34	33

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 195 785	0	0	4 195 785
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	14 372 784	0	760 590	15 133 374
S:a bundet eget kapital, kr	18 568 569	0	760 590	19 329 159
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	54 258 692	680 871	-760 590	54 178 974
Årets resultat, kr	680 871	-680 871	928 541	928 541
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	54 939 563	0	167 951	55 107 515
S:a eget kapital, kr	73 508 132	0	928 541	74 436 674

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 446 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 685 410 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	54 939 564
Årets resultat, kr	928 541
Reservation till underhållsfond, kr	-2 446 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 685 410
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	55 107 515

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	55 107 515

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	37 237 776	36 777 219
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 471	236 467
Summa Rörelseintäkter		37 251 247	37 013 686
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-25 604 530	-25 184 197
Övriga externa kostnader	Not 5	-931 956	-872 504
Personalkostnader	Not 6	-551 235	-483 160
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-6 895 694	-7 332 035
Övriga rörelsekostnader		-193 861	0
Summa Rörelsekostnader		-34 177 276	-33 871 896
Rörelseresultat		3 073 971	3 141 790
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62 942	134 872
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 208 372	-2 595 791
Summa Finansiella poster		-2 145 430	-2 460 919
Resultat efter finansiella poster		928 541	680 871
Resultat före skatt		928 541	680 871
Årets resultat		928 541	680 871

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	177 283 131	180 838 260
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	175 500	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		177 458 631	180 838 260
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	153 500	153 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		153 500	153 500
Summa Anläggningstillgångar		177 612 131	180 991 760
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		123	13 758
Aktuell skattefordran		3 096	20 618
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	7 284 425	3 728 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	3 166 981	3 131 435
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		10 454 625	6 893 883
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	3 000 000
Summa Omsättningstillgångar		10 454 625	9 893 883
Summa Tillgångar		188 066 757	190 885 643

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	4 195 785	4 195 785
Fond för yttre underhåll	15 133 374	14 372 784
Summa Bundet eget kapital	19 329 159	18 568 569
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	54 178 973	54 258 692
Årets resultat	928 541	680 871
Summa Fritt eget kapital	55 107 515	54 939 563
Summa Eget kapital	74 436 673	73 508 132

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1470 762 500	81 337 500
Summa Långfristiga skulder	70 762 500	81 337 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	34 575 000	29 825 000
Leverantörsskulder	3 607 240	1 692 895
Skatteskulder	71 908	96 804
Övriga kortfristiga skulder	Not 15153 913	68 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 164 459 522	4 356 641
Summa Kortfristiga skulder	42 867 583	36 040 011
Summa Skulder	113 630 083	117 377 511
Summa Eget kapital och skulder	188 066 757	190 885 643

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 073 971	3 141 790
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	6 895 694	7 332 035
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	6 895 694	7 332 035
Erhållen ränta	79 331	154 729
Erlagd ränta	-2 271 519	-2 458 865
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 777 477	8 169 689
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	246 814	-235 631
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	2 140 719	-609 425
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	2 387 533	-845 056
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 165 010	7 324 632
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 516 065	444 500
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	142 800
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 516 065	587 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-5 825 000	-9 575 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 825 000	-9 575 000
Årets kassaflöde	823 945	-1 663 068
Likvida medel vid årets början	6 261 034	7 924 102
Likvida medel vid årets slut	7 084 979	6 261 034

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	33 882 924	33 218 628
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 633 248	1 763 121
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	293 400	293 400
	Hyror lokaler	88 314	68 784
	Hyror garage och parkeringsplatser	991 500	990 900
	Hyror förbrukningsbaserad	23 931	20 550
	Hyror övrigt	66 688	84 228
	Övriga primära intäkter	305 415	378 252
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	37 285 420	36 817 863
	Hysesbortfall	-47 644	-40 644
	<i>Summa</i>	-47 644	-40 644
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	37 237 776	36 777 219

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	13 241	62 656
	Övriga sekundära intäkter	230	173 811
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	13 471	236 467

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-5 227 592	-5 805 360
	Reparationer	-1 778 720	-2 998 385
	Planerat underhåll	-1 685 410	-462 730
	Försäkringsskador	-131 481	-301 864
	El	-3 843 036	-3 396 142
	Uppvärmning	-3 268 371	-3 341 860
	Vatten	-2 399 647	-1 836 602
	Sophämtning	-666 898	-534 233
	Fastighetsförsäkring	-576 617	-528 777
	Kabel-TV och bredband	-929 515	-913 637
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-858 800	-804 550
	Tomträttsavgäld	-3 767 310	-3 767 310
	Övriga driftkostnader	-471 132	-492 748
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-25 604 530	-25 184 197
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-153 809	-67 112
	Administrationskostnader	-208 439	-282 728
	Extern revision	-34 550	-36 650
	Konsultkostnader	-40 959	0
	Medlemsavgifter	-203 765	-203 765
	Föreningsverksamhet	-187 868	-181 538
	Övriga förvaltningskostnader	-102 567	-100 711
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-931 956	-872 504
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-322 285	-307 542
	Revisionsarvode	-55 980	-38 100
	Övriga arvoden	-38 872	-40 439
	Löner och övriga ersättningar	-1 700	0
	Sociala avgifter	-114 931	-97 079
	Övriga personalkostnader	-17 467	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-551 235	-483 160

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-6 604 594	-7 040 935
Avskrivning på markanläggning	-291 100	-291 100
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-6 895 694	-7 332 035

Not 8	Byggnader	2025-12-31	2024-12-31
-------	-----------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	277 920 112	278 364 612
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	5 822 000	5 822 000
Årets investeringar Fönster, Dörrar	3 534 426	0
Årets uttränging Fönster	-3 631 268	-444 500
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	283 645 270	283 742 112

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-102 903 853	-95 571 818
Årets avskrivningar	-6 895 694	-7 332 035
Omklassificeringar	3 437 408	0
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-106 362 139	-102 903 853
<i>Byggnader</i>	177 283 131	180 838 260

Taxeringsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	541 000 000	419 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 389 000	425 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	292 000 000	282 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	115 000	160 000
<i>Summa</i>	834 504 000	701 585 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	151 988 000	151 988 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	151 988 000	151 988 000

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Årets investeringar	175 500	0
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	175 500	0

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Andel i Borgmästargårdens ekonomiska förening	153 000	153 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	153 500	153 500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	7 084 979	3 261 034
	Övriga fordringar	199 447	467 038
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	7 284 425	3 728 072
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	16 389
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 166 981	3 115 046
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	3 166 981	3 131 435
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	3 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	3 000 000

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,57%	2028-09-30	29 150 000	1 000 000
Stadshypotek AB	1,54%	2027-03-01	18 187 500	1 575 000
Nordea Hypotek AB	2,21%	2026-12-22	32 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek AB	2,74%	2027-09-24	26 000 000	0
			105 337 500	3 575 000

Långfristig del	70 762 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 575 000
Lån som ska konverteras inom ett år	32 000 000
Kortfristig del	34 575 000
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	2,33%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	-3 618
Källskatt	98 854	72 270
Inre fond	0	20
Övriga kortfristiga skulder	55 060	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	153 913	68 672

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	3 078 684	3 019 727
Upplupna räntekostnader	171 316	234 463
Övriga upplupna kostnader	1 209 522	1 102 451
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	4 459 522	4 356 641

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 2026-03-12

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lagmannen i Malmö för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lagmannen i Malmö för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö
Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Zorica Spodnjak
Av föreningen vald revisor

Katherin Eriksson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-03-19 kl. 23:40:59



Peter Jönsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 19:19:28



Sebastian Johannesson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 13:33:37



Ingela Filling

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 13:20:42



Lars Knutsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 14:12:11



Daniel Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 21:27:02



Katherin Eriksson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 11:33:41



Zorica Spodnjak

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 19:29:33



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 16:35:17



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-03-31 kl. 11:34:33



Zorica Spodnjak

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 19:31:41



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 16:34:25





KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Lagmannen i Malmö kallas härmed till föreningsstämma tisdagen den 26 maj 2026. 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 Hotel

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
25. Avslutning

Välkomna!

Styrelsen i HSB Brf Lagmannen

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.