



# ÅRSREDOVISNING

## OCH VERKSAMHETSPLAN

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF  
LAGMANNEN  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Lagmannen i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 25 maj 2021 kl 17:00.

**Lokal: Stämman kommer att genomföras genom poströstning.  
Mer information kommer i ett separat utskick**

---

---

## DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
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 suppleanter
20. Val av revisor/er och suppleant/er
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses som valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Inkomna motioner
25. Föreningsstämmans avslutande





## **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

Verksamhetsplan	1
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflöde	14
Noter	15
Revisionsberättelse	22
Borgmästaregården i Malmö Ekonomisk Förening	24
Motioner	25
Styrelsens svar på inkomna motioner	32



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr 746000-5841

**HSB Brf Lagmannen i Malmö**

# **VERKSAMHETSPLAN**

**2021 - 2025**

## VERKSAMHETSPLAN

### ATT BO I BOSTADSRÄTT

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

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

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

### FRAMTIDSPLANERING OCH AVGIFTSFÖRÄNDRINGAR

Styrelsen för Brf Lagmannen har valt att ge utökad information om föreningens ekonomi. I samband med budget och prognosarbetet under hösten 2020 har olika alternativ simulerats i en femårskalkyl.

I tabell nedan redogörs för underhållsåtgärder/investeringar som finns inplanerat enligt föreningens underhållsplan för de kommande 10 åren, underhållsplanen revideras årligen. Nuvarande underhållsplan är upprättad av avdelningen för underhållsplaner, HSB Malmö 20201015.

#### Planerat underhåll enligt underhållsplan

Åtgärd	Planerat 2021	Planerat 2022	Planerat 2023	Planerat 2024	Planerat 2025	2026-2032
Mark						
Fasader						X
Fönster/ Dörrar	X	X				X
Tak						X
Invändigt						X
VVS						X
El och värme					X	
Entrépartier och dörrar						
Hissar						
Tvätt- och köksutrustning			X			

## FINANSIERING

År	Större underhåll och nyinvesteringar under en femårsperiod	Beräknad kostnad i tkr	Finansieras med egna medel i tkr	Finansieras med nya lån i tkr
2021	Fönsterjustering	2 500	2 500	
2022	Fönsterjustering samt entrépartier	4 448	4 448	
2023	Tvättutrustning	2 443	2 443	
2024	Inget större underhåll planerat			
2025	Värme samt el	52 664	5 664	47 000

## ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

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

### Planerade avgiftsförändringar under de kommande fem åren

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

	2021	2022	2023	2024	2025
Avgiftsförändring	1%	2%	2%	2%	5%
Genomsnittlig avgift kr/m <sup>2</sup>	706	720	734	749	786



## Nyckeltal för föreningen

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Genomsnittlig årsavgift/kvm	699	678	652	652	639
Lån kr/kvm	3 306	3 391	2 908	2 417	941
Räntekostnad kr/kvm	37	35	29	21	16
Kassalikviditet exkl lån som förfaller till betalning inom ett år*	130%	461%	295%	137%	128%
Soliditet	32%	32%	34%	34%	53%
Räntekänslighet**	4,4	4,6	4,1	3,5	1,3

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

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

\*\* Detta nyckeltal ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Tumregeln blir i all sin enkelhet: **Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 20 = mycket illa!**

# Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Lagmannen i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Lagmannen 3, Länsmannen 1-3, Rådmannen 1-2 och Rådmannen 4 vilka innehåller 490 st lägenheter och 8 st lokaler. I fastigheten finns 10 bostadshus med tillsammans 31 trapphus med adresserna Annebergsgatan och Lagmansgatan. Föreningens byggnader färdigställdes år 1964/1965 och dessa innehas med tomträtt av föreningen. Tomträttsavgälden är för närvarande 3 767 315 kr och avtalet gäller tom 2029.

Antal p-platser som hyrs ut uppgick vid årets utgång till 266 st.

Föreningens 490 st bostäder fördelar sig enligt följande:	21 st	1 r o k
	149 st	2 r o k
	87 st	3 r o k
	183 st	4 r o k
	50 st	5 r o k

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

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

Total lägenhetsyta 41 858 kvm samt total lokalyta 508 kvm.

Medellägenhetsyta är 85,5 kvm.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 juni 2020 i föreningens fritidslokal på Lagmansgatan 3 E. På grund av rådande coronapandemi genomfördes stämman genom poströstning. Det noterades att 87 medlemmar lämnat giltiga poströster.

### Väsentliga händelser under året

- Fasadenoveringen avslutades under året
- Utbyte av inre källardörrar samt källarfönster genomfördes under året
- Justering av fönster inleddes under året *μ*

## Styrelsen under verksamhetsåret

Uppdrag/funktion	Namn	Mandatperiod
Ordförande	Peter Smolek	2022
Ledamot	Ingela Filling	2021
Sekreterare	Lars Knutsson	2022
Ledamot	Peter Jönsson	2021
Utsedd av HSB	Daniel Olsson	
Suppleant	Asta Salmberg	2021
Suppleant	Lennart Lundgren	2022
Suppleant nyval från 29 juni	Anki Johansson	2021

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ingela Filling och Peter Jönsson samt suppleanterna Asta Salmberg och Anki Johansson.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

### Styrelsens kunskap, HSB-certifiering

Av styrelsens ordinarie ledamöter har samtliga den kunskap som HSB-certifiering kräver.

### Firmatecknare, två i förening

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

### Revisorer

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

### Valberedning

Valberedning har varit Kent Olsson, Viktor Fermischek och Kadrie Persson Salja som ersatte Albana Shahini den 29 juni 2020. Kent Olsson var valberedningens ordförande.

### Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Peter Smolek och Lars Knutsson samt ersättare Peter Jönsson och Eva Miraglia har varit representanter i HSB Malmö Fullmäktig.

### Förvaltare

Har varit Fredrik Limås.

### Väsentliga händelser under året

#### Ombyggnad och underhållsplan

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 16 oktober 2020. Vid besiktningen granskades det pågående arbetet med fasaderna samt de utbytta källardörrarna. Skrapgaller utanför entréerna är i behov av utbyte. Nya fasadskyltar med adresser ska anskaffas.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Planerade större åtgärder de närmsta åren är justering av fönster. Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

#### Årets löpande underhåll

För skötsel av utemiljön anlätades personal från den ekonomiska föreningen. *AK*

HSB BRF Lagmannen i Malmö  
746000-5841

## **Ekonomi**

Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov på 1 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna från den 1 januari 2021. Kvadratmeterpriset var i genomsnitt 699 kr per kvadratmeter och år.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 140 068 750 kr. Under året har föreningen amorterat 3 575 000 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.

Styrelsen har tecknat avtal om HSB:s tilläggstjänst Utökad finansiell rådgivning och ambitionen är att sätta en strategi för de kommande åren.

Utökad finansiell rådgivning syftar till att fastställa om det finns omedelbara åtgärder som kan vidtas i syfte att sänka föreningens kostnader och att anpassa risknivån utifrån föreningens ekonomi och framtid. Materialet syftar till att upprätthålla ett professionellt förhållningssätt till finansiell riskhantering.

Styrelsen har under året fortsatt att jobba efter den finansiella underhållsplan som togs fram i samarbete med HSB Finans.

## **Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning**

Anki Johansson valdes in i styrelsen som suppleant den 29 juni 2020.

## **Väsentliga avtal**

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

## **Avsägelse lägenheter**

Har inte förekommit under verksamhetsåret.

## **Förväntad framtida utveckling**

### **Ombyggnad och underhållsplan**

Fasadrenoveringen som påbörjades under år 2020 har avslutats under året.

### **Samverkan mellan HSB-föreningarna på Borgmästaregården**

Bostadsrättsföreningarna Domaren, Lagmannen och Notarien bildade tillsammans HSB Borgmästaregården i Malmö ekonomisk förening (EF) med start den 1 januari 2008. All *ll*

HSB BRF Lagmannen i Malmö  
746000-5841

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 2020 betalat 2 895 000 kr till den ekonomiska föreningen. Beloppet är föreningens andel i den gemensamma debiteringen som avtalats mellan Brf Domaren och Brf Notarien. Den ekonomiska föreningen strävar efter ett nollresultat. Resultatet för år 2019 blev negativt men resultatet ska balansera över tiden.

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

### **Studie- och fritidsverksamhet**

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

En fritidskommitté med representanter från de olika föreningar som ingår i den ekonomiska föreningen finns. Detta har inneburit ett bredare aktivitetsutbud.

Med hänsyn till alla restriktioner i samband med coronapandemin har de flesta planerade aktiviteterna fått ställas in. Under våren erbjöds uteträning med tränare men antalet deltagare var för lågt för en fortsättning.

I maj blev vi underhållna av gårdsmusikanterna Lars Linder och Linda Lundqvist som spelade och sjöng på våra gårdar. Seniorshopen kom och visade sin höst- och vinterkollektion i november och då hade alla som ville möjlighet att förnya garderoben.

Många av de aktiviteter som bedrivs återkommande (enligt förteckning på hemsidan) har anpassats efter rådande restriktioner och har därför kunnat bedrivas till stor del. Styrelsen tackar ledarna för deras engagemang.

På Annebergsgatan 2 finns ett för EF gemensamt gym som kan utnyttjas för 450 kr per år.

### **Medlemsinformation**

Vid årets slut var medlemsantalet 662 st. (fg år 660 st)

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

Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 52 st.

### **Ekonomisk ställning och resultat**

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

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	31 864	31 200	29 924	29 595	29 279
Rörelsens kostnader	-32 010	-25 819	-22 373	-21 663	-21 135
Finansiella poster, netto	-1 491	-1 450	-1 220	-834	-630
Årets resultat	-1 636	3 932	6 332	7 097	7 514
Likvida medel & fin placeringar	8 868	32 425	13 318	15 810	7 328
Skulder till kreditinstitut	140 069	143 644	123 219	102 400	39 400
Fond för yttre underhåll	13 050	16 715	16 545	16 522	16 595
Balansomslutning	218 010	221 062	194 892	175 649	99 660
Fastigheternas taxeringsvärde	597 000	597 000	522 752	522 752	522 752
Soliditet %	32	32	34	34	53
Räntekostnad kr/kvm	37	35	29	21	16
Låneskuld kr/kvm	3 306	3 391	2 908	2 417	941
Avgift kr/kvm	699	678	652	652	639

#### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Underhålls-fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>4 195 785</b>	<b>16 714 603</b>	<b>45 581 247</b>	<b>3 931 523</b>	<b>70 423 158</b>
Avsättning 2020 till yttre fond		896 000	-896 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-4 560 271	4 560 271		0
Disposition av fg års resultat:			3 931 523	-3 931 523	0
Årets resultat				-1 635 709	-1 635 709
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 195 785</b>	<b>13 050 332</b>	<b>53 177 041</b>	<b>-1 635 709</b>	<b>68 787 449</b>

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	53 177 041
årets förlust	-1 635 709
	<b>51 541 332</b>

disponeras så att  
i ny räkning överföres

**51 541 332 //**

## Styrelsens slutord

Ett ovanligt och mycket märkligt år är till ända och även om det nya året har börjat i samma stil får vi hoppas på att vi inom en snar framtid kan återgå till det normala. Fast så här i början på det nya året kan vi ännu inte se när det blir, utan det ser snarare lite värre ut. Som det är i nuläget hoppas nog de flesta på att vaccinet ska vara en stor del av lösningen på problemet.

Trots detta måste Lagmannen fortfarande förvaltas och tas om hand och det har styrelsen naturligtvis arbetat med under året. Även om det varit under lite andra former än vi normalt är vana vid. Vi måste fortfarande ha möte även om de blivit något färre än normalt och med färre deltagare för att minimera riskerna med smittspridning. Även några möten har skett digitalt.

Vi fick även uppleva något unikt under året och det var att vår stämma hölls utan några medlemmar närvarande. En mycket speciell upplevelse och något vi inte önskar ska behöva inträffa igen. Fast under rådande omständigheter kanske det händer även 2021. Vi hoppas dock att den tråkiga utvecklingen vänder och vi får möjlighet att träffas fysiskt igen på vår stämma. Vi får helt enkelt vänta och se.

Under året har styrelsen i stort sett haft samma arbetsbelastning som vi haft de senaste åren. Vi har sedan 2016 haft två större entreprenader. Först hade vi i ett antal år stamreovering och byte av våra tappvattenledningar. Sedan direkt när 2020 startade påbörjade vi en fasadrenovering. Även det ett stort arbete. Även denna entreprenad har avlöppt mycket väl och den blev helt klar under julveckan.

Styrelsen är mycket nöjd med hur arbetet fortlöpte och resultatet blev, vill vi nog påstå, över förväntan. Om det nu kan bli det? Självklart är förväntningarna på resultatet alltid höga och ska vara så, men det blev ändå lite bättre än så.

Under hösten passade vi även på att byta ut våra källardörrar i trapporna. Ett lyft för föreningen och även en modernisering då de numera öppnas med tagg.

När nu de stora entreprenaderna är klara kanske tempot och belastningen på styrelsen minskar och vi får möjlighet att titta lite mer och djupare på de mindre frågorna. Dessa är nog så viktiga.

Slutligen vill styrelsen tacka alla medlemmar för det gångna året och för det förtroende ni ger oss. Vi vill även tacka EFs personal som gör ett utmärkt arbete och gör allt de kan för att vår boendemiljö ska vara fin och trivsamt.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter. *K*





HSB Brf Lagmannen i Malmö  
Org.nr 746000-5841

## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	29 996 874	29 127 559
Övriga intäkter	3	1 867 869	2 072 767
		<b>31 864 743</b>	<b>31 200 326</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-1 127 890	-1 689 118
Planerat underhåll	5	-4 560 271	-988 904
Fastighetsavgift/skatt		-708 054	-677 838
Driftskostnader	6	-16 553 127	-14 720 551
Övriga kostnader	7	-905 361	-1 100 952
Personalkostnader	8	-334 463	-308 804
Avskrivningar samt utrantering restvärde fasad		-7 820 413	-6 332 815
		<b>-32 009 579</b>	<b>-25 818 982</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-144 836</b>	<b>5 381 344</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		80 926	29 292
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 571 799	-1 479 114
		<b>-1 490 873</b>	<b>-1 449 822</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 635 709</b>	<b>3 931 522</b>

## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	9	205 714 078	181 610 416
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	4 406 708
		<b>205 714 078</b>	<b>186 017 124</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar	11	153 500	153 500
Andra långfristiga fordringar	12	249 900	285 600
		<b>403 400</b>	<b>439 100</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**206 117 478**      **186 456 224**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	120
Avgifts- och hyresfordringar		8 399	3 831
Avräkningskonto HSB Malmö		6 868 153	19 425 078
Övriga fordringar	13	54 947	24 973
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	2 960 527	2 810 088
		<b>9 892 026</b>	<b>22 264 090</b>

##### *Kortfristiga placeringar*

Kortfristiga placeringar	15	2 000 000	13 000 000
		<b>2 000 000</b>	<b>13 000 000</b>

#### Summa omsättningstillgångar

**11 892 026**      **35 264 090**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**218 009 504**      **221 720 314** *h*

HSB Brf Lagmannen i Malmö  
Org.nr 746000-5841

## Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		4 195 785	4 195 785
Fond för yttre underhåll	16	13 050 332	16 714 603
		<b>17 246 117</b>	<b>20 910 388</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		53 177 041	45 581 247
Årets resultat		-1 635 709	3 931 523
		<b>51 541 332</b>	<b>49 512 770</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>68 787 449</b>	<b>70 423 158</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	90 243 750	105 918 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>90 243 750</b>	<b>105 918 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	49 825 000	37 725 000
Leverantörsskulder		987 798	4 229 417
Aktuella skatteskulder		37 538	22 926
Övriga skulder	20	57 105	47 687
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	8 070 864	3 353 376
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>58 978 305</b>	<b>45 378 406</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>218 009 504</b>	<b>221 720 314</b>

HSB Brf Lagmannen i Malmö  
Org.nr 746000-5841

## Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 635 709	3 931 523
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		7 820 413	6 332 815
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>6 184 704</b>	<b>10 264 338</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-184 861	-934 185
Förändring av kortfristiga skulder		1 499 899	2 508 832
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>7 499 742</b>	<b>11 838 985</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-27 517 366	-13 193 100
Förändringar av finansiella anläggningstillgångar		35 700	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-27 481 666</b>	<b>-13 193 100</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
upptagna lån eller amortering		-3 575 000	20 460 900
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-3 575 000</b>	<b>20 460 900</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-23 556 924</b>	<b>19 106 785</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>32 425 077</b>	<b>13 318 292</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>8 868 153</b>	<b>32 425 077</b> //

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Intäktsredovisning

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

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2020.

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 66 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,52 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Inventarier

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

#### Övrigt

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	29 255 080	28 394 976
Hysesintäkter	741 794	732 583
	<b>29 996 874</b>	<b>29 127 559</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
El, ej momsreg	0	1 386 609
El, momsreg	1 132 533	0
Ersättning försäkringsskador	28 356	98 890
Övriga intäkter	325 560	207 112
Bredband	381 420	380 156
	<b>1 867 869</b>	<b>2 072 767</b>

## Not 4 Reparationer

	2020	2019
Löpande underhåll, övrigt	43 429	210 824
Material i löpande underhåll	86 884	199 575
Löpande underhåll av bostäder	88 067	20 138
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	47 974	85 120
Löpande underhåll tvättutrustning	118 275	85 249
Löpande underhåll av installationer	81 272	82 456
Löpande underhåll Va/sanitet	128 886	135 379
Löpande underhåll värme	32 483	36 989
Löpande underhåll ventilation	87 500	155 170
Löpande underhåll el	78 373	25 338
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	89 053	16 381
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	8 006
Löpande underhåll av markytor	83 125	344 292
Försäkringsskador	49 217	159 254
Löpande underhåll av hissar	80 569	113 914
Skadegörelse	32 783	11 032
	<b>1 127 890</b>	<b>1 689 117</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	2 970 875	368 750
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	10 500
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	990 531	203 856
Periodiskt underhåll markytor	112 449	114 460
Periodiskt underhåll tvättutrustning	180 712	0
Periodiskt underhåll installationer	0	120 000
Periodiskt underhåll ventilation	287 846	171 338
Periodiskt underhåll bostäder	17 858	0
	<b>4 560 271</b>	<b>988 904</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetskötsel och lokalvård	1 718 108	1 232 204
El inkl. hushållsel medlemmar	2 371 675	2 683 308
Uppvärmning	2 504 647	2 986 282
Vatten	1 282 692	1 111 550
Sophämtning	718 095	658 387
Bredband	381 420	381 420
Tomträttsavgäld och arrenden	3 802 757	2 110 074
Gemensam utdebitering	2 894 580	2 730 732
Hissbesiktning	21 526	21 212
Övriga avgifter	857 627	805 381
	<b>16 553 127</b>	<b>14 720 550</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	441 565	476 272
Revisionsarvoden	23 975	23 400
Överlåtelse och pantförskrivning	99 349	92 502
Avgifter för juridiska åtgärder	28 000	88 130
Övriga kostnader	312 472	420 648
	<b>905 361</b>	<b>1 100 952</b>

### Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	212 208	193 200
Ersättningar till övriga förtroendevalda	53 440	51 520
Löner och ersättningar	10 774	12 078
	<b>276 422</b>	<b>256 798</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	58 041	52 006
	<b>58 041</b>	<b>52 006</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>334 463</b>	<b>308 804</b>

### Not 9 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	247 592 633	136 818 325
Aktivering VVS o tappvatten	0	54 455 146
Aktivering Relining	2 308 931	56 319 162
Aktivering Fasaderrenovering	29 615 144	0
Utrangering Fasad	-5 898 360	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>273 618 348</b>	<b>247 592 633</b>
Ingående avskrivningar	-70 639 817	-64 598 102
Årets avskrivningar	-6 897 540	-6 041 715
Utrangering fasad	5 266 587	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-72 270 770</b>	<b>-70 639 817</b>
Markanläggning	5 822 000	5 822 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 164 400	-873 300
Årets avskrivning	-291 100	-291 100
<b>Utgående värde markinläggning</b>	<b>4 366 500</b>	<b>4 657 600</b>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>205 714 078</b>	<b>181 610 416</b>
Taxeringsvärden byggnader	336 369 000	336 369 000
Taxeringsvärden mark	261 180 000	261 180 000
	<b>597 549 000</b>	<b>597 549 000</b>

### Not 10 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 406 708	101 987 916
Årets investeringar	27 517 367	13 193 100
Omklassificering vvs o tappvatten	0	-54 455 145
Omklassificering relining	-2 308 931	-56 319 163
Omklassificering fasader	-29 615 144	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>4 406 708</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>4 406 708</b>

### Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Andel Borgmästaregårdens Ek För	153 000	153 000
	<b>153 500</b>	<b>153 500</b>



HSB Brf Lagmannen i Malmö  
Org.nr 746000-5841

### Not 12 Andra långfristiga fordringar

Reverslånet avser köp av traktor Borgmästaregårdens Ek För.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående Balans	285 600	321 300
Årets återbetalning	-35 700	-35 700
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>249 900</b>	<b>285 600</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>249 900</b>	<b>285 600</b>

### Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	54 947	20 473
Övriga fordringar avser kortköp i Ek För	0	4 500
	<b>54 947</b>	<b>24 973</b>

### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	317	2 928
Förutbetald fastighetsförsäkring	467 246	461 816
Förutbetald tomträtt och övriga arrenden	2 059 304	1 917 511
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	433 660	427 833
	<b>2 960 527</b>	<b>2 810 088</b>

### Not 15 Kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	2 000 000	13 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 000 000</b>	<b>13 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 000 000</b>	<b>13 000 000</b>

### Not 16 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	16 714 603	16 544 507
Avsättning	896 000	1 159 000
Ianspråktagande	-4 560 271	-988 904
	<b>13 050 332</b>	<b>16 714 603</b>

HSB Brf Lagmannen i Malmö  
Org.nr 746000-5841

### Not 17 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	151 988 000	151 988 000
	<b>151 988 000</b>	<b>151 988 000</b>

### Not 18 Skulder till kreditinstitut

46 250 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga ihop med nästa års amortering. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 3 575 000 kr

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	46 250 000	37 725 000
	<b>46 250 000</b>	<b>37 725 000</b>

Om fem år beräknas skulderna uppgå till 122 193 750 baserat på löpande amorteringar.

### Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek	0,45	2020-09-17	0	7 400 000
Nordea Hypotek	1,30	2022-02-16	10 668 750	12 243 750
Nordea Hypotek	1,55	2023-12-20	15 000 000	15 000 000
Nordea Hypotek	0,91	2020-09-16	0	27 750 000
Nordea Hypotek	1,34	2021-01-13	31 250 000	32 250 000
Stadshypotek	0,99	2022-06-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	1,12	2021-12-01	15 000 000	15 000 000
SBAB	1,02	2024-10-11	30 000 000	30 000 000
Stadshypotek	0,54	2023-09-30	34 150 000	0
			<b>140 068 750</b>	<b>143 643 750</b>

### Not 20 Övriga kortfristiga skulder


	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	33 305	27 199
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	21 105	17 793
Inre fond	2 695	2 695
	<b>57 105</b>	<b>47 687</b>

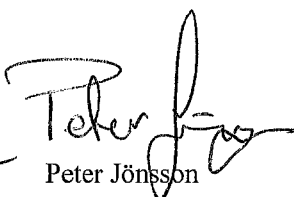
HSB Brf Lagmannen i Malmö  
Org.nr 746000-5841

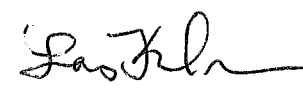
**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	83 455	103 852
Förutbetalda hyror och avgifter	2 609 964	2 439 415
Upplupen värmekostnad	454 658	465 086
Upplupen elkostnad	257 485	254 142
Upplupen kostnad fasadprojekt	4 477 349	90 881
Övriga upplupna kostnader	187 953	0
	<b>8 070 864</b>	<b>3 353 376</b>

Malmö den 21-3-2021

  
Peter Smolek  
Ordförande

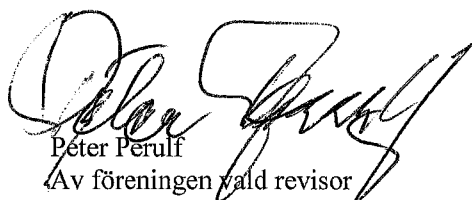
  
Peter Jönsson


  
Lars Knutsson

  
Ingela Filling

  
Daniel Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 01/04-2021.

  
Peter Perulf  
Av föreningen vald revisor

  
Maiken Hansson  
Av föreningen vald revisor

  
**Afroditia Cristea**  
BoRevision AB  
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 2020.

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 2020 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö den 21 / 3 2021

01/04 2021  
Cristea

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maiken Hansson

Maiken Hansson  
Av föreningen vald revisor

Peter Perulf

Peter Perulf  
Av föreningen vald revisor

## BORGMÄSTAREGÅRDEN I MALMÖ EK FÖR.

<b>Resultaträkning KKr</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Nettoomsättning</b>		
Teknisk förvaltning	5067	4857
Övriga intäkter	181	103
<b>Summa intäkter</b>	<b>5248</b>	<b>4960</b>
<b>Fastighetskostnader</b>		
Drift	-86	-121
Personalkostn och arvoden	-4036	-4288
Löpande underhåll	-186	-174
Övriga extrema kostnader	-650	-505
Avskrivningar	-121	-131
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-5080</b>	<b>-5218</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>167</b>	<b>-258</b>
Räntenetto	-10	-12
Inkomstskatt	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>157</b>	<b>-270</b>

<b>Balansräkning KKr</b>	<b>20191231</b>	<b>20181231</b>
<b>Tillgångar</b>		
Anläggningstillgångar	669	790
Omsättningstillgångar	973	559
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1642</b>	<b>1349</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1642</b>	<b>1349</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Bundet eget kapital	300,00	300
Fritt eget kapital	-202,78	-360
<b>Summa eget kapital</b>	<b>97,22</b>	<b>-60</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till ägarföreningar	420	490
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>420</b>	<b>490</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Nästa års amortering	70	70
Leverantörsskulder	129	88
Övriga skulder	433	393
Uppl kostn och förutbet intäkt	493	368
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1124</b>	<b>919</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1642</b>	<b>1349</b>

## Motion 1

Jag hade önskat rörelsevakter till ljuset nere i källarnas cykelrum, lika dana som finns i övriga utrymmen i våra källare.

Förslag på beslut: Ja / Nej

Paul Nilsson Annebergsgatan 19 A lägenhet 396 2021-01-07

MOTION till Lagmannens årsmöte 2021

Belysning i cykelkällaren.

Jag har ett önskemål om att när man kommer in i cykelkällaren ska belysningen tändas, precis som den gör när man går ut ur sin lägenhet och kommer ut i trapphuset eller när man kommer ner i källaren. Ljuset är tätt hela tiden när man befinner sig i lokalen.

Orsaken är att när jag kom ner i cykelkällaren fredagen den 16/10 2020 hade någon varit och stulit mitt batteri till min elcykel. Någon hade borrarat upp hela kolven och låset till batteriet. Det kändes mycket obehagligt att komma ner och upptäcka detta då jag inte visste om tjuven fanns kvar där. Det var ju mörkt när jag kom ner. Jag hade kvällen innan, vid 21-tiden, varit nere och satt i batteriet på min cykel så tjuven har varit där efter kl 21 och innan jag kom ner på morgonen, cirka kl 7. Gallergrinden till förrådet längst in stod också vidöppen. Det var mycket obehagligt och jag kände mig rädd när jag upptäckte detta.

Därför önskar jag att det alltid tänds när man kommer in i cykelkällaren. Det finns en lampa som alltid lyser i ena delen av cykelkällaren, men jag tycker inte det räcker, utan önskar att belysningen tänds när man kommer in och lyser så länge man är kvar.

Detta gäller cykelkällaren under Annebergsgatan 19A.

*Kerstin Lundgren*

Kerstin Lundgren  
Annebergsgatan 19b  
Lägenhetsnummer 422.



## Skapa en trädgårdsgrupp

Vi är en fin förening som lyckats attrahera flera engagerade och kompetenta medlemmar. En bostadsrättsförening blir så bra som medlemmarna är beredda att göra den. Vi trivs väldigt bra här och skulle önska att det fanns fler sätt att engagera sig än enbart styrelsen och valberedningen.

För oss som gillar trädgårdsskötsel så är boende i lägenhet en kompromiss. Att flytta till en plats med egen trädgård är inte möjligt för alla. Lyckligtvis har föreningen stora grönytor där medlemmarna skulle kunna beredas möjlighet att utöva sitt intresse. Medlemsskötta rabatter skulle ge oss fler kontaktytor och en ännu vackrare utemiljö.

Vi är medvetna om att liknande initiativ kan variera i engagemang över tid vilket vi menar inte ska ses som ett hinder utan snarare en naturlig utveckling. För att samordna insatserna tror vi att en trädgårdsgrupp sanktionerad av styrelsen är rätt väg att gå.

Vi yrkat att:

- Stämman ger styrelsen i uppdrag att inom en månad efter årsstämman kallar till ett första möte för att skapa en trädgårdsgrupp.
- Att trädgårdsgruppen ges möjlighet att utvärdera och förфина styrelsens förslag till ökad biologisk mångfald.
- Att trädgårdsgruppen vid behov ges möjlighet att åska pengar från styrelsen för att kunna genomföra förbättringar i vår gemensamma utemiljö.



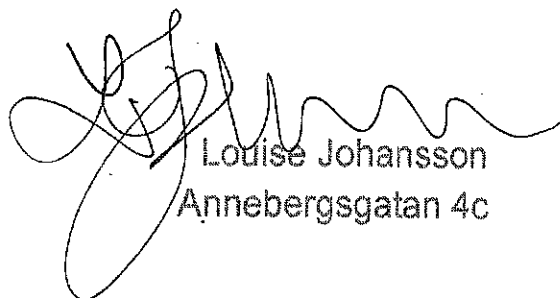
Kristina Starö  
Annebergsgatan 4c  
27 feb 2021

## Biologisk Mångfald

Vi var många medlemmar som förra året önskade en riktad satsning på ökad biologisk mångfald. Styrelsen meddelade då att man ställde sig positiv till tanken men själva ville styra över utformning och genomförande. Under året som gått har vi saknat återkoppling kring vad som sker med frågan. Vi önskar att styrelsen i sitt svar till stämman berättar om utfallet och om vilka insatser som planeras under 2021.

Vi yrkar att:

- Styrelsen redovisar sin plan för ökad biologisk mångfald.
- Styrelsen bjuder in den kompetens som finns i föreningen som hjälp med planeringen av ökad biologisk mångfald.
- Informera och introducera medlemmarna i föreningen kring vad vi kan göra för att bidra till ökad biologisk mångfald i föreningen.



Louise Johansson  
Annebergsgatan 4c

**Motion om Laddstationer och Egen El**

*"En satsning på laddplatser kan göra en bostadsrättsförening mer attraktiv och öka värdet på lägenheterna. – I takt med att antalet elbilar ökar, växer behovet av laddmöjligheter", enligt Rikard Wahlstrand som är jurist och styrelserådgivare på Bostadsrätterna.*

Världen, Sverige och i synnerhet Skåne behöver mer el. Allt fler föreningar investerar i egen solenergi vilket bidrar till att minska medlemmarnas kostnader för el. Vi har en fin förening med stora ytor som skulle kunna utredas för att bedöma potentialen.

Försäljningen av el- och hybridbilar ökar i takt med att allt fler vill minska sina koldioxidutsläpp. I dagsläget finns inga laddstationer vilket försvårar för våra medlemmar att minska sin miljöpåverkan genom att köpa en miljöbil. Vi tror att laddstationer skulle öka attraktiviteten för föreningen samtidigt som det skulle göra oss boende än mer stolta över vår förening.

Det negativa för föreningen är att det är en investering som under de första 10 åren är en förlust. De medlemmar som inte stannar längre än så riskerar att gå miste om de ekonomiska fördelarna från investeringen. Vi vill med denna motion se hur stort intresset är för egenproducerad el och egna laddstationer. Frågan är alltför stor för att vi ska skriva en motion om alla detaljer men vi tror på att om det finns tillräckligt intresse så skulle en grupp kunna formas för att förbereda ett underlag till styrelsen under året.

Det finns idag såväl stöd som möjliga affärspartners som föreningen kan samverka med för att realisera projektet. Det finns inom föreningen kompetens som kan avlasta styrelsen i arbetet med denna komplexa, men så viktiga framtidsfråga. På så vis behöver inte styrelsen göra allt jobbet själva.

- Vi yrkar att Stämman ställer sig positiv till frågan om Egen El och laddstationer i föreningen.
- Att stämman ger i uppdrag till styrelsen att under året ta fram förslag på hur föreningen kan producera sin egen el.

Per-Erik Persson  
Annebergsgatan 9a

## Styrelsen i facebookgruppen

Vi har gjort en facebook grupp som heter **Grannarna på Lagmannen**.

Vi ser det som en möjlighet för oss boende att ha kontakt med varandra i frågor som rör vårt boende och gemenskap. Det kan till exempelvis vara:


- Allmän information
- Köpa eller sälja
- Erbjudna hjälp

Utöver den information som sprids i trapporna så vore det enkelt att snabbt sprida gemensam information via facebookgruppen. Det finns idag få öppna kommunikationsvägar för oss boende och med pågående pandemi är det dessutom ännu svårare för oss att umgås. Gruppen på Facebook är öppen för alla grannar som har Facebook. Vi önskar på detta sätt visa just att alla är välkomna, så klart även styrelsen som gärna får använda gruppen som en möjlig informationskanal.

Gruppen hittas enkelt genom att söka på **Grannarna på Lagmannen** eller via länken [www.facebook.com/groups/grannarnapalagmannen](http://www.facebook.com/groups/grannarnapalagmannen)

Vi yrkar att:

- Någon i styrelsen ges i uppdrag att vara kontaktperson för styrelsen i den nystartade Facebookgruppen **Grannarna på Lagmannen**.
- Styrelsen lägger ut information i facebookgruppen.

 27 feb 2021

Per-Erik Persson  
Boende i 214 på 9a

Motion 7

---

**Från:** Helene Dagsberg

**Skickat:** den 27 februari 2021 16:59

**Till:** HSB Malmö Kundtjänst <info.malmo@hsb.se>

**Ämne:** Motion till Brf lagmannen.

Hej.

Jag föreslår att vi säljer/ överlåta ut en del mark till Malmö kommun för att sedan finansiera att köpa ut vår mark istället för att betala dyrt arrende.

Helene Dagsberg *Annebergsgatan 3 C*

---

## **Styrelsens svar på inkomna motioner**

### **Motion 1 och 2 angående att införa rörelsedetektorer i cykelkällare**

Föreningen kommer att uppdatera belysningen i samtliga cykelkällare så att brinntiden i befintligt belysningsystem förlängs. Att införa rörelsedetektorer i tio cykelkällare är en betydligt dyrare åtgärd. De tio källarna ser väldigt olika ut och i låghuset finns mycket utrymme.

Styrelsen anser härmed ha besvarat motionen och föreslår att föreningsstämman avslår motionen i den del som föreslår att rörelsedetektorer ska införas. Utfallet kommer dock att bli likvärdigt i och med att brinntiden förlängs i befintligt system.

### **Motion 3 angående att skapa en trädgårdsgrupp**

Styrelsen har ett ansvar för att utemiljön blir enhetlig och anpassad för de boende. För planering och skötsel av rabatter och grönytor finns kompetens hos vår egen personal i Borgmästaregårdens ekonomiska förening. Vid behov anlitas Mark & Miljö och Johanna Löwenhielm från Trädgårdsfamiljen. På grund av flera stora projekt som påverkat rabatterna har utemiljön blivit något eftersatt det senaste året. Styrelsen kommer att se över rabatterna och övrig utemiljö nu när projekten har avslutats.

Styrelsen anser härmed ha besvarat motionen och föreslår att föreningsstämman avslår motionen.

### **Motion 4 angående återkoppling av projektet biologisk mångfald**

Styrelsen har redan den kompetens som krävs för att genomföra projektet. Bland annat har Johanna Löwenhielm Trädgårdsfamiljen anlitas som konsult samt tips och idéer har erhållits från trädgårdsingenjören Lina Hirsch från Sveriges lantbruksuniversitet. Projektet tar tid att genomföra.

Styrelsen har fortlöpande redovisat hur arbetet framskrider i Lagmansnytt och på föreningens hemsida, se [hsb.se/malmo/brf/lagmannen](http://hsb.se/malmo/brf/lagmannen) under avsnittet Brf Lagmannen/Biologisk mångfald. Styrelsen anser härmed ha besvarat motionen och föreslår att föreningsstämman avslår motionen.

### **Motion 5 angående laddstationer och egen el i föreningen**

Införande av laddstationer kräver att det finns utrymme att placera dessa. I avsaknad av lämpligt utrymme måste antalet parkeringsplatser reduceras för att ersättas med laddstationer. Föreningen har redan brist på parkeringsplatser med ett flertal medlemmar som står på kö för att få en parkeringsplats. Styrelsen planerar att genomföra en förstudie gällande laddstolpar/laddstationer, som en del i ett framtida beslutsunderlag. Egenproducerad el är en stor och komplex fråga. Även på detta område ämnar styrelsen göra en förstudie. Styrelsen anser härmed ha besvarat motionen och föreslår att föreningsstämman avslår motionen.

### **Motion 6 angående att styrelsens medverkar i Facebookgruppen Grannar på Lagmannen**

Styrelsen lämnar redan information genom Lagmansnytt, på föreningens hemsida, på anslagstavlor och genom informationsmöten. Behov av ytterligare informationskanaler anses inte föreligga. Facebook vänder sig dessutom inte till alla medlemmar i föreningen utan endast till de som anslutit sig till Facebookgruppen ”Grannar på Lagmannen”. Styrelsen anser härmed ha besvarat motionen och föreslår att föreningsstämman avslår motionen.

### **Motion 7 angående att sälja/överlåta del av mark till Malmö kommun för att finansiera utköp av tomträtt**

Om föreningen överlåter mark kommer denna att användas för förtätning. Vilket innebär att nya hus som inte ingår i föreningen byggs på t ex våra gårdar eller parkeringsplatser beroende på vilken mark som överlåtits. Ersättningen för överlåten mark kommer dessutom inte vara av den storleksordningen att den möjliggör utköp av tomträtten. Styrelsen har tagit del av utredningar som visat hur föreningar kompenseras när de överlåtit mark. Av dessa framgår att kompensationen inte varit särskilt hög. Styrelsen anser härmed ha besvarat motionen och föreslår att föreningsstämman avslår motionen.

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

## **Resultaträkning**

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

## **Intäkt**

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

## **Kostnader**

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

## **Årets resultat**

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

## **Tillgång**

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

## **Fordringar**

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

## **Anläggningstillgång**

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

## **Omsättningstillgång**

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

## **Eget kapital**

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.



## **Avsättning**

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

## **Fond för inre underhåll**

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

## **Skuld**

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

## **Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt**

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

## **Ställda säkerheter**

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Ansvarsförbindelser**

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

## **Föreningsavgäld**

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

## **Balansomslutning**

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

## **Noter**

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

## **Räkenskapsår**

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

## **Periodisering**

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

## **Kassaflödesanalys**

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.





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

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

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