

Brf

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

HSB BRF Kanslern i Malmö

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HSB BRF Kanslern i Malmö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2017 och 2026.
- 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.
- 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 2016-08-13 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Johan Holgård	Ordförande	
Amanda Moritz	Ordförande	Avslutade sitt uppdrag vid årsstämma 2018
Marcus Thelander Andrén	Sekreterare	
Maria Bredin	Sekreterare	Avslutade sitt uppdrag vid årsstämma 2018
Niclas Magnusson	Kassör	
Pia Bojrup	Ledamot	
Agneta Boman	Ledamot	HSB Ledamot
Olof Enqvist	Ledamot	Avslutade sitt uppdrag vid årsstämma 2018
Gerda Holmquist	Ledamot	
Åse Karlsson	Suppleant	
Isabel Lindeberg	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Holgård, Åse Karlsson, Isabel Lindeberg och Niclas Magnusson.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Magnus Haak	Ordinarie Extern	Cederblads revisionsbyrå AB
Angelika Andersson	Ordinarie Intern	
Hampus Edström	Ordinarie Intern	

Valberedning

Cecilia Andersson	Sammankallande
Elisabet Edström	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2018-11-28. Extra stämma med anledning av tillsättande av revisor.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

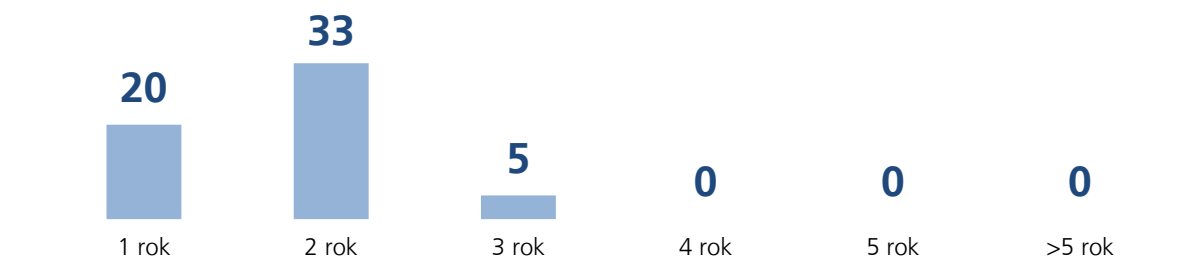
Värdeåret är 1943.

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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Relining (del av)	2018	Relining av en stam
OVK	2018	
Brandsäkring	2018	Brandsäkringsutredning genomfördes. Nya brandvarnare, utrymningsskyltar och brandsläckare har installerats.
Miljöhus	2017	Uppförande av miljöhus
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.
Balkonger	2015 - 2016	nya stål balkar, betongplattor, räcken, golv - i samband härmed förlängdes balkongerna med 20cm. Även trapphusbalkonger renoveras - slipning, rostskyddsmålning av stål balk, nya räcken, nytt tätskick.
Tvättstuga/gårdshus	2015 - 2016	dränering och isolering av källaryttervägg, putsning och målning av invändiga ytskikt samt elarbete.
Fasad	2015 - 2016	omfogning av fasad (ca 75%), byte av stort antal spruckna tegelstenar.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Installation av råtttskydd	2019	I samband med relining installerar vi ett råtttskydd.
Relining	2019	Relining av samtliga avloppsstammar i fastigheten.
El vind	2020	Ny el på vinden.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	SBC

Övrig information

Föreningen är en HSB förening och medlem i HSB Malmö. Föreningens administrativa och tekniska förvaltning hanteras under avtal med SBC.

Styrelsen har haft en genomgång och justerat underhållsplan. Styrelsen har uppföljning avseende renovering av bl.a. värmeledningar och hissar.

Föreningens ekonomi

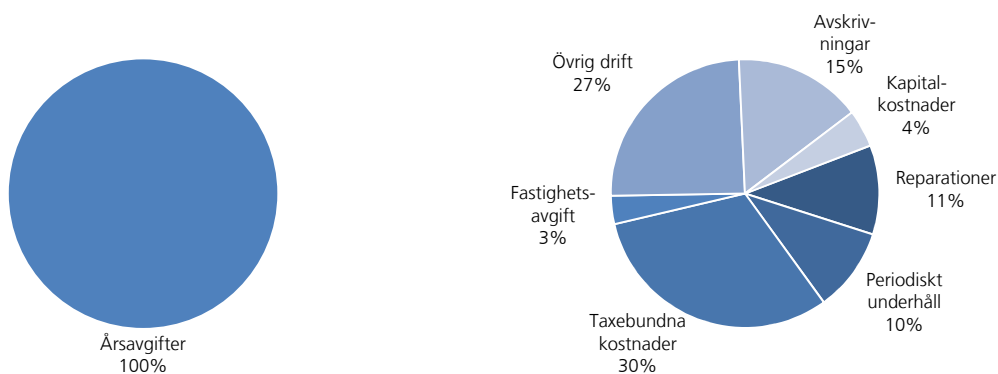
Föreningen kommer under 2019 att ta upp nytt lån för att finansiera relining.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 3,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 482 289	2 098 386
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 133 967	2 139 356
Finansiella intäkter	422	1 892
Minskning kortfristiga fordringar	1 464	5 775
Medlemsinsatser	0	0
Ökning av långfristiga skulder	0	0
Ökning av kortfristiga skulder	49 776	0
	2 185 629	2 147 023
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 954 773	1 438 407
Finansiella kostnader	105 035	98 187
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	696 148
Ökning av långfristiga fordringar	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	380 379
Minskning av långfristiga skulder	100 000	150 000
	2 159 808	2 763 121
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 508 110	1 482 289
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	25 821	-616 098

*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 1 337 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

Genomförande av OVK. Genomförande av brandsäkerhetsutredning och installation av nya brandvarnare, brandsläckare och utrymningsskyltar i gemensamma utrymmen. Förberedande arbete inför relining av samtliga avloppsstammar i fastigheten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 75
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	666	665	652
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 941	3 972	3987
Elkostnad/m ² totalyta	18	19	17
Värmekostnad/m ² totalyta	164	157	156
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	37	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	33	31	-
Soliditet (%)	8	10	8
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-285	245	101
Nettoomsättning (tkr)	2 127	2 132	2 114

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	497 819	149 000	0	348 819
S:a bundet eget kapital	613 319	149 000	0	464 319
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	836 544	-149 000	244 627	740 917
Årets resultat	-284 714	-284 714	-244 627	244 627
S:a fritt eget kapital	551 830	-433 714	0	985 544
S:a eget kapital	1 165 149	-284 714	0	1 449 863

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-284 714
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	985 544
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-149 000
summa balanserat resultat	551 830

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	234 181
att i ny räkning överförs	786 011

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 127 392	2 132 136
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 575	7 220
Summa rörelseintäkter		2 133 967	2 139 356

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 481 589	-1 217 688
Övriga externa kostnader	Not 5	-331 878	-159 939
Personalkostnader	Not 6	-141 305	-60 780
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-359 296	-360 028
Summa rörelsekostnader		-2 314 068	-1 798 435

RÖRELSERESULTAT

-180 101 **340 922**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	422	1 892
Räntekostnader och liknande resultatposter	-105 035	-98 187
Summa finansiella poster	-104 613	-96 295

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-284 714 **244 627**

ÅRETS RESULTAT

-284 714 **244 627**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	12 660 585	13 019 881
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 660 585	13 019 881
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	700	700
Summa finansiella anläggningstillgångar		700	700
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 661 285	13 020 581
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 517 520	1 329 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	52 511	51 115
Summa kortfristiga fordringar		1 570 031	1 380 531
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	165 142
Summa kassa och bank		0	165 142
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 570 031	1 545 674
SUMMA TILLGÅNGAR		14 231 316	14 566 255

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		115 500	115 500
Fond för yttre underhåll	Not 13	497 819	348 819
Summa bundet eget kapital		613 319	464 319
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		836 544	740 917
Årets resultat		-284 714	244 627
Summa fritt eget kapital		551 830	985 544
SUMMA EGET KAPITAL		1 165 149	1 449 863
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	12 435 837	12 535 837
Summa långfristiga skulder		12 435 837	12 535 837
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	100 000	100 000
Leverantörsskulder		78 471	109 529
Fond för inre underhåll		39 576	39 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	412 284	331 450
Summa kortfristiga skulder		630 331	580 555
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 231 316	14 566 255

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Årsavgifter och hyror aviseras 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.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. 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	2018	2017
Stomme och grund	50 år	50 år
Stomkomplett. för.	5-50 år	5-50 år
Stomkomplett. medl.	50 år	50 år
Fastighetsel	10 år	10 år
Hissar	5 år	5 år
Luftbehandlingssyst.	5 år	5 år
Stamledningar VA	30 år	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
Maskiner	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 065 578	2 065 548
Årsavgifter - lokaler	52 949	52 944
Överlåtelse	0	10 080
Pantsättning	0	3 564
Gästlägenhet	8 900	0
Öresutjämning	-35	0
	2 127 392	2 132 136

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Fakturerade kostnader	0	200
	Återbäring försäkringsbolag	2 601	0
	Övriga intäkter	3 974	7 020
		6 575	7 220

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	132 312
	Fastighetsskötsel beställning	8 046	7 312
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 528	0
	Snöröjning/sandning	10 184	11 175
	Städning entreprenad	20 958	82 811
	Städning enligt beställning	3 360	0
	Mattvätt/Hyrmattor	7 437	7 040
	OVK Obl. Ventilationskontroll	23 750	6 521
	Hissbesiktning	5 670	0
	Gemensamma utrymmen	590	0
	Sophantering	1 159	0
	Serviceavtal	7 823	0
	Förbrukningsmateriel	248	555
	Brandskydd	3 343	15 987
		98 096	263 713
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	6 797
	Gemensamma utrymmen	0	11 374
	Tvättstuga	14 635	2 002
	Lås	4 698	0
	VVS	54 379	15 021
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 826	0
	Hiss	13 290	19 521
	Balkonger/altaner	2 489	0
	Skador/klotter/skadegörelse	781	0
	Vattenskada	157 177	0
	Övrigt	0	1 703
		252 275	56 418
	Periodiskt underhåll		
	VVS	129 181	0
	Hiss	105 000	0
		234 181	0
	Taxebundna kostnader		
	El	58 043	60 737
	Värme	522 659	500 931
	Vatten	101 022	118 402
	Sophämtning/renhållning	46 803	55 886
	Grovsopor	4 548	0
		733 075	735 956
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 349	39 834
	Kabel-TV	43 017	42 447
		83 366	82 281
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	80 596	79 320
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 481 589	1 217 688

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	4 289	0
	Inkassering avgift/hyra	850	145
	Hysesförluster	0	0
	Förvaltning	0	108 915
	Revisionsarvode extern revisor	8 913	8 913
	Föreningskostnader	139	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 407	0
	Förvaltningsarvode	246 873	0
	Förvaltningsarvoden övriga	19 250	0
	Administration	4 019	15 997
	Konsultarvode	20 238	0
	Föreningsavgifter	24 900	24 900
	Övriga driftskostnader	0	1 069
		331 878	159 939
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse, internrevisor och valberedning	108 000	46 550
	Sociala kostnader	33 305	14 230
		141 305	60 780
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	0	349 608
	Stomme och grund K3	16 658	0
	Yttertak K3	53 970	0
	Fasader/balkonger K3	151 314	0
	Fönster/dörrar och portar K3	41 985	0
	Stomkomplettering förening K3	15 886	0
	Stomkomplettering medlem K3	3 400	0
	Stamledningar VA K3	9 633	0
	Luftbehandlingssystem K3	1 667	0
	Fastighetsel inkl. svagström K3	7 145	0
	Hissar K3	1 667	0
	Sekundärbyggnader K3	45 550	0
	Markanläggning	10 420	10 420
		359 296	360 028

Not 8		2018-12-31		2017-12-31	
BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Vid årets början		15 783 873		15 087 725	
Nyanskaffningar		0		696 148	
Utgående anskaffningsvärde		15 783 873		15 783 873	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Vid årets början		-2 763 992		-2 403 964	
Årets avskrivningar enligt plan		-359 296		-360 028	
Utgående avskrivning enligt plan		-3 123 288		-2 763 992	
Planenligt restvärde vid årets slut		12 660 585		13 019 881	
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		128 731		128 731	
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad		25 217 000		25 217 000	
Taxeringsvärde mark		24 288 000		24 288 000	
		49 505 000		49 505 000	
Uppdelning av taxeringsvärde					
Bostäder		49 200 000		49 200 000	
Lokaler		305 000		305 000	
		49 505 000		49 505 000	
Not 9		2018-12-31		2017-12-31	
MASKINER					
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 10		Bokfört värde		Verkligt värde	
ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
	Nominellt värde	2018-12-31		2018-12-31	Bokfört värde 2017-12-31
Andel HSB Malmö	0	500		500	500
Andel Fonus	0	200		200	200
		700		700	700

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31	
	Skattekonto	6 142	7 606	
	Skattefordran	3 268	4 544	
	Klientmedel hos SBC	1 508 110	0	
	Avräkning förvaltare	0	1 317 146	
		1 517 520	1 329 296	
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31	
	Försäkring	41 560	0	
	Kabel-TV	10 951	0	
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	51 115	
		52 511	51 115	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början	348 819	157 819	
	Reservering enligt stadgar	149 000	191 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	497 819	348 819	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
SEB	1,320 %	2 500 000	2 500 000	2019-05-28
SEB	0,850 %	2 350 000	2 450 000	2019-07-28
SEB	0,850 %	1 500 000	1 500 000	2020-08-28
SEB	0,820 %	2 685 837	2 685 837	2019-11-28
SEB	0,850 %	3 000 000	3 000 000	2019-07-28
SEB	0,850 %	500 000	500 000	2019-07-28
	Summa skulder till kreditinstitut	12 535 837	12 635 837	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-100 000	-100 000	
		12 435 837	12 535 837	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 035 837 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 686 000	12 686 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	El	4 282	4 225
	Värme	80 511	80 085
	Sophämtning	1 159	1 075
	Extern revisor	8 913	8 913
	Arvoden	97 000	49 800
	Sociala avgifter	30 163	15 647
	Ränta	2 975	2 844
	Avgifter och hyror	187 281	168 861
		412 284	331 450

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

2019: Föreningen kommer att genomföra relining under 2019. Arbetet startar februari och beräknas färdigställas under maj 2019, detta har finansierats med ytterligare belåning.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 23 / 5 2019



Johan Holgård
Ordförande



Marcus Thelander Andrén
Sekreterare



Niclas Magnusson
Kassör



Gerda Holmquist
Ledamot



Pia Bojrup
Ledamot



Agneta Boman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 / 5 2019
Cederblads Revisionsbyrå AB



Aukt. Magnus Haak
Extern revisor



Angelika Andersson
Intern revisor



Hampus Edström
Intern revisor

71
NBH
PB
MMA

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 år 2018.

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 2018 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 *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *föreningsrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 april 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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.

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.

Föreningsrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kanslern i Malmö för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 24/5 2019

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR



Angelika Andersson
Föreningsrevisor



Hampus Edström
Föreningsrevisor