



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Kanslern i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kanslern i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6054 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kanslern 1	1943-07-15	1943
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	43
58	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 138
Totalt 59 objekt		3 181

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 33 st 2 rok, 5 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Niclas Magnusson	Ordförande	2022-12-01	
Agneta Boman	Ledamot	2022-12-01	
Marcus Svedlund	Ledamot	2022-12-01	
Emrah Öztürk	Ledamot	2023-07-12	2024-01-22
Hampus Olsson	Ledamot	2024-01-22	
Hampus Olsson	Suppleant	2023-07-12	2024-01-22
Zhee Khang Just Ma	Ledamot	2024-01-22	
Zhee Khang Just Ma	Suppleant	2023-07-12	2024-01-22
Linus Westberg	Ledamot	2022-12-01	2024-01-22
Rebecka Wijk	Suppleant	2024-08-12	
Sofia Anundi Karlsson	Suppleant	2024-08-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Niclas Magnusson, Agneta Boman, Marcus Svedlund, Hampus Olsson, Zhee Khang Just Ma, Rebecka Wijk och Sofia Anundi Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marcus Svedlund, Hampus Olsson, Niclas Magnusson och Zhee Khang Just Ma.

Revisorer har varit: Milena Bachofner Kleine vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Cecilia Andersson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.
Extrastämma hölls 2024-10-15.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +12%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 är registrerad.

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

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:
Kanslern följer en underhållsplan som löpande revideras. Underhållsplanen har under 2024 justerats och uppdaterats. Underhållsplanen sträcker sig ca 30 år framåt i tiden och tar höjd för att kunna hålla såväl föreningens fastighet som bostadshus i gott skick. Från och med 2025 uppdateras och justeras underhållsplanen i samarbete med HSB.

Utfört underhåll de 5 senaste åren:

- Spolning av stammar - 2024
- Hissbyte 1st, Hissrenovering 1st - 2024
- Värmesystem - 2024
Genomgång utav värmesystemet, byte av expansionskärl samt avtal med HSB om att löpande sköta värmeförbrukningen för att årligen reducera "spill" om ca 5-10%.
- Byte av tvättmaskin 1 st (tvättstuga 2)- 2024
- Byte av torktumlare 1 st (tvättstuga 2) - 2024
- Uppfräschning av torkrum - 2024
- Övergång av förvaltare SBC till HSB - 2023
- Byte av torktumlare 1 st (tvättstuga 1) - 2023
- Passagesystem - 2022
Nyckelfri lösning, tag-/apps-system
- EI - 2021
Genomgång av elen i fastigheten samt implementering av IMD
- Brandvarnare - 2021
Seriekopplade brandvarnare installerades.
- Relining - 2019
Relining av samtliga avloppsstammar i fastigheten.
- Installation av råttskydd - 2019
I samband med relining installerades ett råttskydd.
- Brandsäkringsutredning - 2018
Genomgång av brandskyddet utfördes, nya brandvarnare, skyltar och brandsläckare har installerats.
- OVK - 2018

Planerade kommande underhålls- och repara-tionsåtgärder:

- OVK - 2025
- Mindre renovering av träfönster - 2025
- Takbesiktning - 2025
- Montering av galler/fågel-nät över stuprännor - 2025
- Se över utemiljöerna
 - Trappsteg in mot 11 A trappan
 - Göra om och ev expandera uteplats
 - Se över belysning i utemiljöer
 - Visst murningsarbete

Övriga väsentliga händelser som inte direkt faller in under löpande underhåll och reparationer:

Nya stadgar 2024 för att spegla förändringar i bostadsrättslagen.

SBA - Systematiskt brandskyddsarbete/kontroll genomförs årligen.

Förlängt bredband- och televisionavtal med Bahnhof respektive Tele2/Comhem med en besparing om ca 20% årligen.

Uppdaterat föreningshemsidan för att underlätta kommunikation med mäklare och boende.

Föreningen avser att göra fler medlemskapsundersökningar under året.

Omförhandlat delar av lånen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 77.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	109	20	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 276	5 346	5 412	5 246	5 299
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 276	5 346	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	325	314	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	903	812	724	707	689
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	912	859	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 872	2 635	2 545	2 323	2 210
Resultat efter finansiella poster, tkr	-497	-547	-471	-248	-231
Soliditet, %	-4	-1	2	5	6

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 42 878 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 109 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 10%.

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	115 500	0	0	115 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	878 618	0	-10 936	867 682
S:a bundet eget kapital, kr	994 118	0	-10 936	983 182
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-585 052	-547 010	10 936	-1 121 126
Årets resultat, kr	-547 010	547 010	-497 223	-497 223
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 132 062	0	-486 287	-1 618 349
S:a eget kapital, kr	-137 944	0	-497 223	-635 167

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 174 000 kr samt ianspråktagande skett med 184 936 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	-1 132 062
Årets resultat, kr	-497 223
Reservation till underhållsfond, kr	-174 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	184 936
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 618 349

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 618 349
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Rörelsens intäkter**

Årsavgifter och hyror

2

2 871 710

2 634 894

Övriga intäkter

3

30 457

97 214

2 902 167**2 732 108****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-89 253

-132 671

Planerat underhåll

5

-184 937

0

Fastighetsavgift/skatt

-98 250

-95 872

Driftskostnader

6

-1 464 312

-1 479 373

Övriga kostnader

7

-192 442

-225 858

Personalkostnader

8

-115 405

-219 663

Avskrivningar

-659 538

-675 710

-2 804 137**-2 829 147****Rörelseresultat****98 030****-97 039****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

11 836

5 455

Räntekostnader och liknande resultatposter

-607 090

-455 426

-595 254**-449 971****Årets resultat****-497 223****-547 010**

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	15 588 251	16 244 951
Inventarier, verktyg och installationer	10	41 380	44 217
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	741 773	0
		16 371 404	16 289 168
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		16 372 904	16 290 668
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		104	1 313
Avräkningskonto HSB Malmö		1 060 150	567 272
Aktuella skattefordringar		2 742	0
Övriga fordringar	13	7 031	106 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	112 891	82 198
		1 182 918	757 258
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	450 000
		0	450 000
Summa omsättningstillgångar		1 182 918	1 207 258
SUMMA TILLGÅNGAR		17 555 822	17 497 926

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		115 500	115 500
Fond för yttre underhåll	15	867 682	878 618
		983 182	994 118
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad förlust		-1 121 126	-585 052
Årets resultat		-497 223	-547 010
		-1 618 349	-1 132 062
Summa eget kapital		-635 167	-137 944
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	0	5 207 250
Summa långfristiga skulder		0	5 207 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	16 783 250	11 799 000
Leverantörsskulder		74 340	207 753
Aktuella skatteskulder		11 828	11 144
Övriga skulder	19	23 317	49 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 298 254	361 387
Summa kortfristiga skulder		18 190 989	12 428 620
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 555 822	17 497 926

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-497 223

-547 010

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

659 538

675 710

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****162 315****128 700****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

67 218

-108 202

Förändring av kortfristiga skulder

778 119

208 851

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 007 652****229 349****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-741 774

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-741 774****0****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-223 000

-165 016

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-223 000****-165 016****Årets kassaflöde****42 878****64 333****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 017 272

952 939

Likvida medel vid årets slut**1 060 150****1 017 272**

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 bolaget 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 2024.

Anläggningstillgångar

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 2,18 %.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Långfristiga skulder

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 570 730	2 358 384
Årsavgifter lokaler	68 556	60 456
IMD El	179 999	162 954
Bredbandsbonnemang	52 425	53 100
	2 871 710	2 634 894

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten. IMD el och bredband debiteras separat.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Gästrum/ Övernattningsrum	13 200	11 400
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	13 372	10 502
Elstöd	0	64 770
Övriga intäkter	3 885	3 288
Hyror garage och parkeringsplatser	0	7 254
	30 457	97 214

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Reparationer, bostäder	0	1 238
Reparationer av gemensamma utrymmen	1 932	12 942
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	7 788	45 116
Reparationer av installationer	2 875	2 356
Reparationer, VA/sanitet	61 428	0
Reparationer, Värme	656	1 238
Reparationer, Ventilation	0	1 857
Löpande UH el/tele	7 225	43 713
Löpande UH hissar	5 285	21 454
Reparation försäkringsärende	0	2 757
Skadegörelse	2 064	0
	89 253	132 671

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat UH av installationer	184 937	0
	184 937	0

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	221 067	186 568
Städ	0	563
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	15 221	12 762
Serviceavtal	12 456	15 650
Elavgifter för drivkraft och belysning	219 081	196 287
Uppvärmning, fjärrvärme	627 682	657 010
Vatten	186 464	163 295
Sophämtning, avfall, renhållning	32 884	63 300
Fastighetsförsäkringar	54 364	49 042
Bevakningskostnader	852	11 850
Kabel-TV och bredband	91 606	120 042
Snörenhållning	2 635	3 004
	1 464 312	1 479 373

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltning	115 948	131 798
Revisionsarvoden	17 825	25 300
Avgifter för juridiska åtgärder	0	13 859
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	13 813	11 551
Medlems- och föreningsavgifter avdragsgilla	24 900	24 900
Föreningsstämma/styrelsemöte	0	2 392
Servicekostnader för fördelningsmätning	18 325	14 250
Övriga kostnader	1 631	1 808
	192 442	225 858

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	85 950	160 315
Arvode föreningsvald revisor	2 450	7 430
	88 400	167 745
Sociala kostnader		
Arbetsgivaravgifter för arvoden	27 005	51 918
	27 005	51 918
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	115 405	219 663

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 304 887	22 361 635
Omklassificeringar till inventarier	0	-56 748
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 304 887	22 304 887
Ingående avskrivningar	-6 059 936	-5 396 761
Årets avskrivningar	-656 700	-663 175
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 716 636	-6 059 936
Utgående redovisat värde	15 588 251	16 244 951
Taxeringsvärden byggnader	35 278 000	35 278 000
Taxeringsvärden mark	31 093 999	31 093 000
	66 371 999	66 371 000
Bokfört värde byggnader	22 176 484	22 176 484
Bokfört värde mark	128 403	128 403
	22 304 887	22 304 887

Not 10 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 748	56 748
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 748	56 748
Ingående avskrivningar	-12 531	-9 694
Årets avskrivningar	-2 837	-2 837
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 368	-12 531
Utgående redovisat värde	41 380	44 217

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	741 773	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	741 773	0
Utgående redovisat värde	741 773	0

Pågående arbete avser ombyggnation av hiss.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Ingående anskaffningsvärden Fonus	1 000	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Utgående redovisat värde	1 500	1 500

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	7 031	7 193
Övriga fordringar	0	98 532
Momsfordran	0	750
	7 031	106 475

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	4 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 954	77 820
Upplupen intäkt IMD el	38 937	0
	112 891	82 198

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	878 618	743 462
Avsättning till fond för yttre underhåll	174 000	135 156
Ianspråkstagande från fond för yttre underhåll	-184 936	0
	867 682	878 618

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Företagsinteckning	17 386 000	17 386 000
	17 386 000	17 386 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

16 783 250 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 223 000 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 15 668 250 kr.

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	16 783 250	11 799 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	0	5 207 250
	16 783 250	17 006 250

Låneinstitut	Ränta %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,71	2025-06-02	3 236 000	3 406 000
Stadshypotek	3,71	2025-06-02	4 170 000	4 170 000
Stadshypotek	3,71	2025-06-02	4 170 000	4 170 000
Stadshypotek	4,47	2025-03-01	4 519 500	4 565 500
Stadshypotek	4,47	2025-03-01	687 750	694 750
			16 783 250	17 006 250

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	8 594	24 096
Lagstadgade sociala avgifter	9 002	25 240
Momsskuld	5 721	0
	23 317	49 336

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	749 632	3 870
Beräknat arvode för revision	15 000	12 800
Upplupen el	22 250	9 083
Upplupen värme	155 265	96 226
Förutbetalda hyror och avgifter	286 041	198 607
Upplupna räntekostnader	54 050	40 800
Upplupen vatten	16 015	0
Öresavrundning	1	0
	1 298 254	361 386

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niclas Magnusson
Ordförande

Zhee Khang Just Ma

Hampus Olsson

Marcus Svedlund

Agneta Boman

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

Milena Bachofner Kleine
Intern revisor
Utsedd av föreningen

Alexandra Ong
BoRevision
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kanslern i Malmö, org.nr. 746000-6054

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kanslern i Malmö för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

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 Kanslern i Malmö för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Milena Bachofner Kleine
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

NICLAS MAGNUSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-17 kl. 13:58:23



ZHEE KHANG JUSTIN MA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 00:35:27



MARCUS SVEDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 21:21:50



HAMPUS OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 17:31:42



AGNETA BOMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 12:10:40



MILENA KLEINE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 19:54:45



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 08:28:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MILENA KLEINE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 19:57:20



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 08:28:24



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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.