



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening
Kanten i Malmö

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kanten i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6211 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-09-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kanten 1	1951-03-31	1952
Kroken 2	1951-03-31	1952
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	mopedplatser	0
128	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 767
4	lokaler (hyresrätt)	232
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	102
Totalt 140 objekt		6 101

Föreningens lägenheter fördelas på: 49 st 1 rok, 62 st 2 rok, 17 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Christine Ekelund	Ordförande	2015-03-18
Anne-Marie Hansson	HSB Ledamot	2024-08-21
Maria Yantes	Ledamot	2015-03-18
Mohammad Midyib Shibli	Ledamot	2022-03-09
Gustav Lundgren	Ledamot	2022-03-09
Ebba Sand Marnerius	Ledamot	2022-03-09
Patrik Strömberg	Suppleant	2023-02-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christine Ekelund , Maria Yantes och suppleant Patrik Strömberg.

Styrelsen har under året hållit 11 ordinarie protokollförda styrelsemöten, 1 st konstituerande och 1 st anbudsmöte.

Firman tecknas två i förening av Christine Ekelund, Maria Yantes, Mohammad Midyib Shibli och Gustav Lundgren.

Revisorer har varit: Mikael Lagerstedt vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Lukasz Marzec (sammankallande) och Håkan Ekberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-28. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar och 1 st genom ombud.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-10-01 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 2024-06-12.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2024	IMD - Gemensamhets el.
2020	Relining av avloppsstammar och bottenplatta.
2019	Omfogning skorstenar.
2015	Renovering av trapphus.
2014	Installation av säkerhetsdörrar till alla medlemmar.
2003	Byte elstammar inkl. elcentral med jordfelsbrytare.
2001	Takbyte.
1993	Byte stamledning Kv, Vv, Vvc och radiatorer.

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

Omfogning av fasader.
Tvättning och målning av balkonger.
Separera dagvatten och spillvatten till kommunen.
Montera solpaneler och batteri.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 140. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 143.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	265	288	266	246	228
Skuldsättning, kr/kvm	3 918	4 474	4 624	4 724	4 820
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 145	4 733	4 892	4 998	5 099
Räntekänslighet, %	4	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	256	236	224	209	202
Årsavgifter, kr/kvm	994	965	937	904	866
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	991	971	930	898	858
Nettoomsättning, tkr	6 002	5 802	5 624	5 427	5 209
Resultat efter finansiella poster, tkr	399	889	648	501	250
Soliditet, %	10	8	5	3	1

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

olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	226 900	0	0	226 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 209 635	0	327 774	2 537 409
S:a bundet eget kapital, kr	2 436 535	0	327 774	2 764 309
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-989 782	889 617	-327 774	-427 938
Årets resultat, kr	889 617	-889 617	399 288	399 288
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-100 165	0	71 514	-28 650
S:a eget kapital, kr	2 336 370	0	399 288	2 735 659

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 623 000 kr samt ianspråktagande skett med 295 226 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	-100 165
Årets resultat, kr	399 288
Reservation till underhållsfond, kr	-623 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	295 226
öresutjämning	1
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-28 650

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-28 650

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

Resultaträkning

Not

2023-09-01
-2024-08-312022-09-01
-2023-08-31**Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning

2

6 001 845

5 802 357

Övriga intäkter

3

43 786

119 912

6 045 631**5 922 269****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-431 519

-381 006

Planerat underhåll

5

-295 226

0

Fastighetsavgift/skatt

-219 630

-214 382

Driftskostnader

6

-2 628 922

-2 505 294

Övriga kostnader

7

-523 443

-465 908

Personalkostnader

8

-265 140

-238 726

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-921 628

-921 628

-5 285 508**-4 726 944****Rörelseresultat****760 123****1 195 325****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

12 983

38 228

Räntekostnader och liknande resultatposter

-373 819

-343 935

-360 836**-305 707****Årets resultat****399 288****889 617**

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	22 960 284	23 881 911
Pågående nyanläggningar	10	35 719	14 844
		22 996 003	23 896 755
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		22 996 503	23 897 255
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		10 894	0
Avräkningskonto HSB Malmö		4 658 589	3 717 258
Övriga fordringar	12	73 307	71 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	81 226	80 126
		4 824 016	3 869 062
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	3 000 000
		0	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>		10 500	10 500
Summa omsättningstillgångar		4 834 516	6 879 562
SUMMA TILLGÅNGAR		27 831 019	30 776 817

Balansräkning

Not

2024-08-31

2023-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser

226 900

226 900

Fond för yttre underhåll

14

2 537 409

2 209 635

2 764 309**2 436 535*****Fritt eget kapital***

Balanserad vinst

-427 938

-989 782

Årets resultat

399 288

889 617

-28 650**-100 165****Summa eget kapital****2 735 659****2 336 370****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

15, 16, 17

17 593 750

18 433 658

Summa långfristiga skulder**17 593 750****18 433 658****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

15, 16, 17

6 308 491

8 862 340

Förskott från kunder

40 000

40 000

Leverantörsskulder

117 806

139 541

Aktuella skatteskulder

25 038

20 727

Övriga skulder

18

123 228

122 448

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

887 047

821 733

Summa kortfristiga skulder**7 501 610****10 006 789****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****27 831 019****30 776 817**

Kassaflödesanalys

Not

**2023-09-01
-2024-08-31****2022-09-01
-2023-08-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

399 288

889 617

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

921 628

921 628

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****1 320 916****1 811 245****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-13 623

-61 874

Förändring av kortfristiga skulder

48 670

-35 287

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 355 963****1 714 084****Investeringsverksamheten**

Investeringar i fastigheter

-20 875

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-20 875****0****Finansieringsverksamheten**

Ökning (+)/ minskning (-) av skulder till kreditinstitut

-3 393 757

-925 680

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-3 393 757****-925 680****Årets kassaflöde****-2 058 669****788 404****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

6 727 755

5 939 351

Likvida medel vid årets slut**4 669 086****6 727 755**

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.

Intäktsredovisning

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023/2024.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 57 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,1 %.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Långfristiga skulder

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 708 302 kr (fg år 708 302 kr)

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgiften ingår el, vatten, värme och kabel TV.

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	5 733 596	5 566 624
Årsavgifter lokaler, ej moms	57 932	56 244
Hysesintäkter lokaler, ej moms	210 317	179 489
	6 001 845	5 802 357

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Övriga intäkter	43 786	63 743
Erhållna bidrag	0	56 169
	43 786	119 912

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Reparation övrigt	0	1 630
Löpande UH bostäder	4 000	10 480
Löpande UH av gemensamma utrymmen	96 782	9 007
Löpande underhåll tvättutrustning	54 751	35 822
Löpande underhåll av installation	9 774	61 878
Löpande underhåll Va/sanitet	11 462	23 354
Löpande UH, värme	18 145	12 551
Löpande UH el/tele	111 442	36 616
Löpande UH av byggnader utvändigt	6 415	30 562
Löpande UH av markytor	54 356	95 853
Reparation försäkringsärende	64 391	35 672
Löpande UH, TV/antennutrustning	0	27 580
Öresutjämning	1	1
	431 519	381 006

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	56 845	0
Planerat uh el/tele	135 438	0
Planerat uh va/sanitet	102 943	0
	295 226	0

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	797 754	780 652
El	206 990	191 450
Uppvärmning	917 144	883 979
Vatten och avlopp / VA	439 133	365 908
Sophämtning, avfall, renhållning	139 819	166 101
Övrigt	128 081	117 205
Öresutjämning	1	-1
	2 628 922	2 505 294

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	198 883	188 478
Revisionsarvoden	13 644	13 140
Övriga externa kostnader	310 916	264 290
	523 443	465 908

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	171 900	155 447
Revisionsarvode	17 910	16 380
Löner och andra ersättningar	11 940	10 920
	201 750	182 747
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	63 390	55 979
	63 390	55 979
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	265 140	238 726

Not 9 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	44 163 715	44 163 715
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 163 715	44 163 715
Ingående avskrivningar	-20 430 804	-19 509 172
Årets avskrivningar	-921 628	-921 628
Öresutjämning	1	-4
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 352 431	-20 430 804
Ingående anskaffningsvärde mark	149 000	149 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde mark	149 000	149 000
Utgående redovisat värde byggnad och mark	22 960 284	23 881 911
Taxeringsvärden byggnader	50 042 000	50 042 000
Taxeringsvärden mark	26 057 000	26 057 000
	76 099 000	76 099 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Pågående byggnation avser fasadrenovering, kommer att kosta ca 11 mkr och färdig under 2025.

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	14 844	14 844
Inköp	20 875	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 719	14 844
Utgående redovisat värde	35 719	14 844

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	73 307	71 678
	73 307	71 678

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränte intäkter	2 853	12 917
Övr förutb kostn, uppl int	78 373	67 208
	81 226	80 125

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	2 209 635	1 719 635
Avsättning	623 000	490 000
Anspråktagande	-295 226	0
	2 537 409	2 209 635

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	31 011 000	31 011 000
	31 011 000	31 011 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
SEB	1,19	2024-12-28	564 908	632 456
SEB	1,32	2024-03-28	0	930 312
SEB	0,77	2024-06-28	0	1 380 617
SEB	4,99	2023-09-28	0	931 975
SEB	4,68	2024-06-28	0	2 572 500
Stadshypotek	0,85	2025-09-01	4 927 000	4 987 000
Stadshypotek	0,74	2025-09-01	4 884 750	4 959 750
Stadshypotek	3,19	2025-09-01	4 942 000	4 987 000
Stadshypotek	4,19	2023-09-01	0	536 234
Stadshypotek	0,85	2026-03-30	3 130 000	3 170 000
Stadshypotek	4,90	2023-10-27	0	2 208 154
Stadshypotek	3,85	2025-06-30	5 453 583	0
			23 902 241	27 295 998

Not 17 Skulder till kreditinstitut

6 308 491 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 3 393 757 kr

Beräknad skuld om 5 år 6 993 456 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	6 308 491	8 862 340
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	17 593 750	18 433 658
	23 902 241	27 295 998

Not 18 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond	122 148	122 148
Påminnelseavgifter och överlåtelseavgifter till HSB	1 080	300
	123 228	122 448

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	62 416	43 670
Övriga upplupna kostnader	355 377	294 819
Förutbetalda hyror och avgifter	469 255	483 243
Öresutjämning		1
	887 048	821 733

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.
Årsredovisning för Brf Kanten i Malmö har av styrelse tillsammans med revisorer undertecknats med elektronisk signering.

Malmö

Christine Ekelund

Gustav Lundgren

Ebba Sand Marnerius

Maria Yantes

Muhammad Midyib Shibli

Anne-Marie Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Thaha Osman BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikael Lagerstedt
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kanten i Malmö, org.nr. 746000-6211

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kanten i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 Augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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.



Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt 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 Kanten i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Mikael Lagerstedt
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Kanten i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTINE EKELUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-25 kl. 10:24:03



MIDYIB SHIBLI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-02 kl. 17:27:07



GUSTAV LUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-27 kl. 21:23:03



EBBA SAND MARNERIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-02 kl. 21:38:03



MARIA YANTES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-27 kl. 18:26:07



ANNE-MARIE HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-02 kl. 19:14:01



MIKAEL LAGERSTEDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-09 kl. 10:26:46



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-10 kl. 09:35:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Kanten i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL LAGERSTEDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-09 kl. 10:27:57



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-10 kl. 09:33:45



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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