

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kanten i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6211 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

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 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-09-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

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

Totalt 2 objekt

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

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

Totalt 140 objekt6 101

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

Styrelsens sammansättning

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

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mohammad Midyib Shibli, Gustav Lundgren, Ebba Sand Marnerius och Patrik Strömberg.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Mikael Lagerstedt t.o.m mars 2025 vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-26. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-10-01 med +5%.

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.

Renovering som påbörjats:

Omfogning av fasader.

Lagning och målning av balkonger.

Renoveringen beräknas bli klart under 2025-2026.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

Separera dagvatten och spillvatten till kommunen.
Montera solpaneler och batteri.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 143.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 142.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	294	265	288	266	246
Skuldsättning, kr/kvm	5 364	3 918	4 474	4 624	4 724
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 575	4 145	4 733	4 892	4 998
Räntekänslighet, %	5	4	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	298	256	236	224	209
Årsavgifter, kr/kvm	1 074	994	965	937	904
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	94	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	1 076	991	971	930	898
Nettoomsättning, tkr	6 561	6 002	5 802	5 624	5 427
Resultat efter finansiella poster, tkr	805	399	889	648	501
Soliditet, %	9	10	8	5	3

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	226 900	0	0	226 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 537 409	0	221 275	2 758 684
S:a bundet eget kapital, kr	2 764 309	0	221 275	2 985 584
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-427 938	399 288	-221 275	-249 926
Årets resultat, kr	399 288	-399 288	805 372	805 372
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-28 650	0	584 097	555 446
S:a eget kapital, kr	2 735 659	0	805 372	3 541 030

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 263 000 kr samt ianspråktagande skett med 41 725 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	-28 651
Årets resultat, kr	805 372
Reservation till underhållsfond, kr	-263 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	41 725
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	555 446

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	555 446

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

RESULTATRÄKNING		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 561 276	6 043 830
Övriga intäkter	Not 3	1 800	1 800
Summa Rörelseintäkter		6 563 076	6 045 630
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 765 158	-3 930 106
Övriga externa kostnader	Not 5	-181 154	-168 634
Personalkostnader	Not 6	-269 355	-265 140
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-944 431	-921 628
Summa Rörelsekostnader		-5 160 098	-5 285 507
Rörelseresultat		1 402 978	760 123
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 697	12 983
Räntekostnader och liknande resultatposter		-606 303	-373 819
Summa Finansiella poster		-597 606	-360 836
Resultat efter finansiella poster		805 372	399 288
Resultat före skatt		805 372	399 288
Årets resultat		805 372	399 288

BALANSRÄKNING

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	22 319 903	22 960 284
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	9 330 816	35 719
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		31 650 719	22 996 003
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		31 651 219	22 996 503

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	10 894
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	5 902 086	4 731 896
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	101 964	81 226
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		6 004 049	4 824 016
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 500	10 500
<i>Summa Kassa och bank</i>		10 500	10 500
Summa Omsättningstillgångar		6 014 549	4 834 516
Summa Tillgångar		37 665 768	27 831 019

BALANSRÄKNING

2025-08-31

2024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		226 900	226 900
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 758 684	2 537 409
Summa Bundet eget kapital		2 985 584	2 764 309

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-249 926	-427 938
Årets resultat		805 372	399 288
Summa Fritt eget kapital		555 446	-28 651

Summa Eget kapital		3 541 030	2 735 658
--------------------	--	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	9 775 000	17 593 750
Summa Långfristiga skulder		9 775 000	17 593 750

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		22 945 333	6 308 491
Leverantörsskulder		322 358	117 806
Skatteskulder		25 683	25 038
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	115 025	163 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	941 340	887 048
Summa Kortfristiga skulder		24 349 739	7 501 611

Summa Skulder		34 124 739	25 095 361
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		37 665 768	27 831 019
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 402 978	760 123
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	944 431	921 628
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	944 431	921 628
Erhållen ränta	5 895	23 048
Erlagd ränta	-588 952	-355 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 764 352	1 349 725
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-80 825	-23 688
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	193 935	29 926
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	113 109	6 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 877 461	1 355 963
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-9 599 148	-20 875
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 599 148	-20 875
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	10 000 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 181 908	-3 393 757
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 818 092	-3 393 757
Årets kassaflöde	1 096 406	-2 058 669
Likvida medel vid årets början	4 669 089	6 727 758
Likvida medel vid årets slut	5 765 495	4 669 089

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Beskattnings

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	708 302
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	6 055 258	5 733 596
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	185 845	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	600	600
	Årsavgifter lokaler	61 173	57 932
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	2 314	0
	Hyror lokaler	198 656	192 708
	Hyror garage och parkeringsplatser	5 400	1 800
	Hyror övrigt	20 940	20 940
	Övriga primära intäkter	36 034	41 386
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 566 220	6 048 962
	Hyresbortfall	-4 944	-5 131
	<i>Summa</i>	-4 944	-5 131
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 561 276	6 043 830

I årsavgifter ingår vatten, värme och Kabel TV och el debiteras enligt förbrukning.

Not 3	Övriga intäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga intäkter</i>		
	Övriga intäkter	1 800	1 800
	<i>Summa Övriga intäkter</i>	1 800	1 800

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-636 358	-725 632
	Snö och halk-bekämpning	-62 755	-72 122
	Reparationer	-305 895	-367 128
	Planerat underhåll	-41 725	-295 226
	Försäkringsskador	0	-64 391
	El	-460 604	-206 990
	Uppvärmning	-909 856	-917 144
	Vatten	-445 680	-439 133
	Sophämtning	-144 026	-139 819
	Fastighetsförsäkring	-62 200	-58 414
	Kabel-TV och bredband	-70 050	-62 473
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-237 902	-219 630
	Förvaltningsavtalskostnader	-380 888	-354 809
	Övriga driftkostnader	-7 219	-7 194
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 765 158	-3 930 106

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 180	-8 934
	Administrationskostnader	-68 767	-37 679
	Extern revision	-19 631	-13 644
	Konsultkostnader	0	-22 500
	Medlemsavgifter	-54 365	-54 365
	Föreningsverksamhet	-8 623	-5 778
	Övriga förvaltningskostnader	-20 588	-25 734
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-181 154	-168 634
Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-175 182	-171 900
	Revisionsarvode	-17 865	-17 910
	Övriga arvoden	-11 910	-11 940
	Sociala avgifter	-64 398	-63 390
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-269 355	-265 140
Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 163 715	44 163 715
	Ingående anskaffningsvärde mark	149 000	149 000
	Årets investering IMD el	304 050	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	44 616 765	44 312 715
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 352 431	-20 430 804
	Årets avskrivningar	-944 431	-921 628
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-22 296 862	-21 352 431
	<i>Utgående redovisat värde</i>	22 319 903	22 960 284
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	62 000 000	49 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 669 000	1 042 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	24 400 000	26 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	54 000	57 000
	<i>Summa</i>	88 123 000	76 099 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	37 992 500	31 011 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	37 992 500	31 011 000

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
-------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	35 719	14 844
Årets investering IMD el, fasadrenovering	9 599 147	20 875
Omklassificering till byggnad	-304 050	0
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	9 330 816	35 719

Pågående byggnation avser fasadrenovering, kommer att kosta ca 11,9 mkr och färdig under 2025-2026.

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
-------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	5 754 995	4 658 589
Övriga fordringar	147 091	73 307
<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 902 086	4 731 896

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	5 655	2 853
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	96 308	78 373
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	101 964	81 226

Not 12	Fond för yttre underhåll	2025-08-31	2024-08-31
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	2 758 684	2 537 409
<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	2 758 684	2 537 409

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2025-08-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Handelsbanken	0,85%	2025-09-01	4 882 000	60 000
Handelsbanken	0,85%	2026-03-30	3 090 000	40 000
Handelsbanken	0,74%	2025-09-01	4 809 750	0
Handelsbanken	3,19%	2025-09-01	4 852 000	100 000
Handelsbanken	2,69%	2027-01-30	9 925 000	187 500
Handelsbanken	2,37%	2026-06-30	5 161 583	300 000
			32 720 333	687 500

Långfristig del	9 737 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	187 500
Lån som ska konverteras inom ett år	22 795 333
Kortfristig del	22 982 833
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	687 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 750 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,98%
Finns swap-avtal	Nej

22 945 333 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansiering är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringar under året för den totala skulden är 1 181 908 kr. Beräknad skuld om 5 år 29 282 833 kr.

Not 14 Övriga kortfristiga skulder**2025-08-31****2024-08-31***Övriga skulder*

Depositioner	0	40 000
Inre fond	115 025	122 148
Övriga kortfristiga skulder	0	1 080
<i>Summa Övriga skulder</i>	115 025	163 228

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2025-08-31****2024-08-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	491 857	469 255
Upplupna räntekostnader	79 767	62 416
Övriga upplupna kostnader	369 716	355 377
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	941 340	887 048

Syrelsen har godkänt årsredovisningen den 17 oktober 2025.

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.

Christine Ekelund

Anne-Marie Hansson

Midyib Shibli

Gustav Lundgren

Ebba Sand Marnerius

Maria Yantes

Vår revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Valon Gashi

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kanten i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01-2025-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kanten i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01-2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kanten i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jane Christine Ekelund

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-17 kl. 18:10:18



Anne-Marie Hansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-21 kl. 10:55:46



Midyib Shibli

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-22 kl. 09:42:38



Gustav Lundgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-19 kl. 11:48:48



Ebba Sand Marnerius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-22 kl. 22:26:26



Maria Yantes

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-20 kl. 11:48:38



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-23 kl. 15:44:19



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kanten i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-23 kl. 15:43:53



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.