



Årsredovisning 2025

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 2025

Allmänt om verksamheten

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

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
Marcus Svedlund	Ordförande
Agneta Boman	Ledamot
Marcus Svedlund	Ledamot
Fanny Bäckstrand	Ledamot
Zhee Khang Justin Ma	Ledamot
Rebecka Wijk	Ledamot
Sofia Anundi Karlsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marcus Svedlund, Fanny Bäckstrand, Rebecka Wijk, Sofia Anundi Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Milena 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 2025-06-11. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med + 10%. En förändring av årsavgiften med + 5% per 2026-01-01 är registrerad. Höjningarna har skett mot bakgrund av de allmänna kostnadsökningarna i samhället samt för att täcka kostnader för renovering av 1 hiss samt byte av 1 hiss.

Kanslern följer en underhållsplan som löpande revideras. Underhållsplanen har under 2025 justerats och uppdaterats därefter integrerats i HSB:s underhållsplans tjänst. Styrelsen samråder med HSB när underhållsplanen justeras 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. Givet fastighetsbesiktningen som gjordes 2025 är vi i styrelsen trygga med att det inte finns några större poster kvar som kommer påverka föreningens ekonomi utöver hissar och fönsterrenoveringar – samtliga större renoveringar och underhåll är redan genomförda. Dränering krävdes ej och fastigheten bedöms vara i gott skick.

Utfört underhåll de 7 senaste åren:

- 2025 - OVK
- 2025 - Montering av kajgaller på skorstenar, fågelpiggar på hängrännor över balkonger samt komplettering av taksäkerhet
- 2024 - Spolning av stammar
- 2024 - Hissbyte 1st, Hissrenovering 1st
- 2024 - Värmesystem, Genomgång utav värmesystemet, byte av expansionskärl samt avtal med HSB om att löpande sköta värmeförbrukningen för att årligen reducera "spill" om ca 5-10%.
- 2024 - Byte av tvättmaskin 1 st. (tvättstuga 2)
- 2024 - Byte av torktumlare 1 st. (tvättstuga 2)
- 2024 - Uppfräschning av torkrum
- 2023 - Övergång av förvaltare SBC till HSB
- 2023 - Byte av torktumlare 1 st. (tvättstuga 1)
- 2022 - Passagesystem, Nyckelfri lösning, tag-/appsysteem
- 2021 - El, Genomgång av elen i fastigheten samt implementering av IMD
- 2021 - Brandvarnare, Seriekopplade brandvarnare installerades.
- 2019 - Relining, Relining av samtliga avloppsstammar i fastigheten.
- 2019 - Installation av råttskydd, I samband med relining installerades ett råttskydd.
- 2018 - Brandsäkringsutredning, Genomgång av brandskyddet utfördes, nya brandvarnare, skyltar och brandsläckare har installerats.
- 2028 - OVK

Planerade kommande underhålls- och reparaationsåtgärder:

Digitalt boknings- och låssystem till tvättstugorna

- 2026 - Uppföljning och ombesiktning OVK
- 2026 - Renovering av träfönster
- Se över utemiljöerna

- o Trappsteg in mot 11 A trappan
- o Göra om och ev. expandera uteplats mot Carl Gustafs väg
- o Se över belysning i utemiljöer
- o Visst murningsarbete

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

- 2025 - Cykelrum/Barnvagnsrumms uppdatering och anvisning
- Genomgång och fastighetsbesiktning för att få en status på fastighetens skick och tillse att underhållsplanen är justerad
- 2024 - Nya stadgar 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.
- Omförhandlat delar av lånen.
- 2025 - Uppdatering namnskyltar i trapphus, trapphustavlor, postboxar

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 11 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	180	109	20	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 457	5 276	5 346	5 412	5 246
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 457	5 276	5 346	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	7	0	0
Energikostnad, kr/kvm	343	325	314	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 005	903	812	724	707
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 021	912	859	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 238	2 872	2 635	2 545	2 323
Resultat efter finansiella poster, tkr	-602	-497	-547	-471	-248
Soliditet, %	-7	-4	-1	2	5

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

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 172 101 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 180 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 2026 med 5%.

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	867 682	0	-222 990	644 692
S:a bundet eget kapital, kr	983 182	0	-222 990	760 192
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 121 126	-497 223	222 990	-1 395 359
Årets resultat, kr	-497 223	497 223	-601 539	-601 539
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 618 349	0	-378 549	-1 996 898
S:a eget kapital, kr	-635 167	0	-601 539	-1 236 706

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 174 000 kr samt ianspråktagande skett med 396 990 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	-1 618 349
Årets resultat, kr	-601 539
Reservation till underhållsfond, kr	-174 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	396 990
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 996 898

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 996 898

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 238 396	2 902 167
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 138	0
Summa Rörelseintäkter		3 246 533	2 902 167
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 403 932	-1 938 095
Övriga externa kostnader	Not 5	-133 967	-91 098
Personalkostnader	Not 6	-139 987	-115 405
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-675 817	-659 538
Summa Rörelsekostnader		-3 353 702	-2 804 136
Rörelseresultat		-107 169	98 031
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 291	11 836
Räntekostnader och liknande resultatposter		-496 662	-607 090
Summa Finansiella poster		-494 371	-595 254
Resultat efter finansiella poster		-601 539	-497 223
Resultat före skatt		-601 539	-497 223
Årets resultat		-601 539	-497 223

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	15 696 084	15 588 251
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	38 542	41 379
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	741 773
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		15 734 626	16 371 403
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 500	1 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 500	1 500
Summa Anläggningstillgångar		15 736 126	16 372 903
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		45	104
Aktuell skattefordran		2 434	2 742
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 236 788	1 067 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	136 928	112 891
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 376 195	1 182 918
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 742	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 742	0
Summa Omsättningstillgångar		1 378 937	1 182 918
Summa Tillgångar		17 115 063	17 555 821

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	115 500	115 500
Fond för yttre underhåll	644 692	867 682
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	760 192	983 182
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 395 359	-1 121 126
Årets resultat	-601 539	-497 223
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-1 996 898	-1 618 349
Summa Eget kapital	-1 236 706	-635 167

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1413 255 250	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	13 255 250	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 105 000	16 783 250
Leverantörsskulder	161 911	74 340
Skatteskulder	8 788	11 828
Övriga kortfristiga skulder	Not 15-208	23 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16821 028	1 298 253
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	5 096 519	18 190 988
Summa Skulder	18 351 769	18 190 988
Summa Eget kapital och skulder	17 115 063	17 555 821



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-107 169	98 031
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	675 817	659 538
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	675 817	659 538
Erhållen ränta	2 291	16 214
Erlagd ränta	-535 069	-593 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	35 870	179 943
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-23 918	62 090
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-377 812	765 619
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-401 730	827 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-365 859	1 007 651
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-39 040	-741 773
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-39 040	-741 773
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	577 000	-223 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	577 000	-223 000
Årets kassaflöde	172 101	42 878
Likvida medel vid årets början	1 060 150	1 017 272
Likvida medel vid årets slut	1 232 251	1 060 150

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 905 656	2 570 730
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	159 090	179 999
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	52 200	52 425
	Årsavgifter lokaler	74 484	65 901
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	4 038	1 980
	Årsavgifter lokaler informationsöverföring	900	675
	Övriga primära intäkter	42 053	30 457
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 238 421	2 902 167
	Avgiftsbortfall	-25	0
	<i>Summa</i>	-25	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 238 396	2 902 167

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	8 138	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	8 138	0

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-439 784	-350 088
	Snö och halk-bekämpning	-802	-2 635
	Reparationer	-66 886	-89 253
	Planerat underhåll	-396 990	-184 937
	Försäkringsskador	-101 069	0
	El	-219 250	-219 081
	Uppvärmning	-664 367	-627 682
	Vatten	-207 005	-186 464
	Sophämtning	-38 308	-32 884
	Fastighetsförsäkring	-55 986	-54 364
	Kabel-TV och bredband	-87 085	-91 606
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-102 698	-98 250
	Övriga driftkostnader	-23 704	-852
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 403 932	-1 938 095
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-304
	Administrationskostnader	-35 449	-32 257
	Extern revision	-18 825	-17 825
	Konsultkostnader	-1 500	0
	Medlemsavgifter	-24 900	-24 900
	Föreningsverksamhet	-730	0
	Övriga förvaltningskostnader	-52 562	-15 812
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-133 967	-91 098
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-103 595	-85 950
	Revisionsarvode	0	-2 450
	Övriga arvoden	-8 745	0
	Sociala avgifter	-27 647	-27 005
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-139 987	-115 405

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-662 559	-646 280
	Avskrivning på markanläggning	-10 420	-10 420
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-2 837	-2 837
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-675 817	-659 538
Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 967 753	21 967 753
	Ingående anskaffningsvärde mark	128 731	128 731
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	208 403	208 403
	Årets investeringar	704 267	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	23 009 154	22 304 887
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 716 636	-6 059 936
	Årets avskrivningar	-672 979	-656 700
	Omklassificeringar	76 546	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 313 069	-6 716 636
	<i>Utgående redovisat värde</i>	15 696 085	15 588 251
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 215 000	35 278 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	30 088 000	31 093 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	71 303 000	66 371 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	17 528 000	17 386 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	17 528 000	17 386 000

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	96 761	96 761
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	96 761	96 761
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-55 382	-52 544
	Årets avskrivningar	-2 837	-2 837
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-58 219	-55 382
	<i>Utgående redovisat värde</i>	38 542	41 379
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	741 773	0
	Årets investeringar	0	741 773
	Omklassificering till byggnad	-741 773	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	741 773
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 500	1 500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	1 500	1 500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 229 509	1 060 150
	Övriga fordringar	7 279	7 031
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 236 788	1 067 181
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	136 928	112 891
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	136 928	112 891

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,83%	2029-06-01	7 653 500	223 000
Stadshypotek AB	2,6%	2027-06-01	5 824 750	0
Stadshypotek AB	2,54%	2026-06-01	3 882 000	0
			17 360 250	223 000

Långfristig del	13 255 250
Nästa års amortering av långfristig skuld	223 000
Lån som ska konverteras inom ett år	3 882 000
Kortfristig del	4 105 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	223 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	892 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,69%
Finns swap-avtal	Nej

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

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	-208	5 721
Källskatt	0	17 596
<i>Summa Övriga skulder</i>	-208	23 317

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	252 142	286 041
Upplupna räntekostnader	15 643	54 050
Övriga upplupna kostnader	553 243	958 162
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	821 028	1 298 253

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 2026-03-06

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening 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 2025. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Milena Kleine
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kanslern i Malmö signerades av följande personer med HSB. e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557571926537**

Marcus Svedlund

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:53:23



Fanny Bäckstrand

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 18:13:12



Zhee Khang Justin Ma

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 22:58:55



Rebecka Wijk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 18:44:33



Agneta Boman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 16:31:35



Milena Kleine

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 21:20:45



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 09:33:41



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kanslern i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557572512288**

Milena Kleine

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 21:25:07



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 09:32:31



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.