



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

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 2020-09-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	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. 2024-12-31.

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	
Vilhelmina Ward	Ledamot	2022-05-12	2023-07-12
Marcus Svedlund	Ledamot	2022-12-01	
Emrah Öztürk	Ledamot	2023-07-12	2023-11-30
Emrah Öztürk	Suppleant	2022-12-01	2023-07-12
Linus Westberg	Ledamot	2022-12-01	2023-10-31
Mirjana Naumoska	Suppleant	2022-12-01	2023-07-12
Hampus Olsson	Ledamot	2023-07-12	
Zhee Khang Justin Ma	Ledamot	2023-07-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hampus Olsson och Justin Ma.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Agneta Boman, Vilhelmina Ward, Marcus Svedlund och Niclas Magnusson.

Revisorer har varit: Alfred Hildingson och Sofia Karlsson valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Inger Bäcklin samt Rebecka Wijk, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften för 2023 ökade med 5% samt att budgeten för 2024 visade ett höjningsbehov med 12% vilket styrelsen valde att höja med till 2024-04-01.

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 2023 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.

Utfört underhåll de 5 senaste åren:

- Övergång av förvaltare SBC till HSB - 2023
- Byte av torktumlare 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:

- Hissrenovering - 2024
Renovering/byte på 2 av 4 hissar kommer att utföras under året (mer information kommer när projekteringen är klar).
- Värmesystem - 2024
Genomgång utav värmesystemet, byte av expansionskärl samt eventuellt avtal med HSB om att löpande sköta värmeförbrukningen för att årligen reducera "spill" om ca 5-10%.
- OVK - 2024
- Mindre renovering av träfönster - 2024/2025

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

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.

Årsavgiften höjdes med 12% from kvartal 2 2024, detta i samband med att delar av lånet löper ut 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 73.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	20	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 346	5 412	5 246	5 299	5 352
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 346	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	314	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	812	724	707	689	689
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	859	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 635	2 545	2 323	2 210	2 201
Resultat efter finansiella poster, tkr	-547	-471	-248	-231	194
Soliditet, %	-1	2	5	6	7

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

I de nyckeltal som har 0 (noll) i kolumnerna ovan innebär att nyckeltalet inte varit redovisat tidigare 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 stämans 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	743 462	0	135 156	878 618
S:a bundet eget kapital, kr	858 962	0	135 156	994 118
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	20 744	-470 640	-135 156	-585 052
Årets resultat, kr	-470 640	470 640	-547 010	-547 010
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-449 896	0	-682 166	-1 132 062
S:a eget kapital, kr	409 066	0	-547 010	-137 944

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 135 156 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-449 896
Årets resultat, kr	-547 010
Reservation till underhållsfond, kr	-135 156
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 132 062

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 132 062
------------------------------------	-------------------

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

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader samt räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 64 333 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 26 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 Q2 2024 med 12 %.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 634 894	2 545 026
Övriga intäkter	3	97 214	-3 908
		2 732 108	2 541 118
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-132 671	-171 861
Planerat underhåll	5	0	-25 000
Fastighetsavgift/skatt		-95 872	-91 812
Driftskostnader	6	-1 479 373	-1 195 802
Övriga kostnader	7	-225 858	-401 398
Personalkostnader	8	-219 663	-223 902
Avskrivningar		-675 710	-659 583
		-2 829 147	-2 769 358
Rörelseresultat		-97 039	-228 240
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 455	3 052
Räntekostnader och liknande resultatposter		-455 426	-245 452
		-449 971	-242 400
Årets resultat		-547 010	-470 640

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	16 244 951	16 964 875
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	11	44 217	0
		16 289 168	16 964 875
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		16 290 668	16 966 375
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 313	0
Avräkningskonto HSB Malmö		567 272	230 288
Övriga fordringar	13	106 475	767 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	82 198	81 784
		757 258	1 079 460
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		450 000	0
		450 000	0
Summa omsättningstillgångar		1 207 258	1 079 460
SUMMA TILLGÅNGAR		17 497 926	18 045 835

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		115 500	115 500
Fond för yttre underhåll	15	878 618	743 462
		994 118	858 962
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad förlust		-585 052	20 744
Årets resultat		-547 010	-470 640
		-1 132 062	-449 896
Summa eget kapital		-137 944	409 066
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	5 207 250	11 746 000
Summa långfristiga skulder		5 207 250	11 746 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	11 799 000	5 470 000
Leverantörsskulder		207 753	22 162
Aktuella skatteskulder		11 144	7 948
Övriga skulder	19	49 336	33 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	361 387	357 358
Summa kortfristiga skulder		12 428 620	5 890 769
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 497 926	18 045 835

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-547 010	-470 640
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		675 710	659 583
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		128 700	188 943
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-108 202	65 365
Förändring av kortfristiga skulder		208 851	-573 504
Kassaflöde från den löpande verksamheten		229 349	-319 196
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-226 255
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-226 255
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	700 000
Amortering av lån		-165 016	-170 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-165 016	530 000
Årets kassaflöde		64 333	-15 451
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		952 939	968 391
Likvida medel vid årets slut		1 017 272	952 940

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 2023.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 358 384	2 245 564
Årsavgifter lokaler	60 456	57 576
IMD El	162 954	156 515
Bredbandsabbonnemang	53 100	53 100
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	0	16 664
Andrahandsuthyrningar	0	3 233
Gäst-/övernattningsrum	0	12 400
Öresavrundning	0	-26
	2 634 894	2 545 026

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

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Gästrum/ Övernattningsrum	11 400	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	10 502	0
Elstöd	64 770	0
Övriga intäkter	3 288	0
Hyror garage och parkeringsplatser	7 254	-3 908
	97 214	-3 908

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Reparationer, bostäder	1 238	0
Reparationer av gemensamma utrymmen	12 942	3 953
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	45 116	15 024
Reparationer av installationer	2 356	27 338
Reparationer, VA/sanitet	0	10 421
Reparationer, Värme	1 238	0
Reparationer, Ventilation	1 857	0
Reparationer el/tele	43 713	42 279
Reparationer hissar	21 454	63 574
Reparationer, fönster	0	4 655
Reparationer, entréportar	0	4 617
Reparation försäkringsärende	2 757	0
	132 671	171 861

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Planerat UH av installationer	0	25 000
	0	25 000

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetskötsel	186 568	25 735
Städ	563	16 345
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	12 762	6 508
Serviceavtal	15 650	8 152
Elavgifter för drivkraft och belysning	196 287	217 105
Uppvärmning, fjärrvärme	657 010	529 790
Vatten	163 295	130 996
Sophämtning	63 300	65 298
Fastighetsförsäkringar	49 042	49 227
Bevakningskostnader	11 850	7 090
Kabel-TV och bredband	120 042	112 364
Snörenhållning	3 004	27 193
	1 479 373	1 195 803

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltning	131 798	333 609
Revisionsarvoden	25 300	11 750
Avgifter för juridiska åtgärder	13 859	26 813
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	11 551	0
Medlems- och föreningsavgifter avdragsgilla	24 900	24 900
Föreningsstämma/styrelsemöte	2 392	0
Servicekostnader för fördelningsmätning	14 250	0
Övriga kostnader	1 808	4 326
	225 858	401 398

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	160 315	163 194
Övriga ersättningar till styrelsen	0	3 550
Arvode föreningsvald revisor	7 430	7 100
	167 745	173 844
Sociala kostnader		
Arbetsgivaravgifter för arvoden	51 918	50 058
	51 918	50 058
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	219 663	223 902

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 361 635	22 135 380
Inköp	0	226 255
Omklassificeringar till inventarier	-56 748	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 304 887	22 361 635
Ingående avskrivningar	-5 396 761	-4 737 178
Årets avskrivningar	-663 175	-659 583
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 059 936	-5 396 761
Utgående redovisat värde	16 244 951	16 964 874
Taxeringsvärden byggnader	35 278 000	35 278 000
Taxeringsvärden mark	31 093 000	31 093 000
	66 371 000	66 371 000
Bokfört värde byggnader	22 176 484	22 233 232
Bokfört värde mark	128 403	128 403
	22 304 887	22 361 635

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 013	40 013
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 013	40 013
Ingående avskrivningar	-40 013	-40 013
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 013	-40 013
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 748	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 748	0
Ingående avskrivningar	-9 694	0
Årets avskrivningar	-2 837	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 531	0
Utgående redovisat värde	44 217	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
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

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	7 193	13 425
Övriga fordringar	98 532	753 963
Redovisningskonto för moms	750	0
106 475	767 388	

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	4 378	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 820	81 784
	82 198	81 784

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	743 462	608 306
Avsättning till fond för yttre underhåll	135 156	135 156
Ianspråkstagande från fond för yttre underhåll	0	0
	878 618	743 462

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Företagsinteckning	17 386 000	17 386 000
	17 386 000	17 386 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

11 799 000kr 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 294 750 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 15 891 250kr.

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån, långfristiga	5 207 250	11 746 000
Kortfristig del av långfristiga skulder	11 799 000	5 470 000
	17 006 250	17 216 000

Låneinstitut	Ränta %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31	Amortering 2023
Stadshypotek	0,95	2023-03-01	0	4 600 000	0
Stadshypotek	2,62	2024-06-01	3 406 000	3 576 000	255 000
Stadshypotek	1,15	2024-06-01	4 170 000	4 170 000	0
Stadshypotek	2,67	2024-06-01	4 170 000	4 170 000	0
Stadshypotek	0,71	2023-03-01	0	700 000	0
Stadshypotek	4,47	2025-03-01	4 565 500	0	34 500
Stadshypotek	4,47	2025-03-01	694 750	0	5 250
			17 006 250	17 216 000	294 750

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	24 096	26 666
Lagstadgade sociala avgifter	25 240	25 101
Övriga kortfristiga skulder	0	-18 466
	49 336	33 301

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 870	99 249
Beräknat arvode för revision	12 800	0
Upplupen el	9 083	0
Upplupen värme	96 226	0
Förutbetalda hyror och avgifter	198 607	232 451
Upplupna räntekostnader	40 800	25 658
	361 386	357 358

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niclas Magnusson
Ordförande

Justin Ma

Hampus Olsson

Marcus Svedlund

Agneta Boman

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

Alfred Hildingson
Intern revisor
Utsedd av föreningen

Sofia Karlsson
Intern revisor
Utsedd av föreningen

Alexandra Ong
BoRevision
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kanslern i Malmö för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kanslern i Malmö för räkenskapsåret 2023 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 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

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alfred Hildingson
Av föreningen vald revisor

Sofia Karlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-05-23 kl. 18:39:22



MARCUS SVEDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 08:22:48



AGNETA BOMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 20:29:34



ZHEE KHANG JUST MA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 11:54:05



HAMPUS OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 23:01:04



SOFIA ANUNDI KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 17:26:22



ALFRED HILDINGSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 08:31:19



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 17:00:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

SOFIA ANUNDI KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 22:45:20



ALFRED HILDINGSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 08:32:51



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 16:59:56



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 stadgama 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

Stadgama 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.