



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
HSB BRF Kanslern i Malmö



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HSB BRF Kanslern i Malmö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2049.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjanden utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1946-03-30 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Johan Holgård
Niclas Magnusson
Gerda Holmquist
Agneta Boman
Laeth Sharba
Marcus Svedlund

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Utsedd av HSB

Henrik Anagrus
Axel Svensson

Suppleant
Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Afrodita Cristea	Ordinarie Extern	BoRevision
Angelika Andersson	Ordinarie Intern	
Hampus Edström	Ordinarie Intern	

Valberedning

Cecilia Andersson	Sammanställande
Åse Carlsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kanslern 1	1943	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.

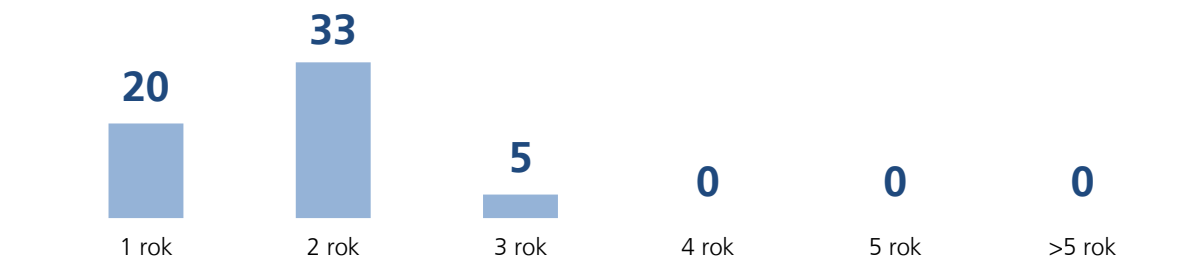
Värdeåret är 1943.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 181 m², varav 3 138 m² utgör lägenhetsyta och 43 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Styrelserum
Snickarum
Gästrum
Cykelgarage
Tvättstuga
Soprum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Relining	2019	Relining av samtliga avloppsstammar i fastigheten.
Installation av råttskydd	2019	I samband med relining installerar vi ett råttskydd.
OVK	2018	
Relining (del av)	2018	Relining av en stam
Brandsäkring	2018	Brandsäkringsutredning genomfördes. Nya brandvarnare, utrymningsskyltar och brandsläckare har installerats.
Miljöhus	2017	Uppförande av miljöhus
Balkonger	2015 - 2016	nya stålbalkar, betongplattor, räcken, golv - i samband härmed förlängdes balkongerna med 20cm. Även trapphusbalkonger renoveras - slipning, rostskyddsmålning av stålbalk, nya räcken, nytt tätskick.
Tak	2015 - 2016	ny råspont, papp, läktar, nya tegelpannor, plåtar, omfogning och delvis ommurning av skorstenar, takluckor, ny säkerhetsutrustning, målning av takfot, byte av stuprännor, nya plåttak för burspråk.
Fönster	2015 - 2016	nya fönsterbleck, ny drevning, ny mjukfog, målning utvändigt.
Tvättstuga/gårdshus	2015 - 2016	dränering och isoering av källaryttervägg, putsning och målning av invändiga ytskick samt elarbete.
Fasad	2015 - 2016	omfogning av fasad (ca 75%), byte av stort antal spruckna tegelstenar.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Passagesystem	2021	Nyckelfri lösning
El	2021	Se över elen i fastigheten

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	SBC
Teknisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

Upprättande av flerårsbudget baserat på underhållsplanen ger oss god kontroll av vår ekonomi. Vi har beslutat att höja avgiften med 2,5% varje år.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2029.

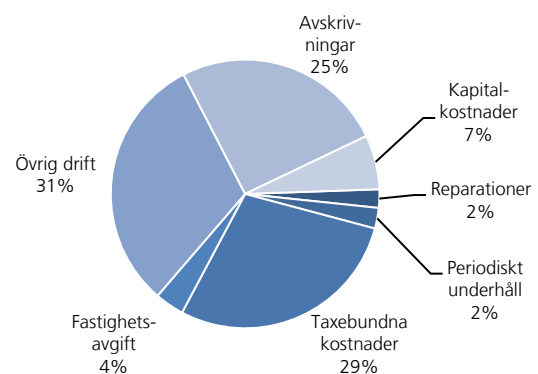
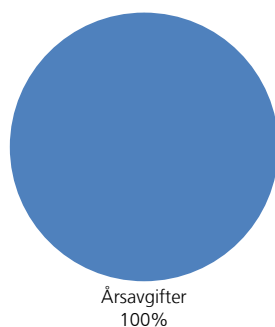
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-12-31 med 2,50 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-12-31 med 2,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 545 012	1 508 110
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 212 435	2 205 210
Finansiella intäkter	86	41
Ökning av långfristiga skulder	0	4 490 163
Ökning av kortfristiga skulder	0	389 143
	2 212 521	7 084 557
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 656 283	1 486 064
Finansiella kostnader	166 165	164 943
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	5 390 257
Ökning av långfristiga fordringar	0	800
Ökning av kortfristiga fordringar	11 520	5 591
Minskning av långfristiga skulder	170 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	405 733	0
	2 409 700	7 047 655
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 347 833	1 545 012
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-197 179	36 902

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny underhållsplan och flerårsbudget togs fram under 2020.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78

Tillkommande medlemmar: 18

Avgående medlemmar: 17

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 79

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	689	689	666	649
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 299	5 352	3 941	3 972
Elkostnad/m ² totalyta	20	23	18	19
Värmekostnad/m ² totalyta	141	147	164	157
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	31	32	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	50	52	33	31
Soliditet (%)	6	7	8	10
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-231	194	-285	245
Nettoomsättning (tkr)	2 210	2 201	2 127	2 132

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 138 m² bostäder och 43 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	115 500	0	0	115 500
Fond för yttre underhåll	533 950	135 156	0	398 794
S:a bundet eget kapital	649 450	135 156	0	514 294
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	709 465	-135 156	193 766	650 855
Årets resultat	-231 176	-231 176	-193 766	193 766
S:a fritt eget kapital	478 289	-366 332	0	844 621
S:a eget kapital	1 127 739	-231 176	0	1 358 915

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-231 176
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	844 621
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-135 156
summa balanserat resultat	478 289

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

60 800
539 089

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 210 004	2 201 201
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 431	4 009
Summa rörelseintäkter		2 212 435	2 205 210
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 039 708	-967 438
Övriga externa kostnader	Not 5	-448 520	-371 309
Personalkostnader	Not 6	-168 048	-147 315
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-621 249	-360 478
Summa rörelsekostnader		-2 277 526	-1 846 540
RÖRELSERESULTAT		-65 091	358 670
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		86	41
Räntekostnader och liknande resultatposter		-166 165	-164 943
Summa finansiella poster		-166 079	-164 902
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-231 170	193 768
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-6	-2
		-6	-2
ÅRETS RESULTAT		-231 176	193 766

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,16	17 069 116	12 356 856
Pågående byggnation	Not 9	0	5 333 509
Maskiner	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 069 116	17 690 365
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 500	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 500	1 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 070 616	17 691 865
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 056	5 056
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 353 967	1 551 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	67 842	56 068
Summa kortfristiga fordringar		1 426 864	1 612 524
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 426 864	1 612 524
SUMMA TILLGÅNGAR		18 497 480	19 304 389

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		115 500	115 500
Fond för yttre underhåll	Not 14	533 950	398 794
Summa bundet eget kapital		649 450	514 294
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		709 465	650 855
Årets resultat		-231 176	193 766
Summa fritt eget kapital		478 289	844 621
SUMMA EGET KAPITAL		1 127 739	1 358 915
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	12 940 000	8 340 000
Summa långfristiga skulder		12 940 000	8 340 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	3 916 000	8 686 000
Leverantörsskulder		76 563	441 530
Skatteskulder		2 774	0
Övriga skulder		39 576	39 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	394 828	438 209
Summa kortfristiga skulder		4 429 741	9 605 474
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 497 480	19 304 389

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	50 år	50 år
Stomkomplett. för.	30-50 år	30-50 år
Stomkomplett. medl.	50 år	50 år
Fastighetsel	10 år	10 år
Stamledningar VA	20-30 år	20-30 år
Fasader/balkonger	50 år	50 år
Fönster/dörrar, port	25 år	25 år
Yttertak	40 år	40 år
Sekundärbyggnader	20 år	20 år
Markanläggning	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	2 137 874	2 137 874
	Årsavgifter - lokaler	54 802	54 802
	Avgift andrahandsuthyrning	6 910	904
	Gästlägenhet	10 300	7 500
	Öresutjämning	117	120
		2 210 004	2 201 201

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Återbäring försäkringsbolag	2 431	0
	Övriga intäkter	0	4 009
		2 431	4 009

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	3 810	8 313
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 825	5 248
	Snöröjning/sandning	0	3 525
	Städning entreprenad	0	1 530
	Städning enligt beställning	6 528	4 080
	Mattvätt/Hyrmattor	8 879	8 255
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-6 250
	Hissbesiktning	0	5 865
	Myndighetstillsyn	3 500	8 050
	Gemensamma utrymmen	334	1 196
	Serviceavtal	12 225	3 983
	Förbrukningsmateriel	33	1 813
	Brandskydd	4 743	0
		43 877	45 608
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	3 500	0
	Tvättstuga	17 598	1 647
	Sophantering/återvinning	0	438
	Källare	3 052	0
	Entré/trapphus	10 430	0
	Lås	1 003	4 110
	VVS	8 015	7 000
	Värmeanläggning/undercentral	0	799
	Elinstallationer	2 717	0
	Hiss	6 245	11 721
	Fönster	2 943	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 475
	Vattenskada	0	30 546
		55 503	60 736
	Periodiskt underhåll		
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	60 800	0
		60 800	0
	Taxebundna kostnader		
	El	64 745	73 850
	Värme	448 429	468 666
	Vatten	130 756	98 654
	Sophämtning/renhållning	49 612	48 354
	Grovsopor	4 216	2 582
		697 758	692 106
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 885	41 560
	Kabel-TV	44 799	43 812
	Bredband	5 454	0
		95 138	85 372
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	86 632	83 616
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 039 708	967 438

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	4 288	3 975
	Juridiska åtgärder	58 101	31 469
	Inkassering avgift/hyra	1 350	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	14 438	6 712
	Föreningskostnader	438	406
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 868
	Förvaltningsarvode	279 928	275 588
	Administration	1 227	6 808
	Konsultarvode	63 850	18 308
	Föreningsavgifter	24 900	24 900
		448 520	371 309

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	128 000	111 975
	Sociala kostnader	40 048	35 340
		168 048	147 315

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	16 658	16 658
	Yttertak K3	53 970	53 970
	Fasader/balkonger K3	151 314	151 314
	Fönster/dörrar och portar K3	41 985	41 985
	Stomkomplettering förening K3	14 497	15 886
	Stomkomplettering medlem K3	3 400	3 400
	Stamledningar VA K3	276 309	10 815
	Luftbehandlingssystem K3	0	1 667
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	7 145	7 145
	Hissar K3	0	1 667
	Sekundärbyggnader K3	45 550	45 550
	Markanläggning	10 420	10 420
		621 249	360 478

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 840 621	15 783 873
	Nyanskaffningar	5 333 509	56 748
	Utgående anskaffningsvärde	21 174 130	15 840 621
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 483 765	-3 123 288
	Årets avskrivningar enligt plan	-621 249	-360 478
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 105 015	-3 483 765
	Planenligt restvärde vid årets slut	17 069 116	12 356 856
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	128 731	128 731
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 261 000	29 261 000
	Taxeringsvärde mark	31 114 000	31 114 000
		60 375 000	60 375 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	60 000 000	60 000 000
	Lokaler	375 000	375 000
		60 375 000	60 375 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	5 333 509
		0	5 333 509

Not 10	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	40 013	40 013
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	40 013	40 013
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-40 013	-40 013
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-40 013	-40 013
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Nominellt värde	Bokfört värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
Andel HSB Malmö	0	500	500	500
Andel Fonus	0	1 000	1000	1 000
		1 500	1 500	1 500

Not 12 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	6 134	6 142
Skattefordran	0	246
Klientmedel hos SBC	1 347 833	1 545 012
	1 353 967	1 551 400

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	45 578	44 885
Kabel-TV	11 355	11 183
Bredband	10 909	0
	67 842	56 068

Not 14 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	398 794	497 819
Reservering enligt stadgar	135 156	135 156
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-234 181
Vid årets slut	533 950	398 794

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,950 %	4 600 000	0	2023-03-01
Handelsbanken	0,930 %	3 916 000	4 086 000	2021-05-28
Handelsbanken	1,150 %	4 170 000	4 170 000	2024-06-01
Handelsbanken	0,850 %	4 170 000	4 170 000	2022-06-01
SEB	0,000 %	0	4 600 000	
Summa skulder till kreditinstitut		16 856 000	17 026 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 916 000	-8 686 000	
		12 940 000	8 340 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 006 000 kr.

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

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	17 136 000	17 136 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
El	5 562	7 200
Värme	79 699	79 516
Sophämtning	0	1 159
Arvoden	72 124	99 975
Sociala avgifter	22 657	31 412
Ränta	13 728	11 094
Avgifter och hyror	201 058	202 452
Hiss	0	5 401
	394 828	438 209

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

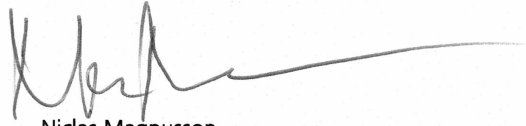
Vi kommer att se över och uppdatera elen i fastigheten. Vi ska undersöka om vi ska ha gemensam el med individuell elmätning. Passagesystem kommer att bytas ut mot en nyckelfri lösning för att öka säkerheten i fastigheten.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 5 / 4 2021



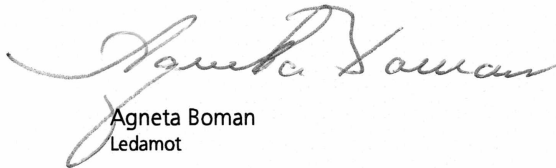
Johan Holgård
Ordförande



Niclas Magnusson
Vice ordförande



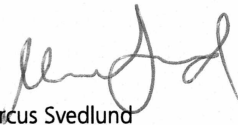
Gerda Holmquist
Sekreterare



Agneta Boman
Ledamot



Laeth Sharba
Ledamot



Marcus Svedlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 4 2021



Afrodita Cristea
Extern revisor



Angelika Andersson
Intern revisor



Hampus Edström
Intern revisor

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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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. 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, 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

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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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:

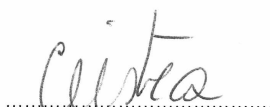
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 den 10/4 2021



Afrodită Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Angelika Andersson
Av föreningen vald revisor



Hamous Edström
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 191 000	2 137 874	2 137 000
Årsavgifter - lokaler	55 000	54 802	54 000
Bredbandsintäkter	52 000	0	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 000	6 910	0
Gästlägenhet	8 000	10 300	0
Öresutjämning	0	117	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 431	0
	2 310 000	2 212 435	2 191 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-8 000	-3 810	-9 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-4 000	-3 825	-5 000
Snöröjning/sandning	-6 000	0	-10 000
Städning entreprenad	-2 000	0	-22 000
Städning enligt beställning	-4 000	-6 528	-4 000
Mattvätt/Hyrmattor	-10 000	-8 879	-8 000
Hissbesiktning	-7 000	0	-6 000
Myndighetstillsyn	-10 000	-3 500	-15 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-334	-1 000
Sopphantering	-1 000	0	-1 000
Serviceavtal	-12 000	-12 225	-9 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-33	-1 000
Brandskydd	-7 000	-4 743	-4 000
	-73 000	-43 877	-95 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-76 000
Hyseslägenheter	0	-3 500	0
Tvättstuga	0	-17 598	0
Källare	0	-3 052	0
Entré/trapphus	0	-10 430	0
Lås	0	-1 003	0
VVS	0	-8 015	0
Elinstallationer	0	-2 717	0
Hiss	0	-6 245	0
Fönster	0	-2 943	0
	-50 000	-55 503	-76 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-29 000	0	0
Entré/trapphus	0	0	-50 000
Lås	0	0	-100 000
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-60 800	0
	-29 000	-60 800	-150 000
Taxebundna kostnader			
El	-70 000	-64 745	-61 000
Värme	-490 000	-448 429	-544 000
Vatten	-120 000	-130 756	-102 000
Sophämtning/renhållning	-51 000	-49 612	-49 000
Grovsopor	-6 000	-4 216	-5 000
	-737 000	-697 758	-761 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-44 000	-44 885	-42 000
Kabel-TV	-46 000	-44 799	-45 000
Bredband	-53 000	-5 454	0
	-143 000	-95 138	-87 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-84 000	-86 632	-83 668
	-84 000	-86 632	-83 668
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-4 288	-5 000
Juridiska åtgärder	-10 000	-58 101	-20 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 350	0
Revisionsarvode extern revisor	-10 000	-14 438	-10 000
Föreningskostnader	-1 000	-438	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	-3 000
Förvaltningsarvode	-290 000	-279 928	-260 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-21 000
Administration	-10 000	-1 227	-11 000
Konsultarvode	-5 000	-63 850	0
Föreningsavgifter	-25 000	-24 900	-25 000
	-357 000	-448 520	-356 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-134 000	-122 599	-133 600
Revisionsarvode arvoderad	-5 000	-2 030	-5 000
Övriga arvoden	-5 000	-3 371	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-42 000	-40 048	-41 900
	-186 000	-168 048	-182 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-17 000	-16 658	-17 000
Yttertak K3	-54 000	-53 970	-54 000
Fasader/balkonger K3	-152 000	-151 314	-152 000
Fönster/dörrar och portar K3	-42 000	-41 985	-42 000
Stomkomplettering förening K3	-15 000	-14 497	-16 000
Stomkomplettering medlem K3	-4 000	-3 400	-4 000
Stamledning VA K3	-10 000	-276 309	-10 000
Luftbehandlingssystem K3	0	0	-2 000
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-30 000	-7 145	-8 000
Hissar K3	0	0	-2 000
Sekundärbyggnader K3	-46 000	-45 550	-46 000
Markanläggning	-11 000	-10 420	-11 000
	-381 000	-621 249	-364 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 040 000	-2 277 526	-2 155 168
RÖRELSERESULTAT	270 000	-65 091	35 832
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter långa fordringar	0	31	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	55	0
Låneräntor	-170 000	-166 165	-120 000
	-170 000	-166 079	-120 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	100 000	-231 170	-84 168
SKATT			
Statlig inkomstskatt	0	-6	0
	0	-6	0
RESULTAT	100 000	-231 176	-84 168

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se