



ÅRSREDOVISNING 2023-24

HSB brf Ganbo i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
 - Av styrelsen anmälda ärenden
 - Motioner
25. Föreningsstämmans avslutande

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ganbo i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5650 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-29.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Godheten 5	Malmö Kommun	10 år	2025-07-01	1955

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	248
44	p-platser	0
240	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 512
Totalt 288 objekt		14 760

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 128 st 2 rok, 91 st 3 rok, 11 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann-Kristin Andersson	Ordförande	2017-02-25	
Claes Håkan Broden	Ledamot	2020-02-25	2024-02-25
Anneli Andersson	Ledamot	2024-02-25	
Amir Bosnjakovic	Ledamot	2017-02-25	
Arben Shala	HSB Ledamot	2024-05-23	
Siavosh Bigonah	Ledamot	2024-02-25	
Burak Alparslan	Ledamot	2020-02-26	2023-12-31
Otto Malmkvist	Ledamot	2022-02-26	2024-02-25
Cecilia Boberg	Ledamot	2024-02-25	
Cecilia Boberg	Suppleant	2023-06-13	2024-02-25
Lars Kårholm	Suppleant	2024-02-25	
Lise Götz	Suppleant	2023-02-26	
Dzenan Toplic	Suppleant	2024-02-25	
Sofia Jysky	Suppleant	2022-02-26	2024-02-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Kristin Andersson, Amir Bosnjakovic, samt de tre suppleanterna Lise Götz, Lars Kårholm och Dzenan Toplic.

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda styrelsemöten. Av dessa sammanträden var 16 st ordinarie styrelsemöten, varav 1 konstituerande möte och 1 per capsulam-möte. Övriga sammanträden har varit ett antal arbetsmöten varav: budgetmöte, möte med valberedningen samt möte med övriga förtroendevalda.

Firman tecknas två i förening av Ann-Kristin Andersson, Amir Bosnjakovic och Siavosh Bigonah.

Revisorer har varit: Michaela Brahce och Petra Lundgren valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Claés Rönnqvist (sammankallande), Kemal Saglam, Katarina Reinius valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-25 på Arena hotell i Hyllie, På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar, varav 8 var fullmakter.

Mötesordförande var Rikard Andersson, HSB Malmö. Närvarande var även föreningens ekonom Sanja Buzuk samt föreningens projektledare från Projab AB, Mats Larsson och Antonia Thulin.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

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.

Senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Påbörjade underhållsåtgärder av vissa tvättstugor: förnyelse av maskinparken i några tvättstugor, samt sanering/renovering av vissa torkrum; underhållsåtgärder av fastigheten (bl.a. underminering av marken vid portalen 42/44 och dränering av passagen 44/46); PCB sanering (dilatationsfog); byte av järngrindar (44/46).
2021	fortsatt underhållsåtgärder av vissa tvättstugor (påbörjades under föregående budgetår); renovering av förråd efter källarbranden i 4B/4C; Juridiska kostnader (Hyresnämnden); Renovering av miljöhuset 4:an.
2022	Juridiska kostnader (avtal med Brf Gunnebo t.o.m. 2036 avser p-platser, samt överklagande av bygglov till Länsstyrelsen och Mark- och Miljödomstolen); Renovering av p-platser (bl.a. asfaltering av p-plaster); byte av utebelysning (nya kupor och LED-lampor); Radonmätning (100 lägenheter).
2023	Juridiska kostnader (överklagande av bygglov till Länsstyrelsen och Mark- och Miljödomstolen); OVK-besiktning; underminering av marken vid 42:ans tvättstugeingång.
2024	Byte av belysningen i samtliga trapphus och källarutrymmen (till LED-lampor); Gemensam el (byta av samtliga el-mätare i fastigheten och införandet av gemensam el); arbetet med att utrusta 42 parkeringsplatser med laddningspunkter har påbörjats.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: (info från underhållsplan)

Årtal	Åtgärd
2025	Fönster och fasad: detta är ett mycket omfattande arbete som beräknas löpande över ett antal år och med mycket stora kostnader för föreningen. Styrelsen har beslutat att arbetet ska påbörjas under året 2025.
2026	Se 2025
2027	Se 2025
2028	ingenting inplanerat
2029	ingenting inplanerat

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 295, antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 294.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	218	276	275	279	290
Skuldsättning, kr/kvm	1 755	1 997	2 077	2 157	2 351
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 785	2 031	2 113	2 194	2 391
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	227	205	188	180	175
Årsavgifter, kr/kvm	820	804	804	804	790
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	97	98	97	98
Totala intäkter, kr/kvm	840	813	810	813	796
Nettoomsättning, tkr	12 114	11 882	11 719	11 739	11 511
Resultat efter finansiella poster, tkr	620	2 089	1 773	2 112	1 786
Soliditet, %	56	53	50	48	44

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	358 700	0	0	358 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	15 028 276	0	-497 401	14 530 875
S:a bundet eget kapital, kr	15 386 976	0	-497 401	14 889 575
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	17 160 154	2 088 529	497 401	19 746 085
Årets resultat, kr	2 088 529	-2 088 529	620 753	620 753
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	19 248 683	0	1 118 154	20 366 838
S:a eget kapital, kr	34 635 659	0	620 753	35 256 413

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 747 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 244 401 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	19 248 683
Årets resultat, kr	620 753
Reservation till underhållsfond, kr	-747 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 244 401
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	20 366 837

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	20 366 837

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

Resultaträkning

Not

**2023-09-01
-2024-08-31****2022-09-01
-2023-08-31****Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning

2

12 113 940

11 882 286

Övriga intäkter

3

290 067

111 714

12 404 007**11 994 000****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-554 478

-273 893

Planerat underhåll

5

-1 244 401

-521 556

Fastighetsavgift/skatt

-398 230

-388 754

Driftskostnader

6

-6 377 235

-5 845 214

Övriga kostnader

7

-789 494

-521 038

Personalkostnader

8, 9

-596 987

-519 090

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 473 426

-1 466 340

-11 434 251**-9 535 885****Rörelseresultat****969 756****2 458 115****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

50 810

16 696

Räntekostnader och liknande resultatposter

-399 812

-386 282

-349 002**-369 586****Årets resultat****620 753****2 088 529**

Balansräkning

Not

2024-08-31

2023-08-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader	10	47 032 441	47 655 467
Pågående nyanläggningar	11	581 953	494 078
		47 614 394	48 149 545

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	1 500	1 500
		1 500	1 500

Summa anläggningstillgångar		47 615 894	48 151 045
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar		14 525	0
Avgifts- och hyresfordringar		2 616	3 779
Avräkningskonto HSB Malmö		10 708 364	17 242 637
Övriga fordringar	13	363 312	33 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	451 171	398 854
		11 539 988	17 679 154

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar		4 000 000	0
		4 000 000	0

Kassa och bank

		891	591
Summa omsättningstillgångar		15 540 879	17 679 745

SUMMA TILLGÅNGAR

		63 156 773	65 830 790
--	--	-------------------	-------------------

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		358 700	358 700
Fond för yttre underhåll	15	14 530 875	15 028 276
		14 889 575	15 386 976
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		19 746 085	17 160 154
Årets resultat		620 753	2 088 529
		20 366 838	19 248 683
Summa eget kapital		35 256 413	34 635 659
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	20 831 809	20 507 016
Summa långfristiga skulder		20 831 809	20 507 016
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	5 077 499	8 973 502
Leverantörsskulder		191 727	138 515
Aktuella skatteskulder		39 482	53 666
Övriga skulder	19	10 577	8 939
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 749 266	1 513 493
Summa kortfristiga skulder		7 068 551	10 688 115
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 156 773	65 830 790

Kassaflödesanalys

Not

**2023-09-01
-2024-08-31****2022-09-01
-2023-08-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

620 753

2 088 529

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 473 426

1 466 340

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****2 094 179****3 554 869****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-395 107

18 285

Förändring av kortfristiga skulder

276 439

-175 307

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 975 511****3 397 847****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-938 274

-155 915

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-938 274****-155 915****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

-3 571 210

-1 176 860

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-3 571 210****-1 176 860****Årets kassaflöde****-2 533 973****2 065 072****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

17 243 239

15 178 167

Likvida medel vid årets slut**14 709 266****17 243 239**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023/2024.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 62 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,73%.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Långfristiga skulder

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 529 899 kr (fg år 529 899 kr)

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgift ingår vatten, värme, kabel TV och el debiteras efter förbrukning.

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	11 732 752	11 502 864
Årsavgifter lokaler	143 636	140 820
Hysesintäkter garage och p-platser	75 600	76 650
Årsavgift bostad TV/ bredband	161 952	161 952
	12 113 940	11 882 286

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Övriga intäkter	169 538	111 714
Erhållna bidrag, elstöd	120 529	0
	290 067	111 714

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löpande UH av gemensamma utrymmen	53 269	24 741
Löpande underhåll tvättutrustning	39 044	26 509
Löpande UH av installationer	23 158	7 189
Löpande underhåll Va/sanitet	143 522	0
Löpande UH, värme	14 422	10 816
Löpande UH el/tele	28 580	35 013
Löpande UH av byggnader utvändigt	11 844	0
Löpande UH av markytor	130 366	68 671
Löpande UH, TV/antennutrustning	18 848	45 557
Skadegörelse	91 426	55 397
	554 479	273 893

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	56 901	62 306
Planerat uh av markytor	0	0
Planerat uh ventilation	0	320 500
Planerat uh el/tele	1 187 500	138 750
	1 244 401	521 556

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from. 2025-07-01(1 233 520 kr)

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 133 751	1 092 309
El	577 497	397 229
Uppvärmning	1 960 657	1 918 126
Vatten och avlopp / VA	806 086	716 418
Sophämtning, avfall, renhållning	347 053	426 474
Tomträttsavgälder	812 672	812 672
Övrigt	739 519	481 985
Öresutjämning	0	1
	6 377 235	5 845 214

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	259 896	238 726
Revisionsarvoden	24 344	22 974
Övriga externa kostnader	505 254	259 338
	789 494	521 038

Not 8 Medelantalet anställda

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Medelantalet anställda	1	1

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	214 907	188 175
Revisionsarvode	15 000	15 000
Andra ersättningar	9 000	9 000
Löner anställda	268 450	230 288
	507 357	442 463
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	89 630	76 627
	89 630	76 627
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	596 987	519 090

Not 10 Byggnader

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	84 202 819	84 202 819
Inköp elmätare/ IMD el	850 400	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 053 219	84 202 819
Ingående avskrivningar	-36 547 354	-35 081 014
Årets avskrivningar	-1 473 426	-1 466 340
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 020 780	-36 547 354
Öresutjämning	2	2
Utgående ackumulerade nedskrivningar	2	2
Utgående redovisat värde	47 032 441	47 655 467
Taxeringsvärden byggnader	125 703 000	125 703 000
Taxeringsvärden mark	68 000 000	68 000 000
	193 703 000	193 703 000

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Pågående byggnation avser fasad och fönsterrenovering, färdig under 2025-2026 och kostnad ca 32 mkr.

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	494 078	338 163
Inköp	938 275	155 915
Omklassificeringar till byggnad/ el mätare	-850 400	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	581 953	494 078
Utgående redovisat värde	581 953	494 078

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	1 500	1 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Utgående redovisat värde	1 500	1 500

Not 13 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	150 712	33 884
Ingående moms	212 600	0
	363 312	33 884

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetalda kostnader	41 155	10 886
Övr förutb kostn, uppl int	410 016	387 968
	451 171	398 854

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	15 028 276	15 103 832
Avsättning	747 000	446 000
Ianspråktagande	-1 244 401	-521 556
	14 530 875	15 028 276

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	43 793 000	43 793 000
	43 793 000	43 793 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Nordea Hypotek	0,86	2026-06-17	2 472 102	2 472 102
Nordea Hypotek	1,02	2024-12-18	4 235 639	4 485 639
SEB	1,09	2024-03-28	0	2 479 350
SEB	1,09	2024-03-28	0	2 479 350
Stadshypotek	1,45	2031-03-30	5 063 400	5 296 200
Swedbank	1,22	2030-11-25	3 732 775	3 908 435
Swedbank	1,15	2030-01-24	5 003 100	5 236 500
SEB	2,29	2024-04-28	0	3 122 942
Stadshypotek	3,72	2029-04-30	3 007 942	0
SBAB	3,50	2028-03-16	2 394 350	0
			25 909 308	29 480 518

Not 18 Skulder till kreditinstitut

5 077 499 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 3 571 210 kr. Faktiska amorteringar under det kommande året för den totala skulden är 1 091 860 kr. Beräknad skuld om 5 år 20 450 008 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	5 077 499	8 973 502
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	20 831 809	20 507 016
	25 909 308	29 480 518

Not 19 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Personalens källskatt	6 562	6 037
Lagstadgade sociala avgifter	1 915	1 762
Påminnelseavgifter och överlåtelseavgifter till HSB	2 100	1 140
	10 577	8 939

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	47 958	47 319
Övriga upplupna kostnader	753 435	515 343
Förutbetalda hyror och avgifter	947 872	950 831
	1 749 265	1 513 493

Årsredovisning för HSB Brf Ganbo i Malmö har av styrelsen undertecknats med elektronisk signering.

Malmö

Amir Bosnjakovic

Ann-Kristin Andersson

Cecilia Boberg

Siavosh Bigonah

Anneli Andersson

Arben Shala

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

Afrodita Cristea BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Michaela Brahce
Av föreningen utsedd revisor

Petra Lundgren
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ganbo i Malmö, org.nr. 746000-5650

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ganbo i Malmö för räkenskapsåret 01/01/2023 - 31/08/2024.

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 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ganbo i Malmö för räkenskapsåret 01/01/2023 - 31/08/2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Michaela Brahce
Av föreningen vald revisor

Petra Lundgren
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Ganbo i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN-KRISTIN ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-01-28 kl. 18:30:28



AMIR BOSNJAKOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-28 kl. 15:04:58



SIAVOSH BIGONAH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-28 kl. 17:41:07



ARBEN SHALA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-28 kl. 18:09:10



ANNELI ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-29 kl. 12:27:28



CECILIA BOBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-28 kl. 11:28:48



PETRA LUNDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-31 kl. 04:43:26



MICHAELA BRAHCE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-30 kl. 13:45:34



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-31 kl. 09:44:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Ganbo i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETRA LUNDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-31 kl. 04:44:57



MICHAELA BRAHCE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-30 kl. 13:35:48



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-31 kl. 09:11:20



HSB – där möjligheterna bor

Bilaga - Informativ inför stämma.

Vicevärd: 2023-09-01 - 2024-08-31 Ann-Kristin Andersson.

Fönster och fasader

Föreningen fick avslag på sin bygglovsansökan gällande fönsterbyte och överklagade ärendet till Mark- och Miljödomstolen. Domstolen återförvisade ärendet till Malmö kommun och föreningen fick slutligen det sökta bygglov. Vi följer underhållsplanen inför kommande renoveringar.

Parkering

Alla 42 parkeringsplatser skall bli utrustade med laddningspunkter. Arbetet är ännu inte slutfört.

Miljöhusen / sophämtning

Föreningen har avtal med VA Syd om sophämtning av restavfall och matavfall 2 gånger/vecka. Avtalet med Prezero Recycling AB avser hämtning av tidningar, plast, kartong, glas samt metall. För dessa kärl har vi numera utökad tömningstid till var 14e dag. Alla andra sopor = grovsopor, elektronik, farligt avfall (= kemikalier) skall medlemmarna själva forsla till återvinningscentral. Nu återstår bara att våra medlemmar/boende är noggranna med hur de sorterar sina sopor, och är måna om att samtliga våra 3 miljöhus är så fräscha som vi önskar att de skall vara. Samtliga 3 miljöhus hålls låsta kl. 23.00 - 05.30 för att förhindra problem med att olovliga grovsopor dumpas i miljöhusen kvälls- och nattetid.

Avlopp Spolpågarna är det enda företag som får anlitas vid avloppsproblem.

Försäkringsärende

Länsförsäkringar är det försäkringsbolag vi anlitar för fastighets-/bostadsrättstilläggsförsäkring. Om bostadsrättstilläggsförsäkring behöver användas är det lägenhetsinnehavaren som själv gör anmälan till försäkringsbolaget, såvida inte föreningens fastighetsförsäkring behöver träda in p g av skadans omfattning. Tilläggsförsäkringen omfattar vitvaror, fönster, ytter-/innerdörr samt ytskikt. Åldersavdrag görs.

Vattenskador

Under det gångna verksamhetsåret har några lägenheter i föreningen drabbats av vattenskador. Kyl/frys och diskmaskiner bör ha läckageskydd under maskinen. Man kan ha

tvättmaskin i sin lägenhet även om det inte finns någon golvbrunn, men underlaget måste vara vattentätt och vattenfelsbrytare finnas. Om skada inträffar är det försäkringsbolaget som avgör om ersättning lämnas. Installationer skall göras enligt branschorganisationens regler samt Saker Vatten” (sakervatten.se).

Var observanta på läckage i badrum från badkar och toalettstolar.

Enligt det avtal vi har med Proline går vår hårt tillkämpade 10-årsgaranti förlorad om något annat bolag anlitas. Renovering Det är tillåtet att renovera så länge det inte handlar om bärande väggar, ändring av avlopp, värme eller vatten, eller annan väsentlig förändring i lägenheten. Informera styrelsen om era planer. Om större förändringar är tänkta skall ansökan göras hos styrelsen med beskrivning av den planerade förändringen, ritning/skiss skall bifogas. Byggstart och färdigställandedatum skall anges. Styrelsen godkänner endast under förutsättning att bygglov söks och beviljas/bygganmälan görs för de tänkta ändringarna samt att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Grannarna bör lämpligen förvarnas i god tid genom att information placeras väl synlig i trapphuset.

Källarutrymme

Belysningen i vår källarutrymme har bytts ut till rörelsestyrda LED-lampor med en svag ständig grundbelysning. Till varje lägenhet finns det ett förråd. Förråden får inte användas som förvaring för bildäck eller brandfarligt material. Till varje lägenhet finns även ett mindre utrymme (tidigare kylkällare). Dessa är numera inte i bruk och kommer heller inte att återställas till kylkällare av kostnadsskäl.

Källargångar / skyddsrum

Det finns lås på samtliga säkringsskåp i källargångarna. Alla skyddsrum och källargångar har dammsugits. Eftersom skyddsrummen skall kunna ställas i ordning inom 48 timmar om behov uppstår, förutsätter styrelsen att våra medlemmar/boende inte kastar skräp i skyddsrummen. Skyddsrummens utrustning är kontrollerad och den var OK i alla skyddsrum.

Brandlarm / brandskydd

Brandvarnarna har kontrollerats och trasiga sådana har bytts ut. De brandlarm som har löst ut har lyckligtvis visat sig vara falsklarm. Samtliga brandsläckare har bytts. Tvättstugan i 42an har en skumsläckare.

Barnvagnsrum

I varje huskropp finns barnvagnsutrymme, låsta antingen med kodlås eller nyckel. För att få

tillträde dit kontaktas fastighetskontoret. Nyckel lämnas ut mot en deposition på 150 kr, Den återbetalas när nyckeln återlämnas till fastighetskontoret.

Hobbyrummet

Hobbyrummet är ännu inte i bruk. Styrelsen har valt att ”pausa” lokalen tills vidare. Möjligheten att få tillträde till lokalen behöver förändras. Den kan komma att bokas på samma sätt som man bokar fritids-/övernattningslokalen. Styrelsen vill undvika att lokalen blir ett rum där man placerar sina ”bra att ha och kan kanske lagas-föremål” som sedan aldrig blir lagade.

Gymlokalen / pingisrummet / bastun / föreningslokal / övernattningslokal

Gymmet har avvecklats och kommer inte att återuppstå. Utrustningen var utsliten och att köpa ny hållbar utrustning kostar för mycket i inköp och underhåll. Lokalen var även i minsta laget, och utrymningsvägen inte funktionell. Fönstret byts ut vid kommande renovering av fasad och fönster och rummet kommer att kunna användas för andra ändamål. Styrelsen hoppas att fler kommer att utnyttja vår pingislokal. Den finns i källaren 42C. Kostnaden är 200 kr/år, och debiteras per månad på månadsavin. Har man anmält sig har man tillträde tills man väljer att själv avsluta. Bokning av bastutid görs på listan utanför bastun och endast 1 pass åt gången får bokas.

Sluttiden i fritidslokalen är kl 01.00 fredagar och lördagar. Övriga dagar kl 23.00.

OBS att det gäller sänkt volym efter kl 23.00. Rökning är inte tillåten i lokalerna och husdjur får inte vistas där.

För övernattningslokalen gäller att längsta tid för sammanhängande uthyrningstid har utökats till 14 dagar. Bokning av lokalerna sker via fastighetskontoret. Nyckel kvitteras ut mot en deposition på 500 kr. Depositionen återfås efter godkänd besiktning av lokalen.

Hyreskostnaden debiteras på en kommande månadsavi. Vi får ofta förfrågningar från personer som inte bor i brf Ganbo och som vill hyra våra lokaler, men vi hyr bara ut till medlemmar/boende.

Trapphusen

I trapphusen får inte ställas barnvagnar, ej heller i källarplan. Dörmattor och andra lösa föremål är inte tillåtna att ha i trapphusen. Rullatorer kan ställas i trapphusets entréplan förutsatt att de är i hopfällda och fastlåsta i väggen. Dessa regler är inte styrelsens eget påhitt utan det är ur brandskyddssynpunkt inte tillåtet..

Städning

KIA Kvalitetsstäd AB städar samtliga trapphus 1 gång/vecka under sommartid. Vintertid städas det 2 gånger/vecka. Den ena av gångerna städas hela trapphuset, den andra gången städas entréplanet samt ½ trappa upp och ½ trappa ner. Styrelsen påminner om att det finns ett skrapgaller på trappstenen utanför entrédörren, samt en matta innanför dörren. Rätt använda minskar nedsmutsningen av trapphusen betydligt. Städning i tvättstugor sker för närvarande tre gånger per vecka.

Tillträde till bastun kostar för närvarande 200 kr/år, och debiteras per månad på månadsavin tills man själv väljer att avsluta. Tillträde sker genom programmerad tagg, vilken programmeras på fastighetskontoret.

Tvättstugor

En stor del av felen som uppstår i tvättstugorna beror på felaktigt handhavande. En mycket ofta förekommande anledning till fel i tvättmaskinerna **är kvarglömda spik/skruvar i fickorna, eller att bygel-BH tvättas utan tvättpåse. Spikar/skruvar/byglar lossnar och går ner genom hålen i trumman och gör att maskinen havererar.** Ett byte av trumma kostar ca 5000 – 12.000 kr.

Värmeledning

Fungerar bra! Om man tycker det känns kallt i lägenheten mäter man lämpligen temperaturen mitt i rummet, 1 m upp från golvet. Ha inte elementen avstängda, inga tunga möbler eller gardiner framför fönstren och kontrollera tätningslisterna. Värmen styrs via utomhusgivare och den faktiska utetemperaturen. Systemet startar vid 17grader ute.

Tappvatten

Fungerar!

Energideklaration

Resultatet av den senaste energideklarationen är uppsatt på anslagstavlor i trapphusen.

OVK-besiktning

OVK-besiktning gjord 2023. Styrelsen kontrollerar statusen för OVK i samband med tillsynen vid lägenhetsöverlåtelse.

Radon

Enligt utförd radonmätning föreligger det inga problem med förhöjda värden i brf Ganbo.

Balkonger / rullgardiner

Enligt ett uppdrag från tidigare årsstämma tog styrelsen fram prover från 3 st olika persiennleverantörer. Intresset har inte varit överväldigande stort, varför styrelsen inte förhört sig vidare om vilka priser som gäller idag. Om byte av rullgardiner görs skall de vara ljusa.

Ohyra

Sanering utförs av Anticimex. Om våra medlemmar/boende upptäcker skadedjur/ohyra är det till Anticimex man skall ringa, telefon 0771 - 40 11 00. Lägenhetsinnehavaren ringer själv. Mata inte fåglarna på gården, då matar ni även råttorna.

Passage-/bokningssystem/porttelefoner.

För en ökad säkerhet är det rutin att vid lägenhetsöverlåtelse spärra de befintliga taggarna och köparen får kvittera ut nya.

Styrelsen påminner om att taggen är en nyckel, inte bara en plastbit. Vid förlust av tagg skall fastighetskontoret omedelbart kontaktas och taggen spärras. En icke-fungerande tagg byts ut kostnadsfritt mot att den lämnas in till fastighetskontoret, annars debiteras ersättningstaggen. En extra tagg debiteras med 100 kr. Bokning av tvättid görs med tagg. Antingen via displayen i respektive tvättstuga, eller via internet på brf Ganbos hemsida. Lösenordet som krävs för att boka tvättstugetid via internet får man från fastighetskontoret. Vi har porttelefoner för att enkelt kunna öppna för våra besökare. Viktigt är att komma ihåg att absolut inte öppna utan att veta vem det är som man släpper in.

TV / Bredband

Föreningen har avtal med Telenor om kabel.tv. Basutbudet är inkluderat i månadsavgiften. Föreningen har avtal med Ownit om den obligatoriska bredbandsanslutningen. Det innebär f.n. en månadskostnad, vilken specificeras på månadsavin. Hastigheten är 500-1000 Mb/s i båda riktningarna, förutsatt lämplig utrustning.

Container

Container bokas in med jämna mellanrum och finns på plats i brf Ganbo enligt anslag som sätts upp i varje trapphus. Containern placeras på parkeringsplatsen, både vid Branteviksgatan 8 och vid Ö Farmvägen 42.

Äggplockning

Äggplockning görs ett antal gånger och fågelbon och ägg rensas då bort på samtliga tak.

Dilatationsfog.

Fogarna kommer att åtgärdas vid kommande fasad-/fönsterrenovering.

Underminering av mark

Undermineringen av marken vid 42ans tvättstugeingång (på gårdssidan) är under arbete.

Belysning

Belysningen i trapphusen har bytts mot rörelsestyrda LED-lampor med en svag grundbelysning. Även utebelysningen har LED-lampor och belysningen är numera väldigt mycket bättre. Belysningen vid våra entréer kommer att bytas i samband med kommande fasad-/fönsterrenovering.

Klottersanering

Klottersanering har genomförts vid några tillfällen, mest i portalerna och på miljöhusen. Styrelsen försöker att få klotter sanerat så fort det upptäcks att det har klottrats. Erfarenheten säger nämligen att ”klotter föder mer klotter”. Var gärna uppmärksam på nytt klotter och anmäl det till fastighetskontoret.

Cykelrensning

Under året genomfördes cykelrensning. Åtskilliga cyklar togs omhand och måste förvaras under en viss tid. En entreprenör har vidtalats och har hämtat alla de omhändertagna cyklarna.

Boulebana

Föreningen har en boulebana belägen på gårdssidan vid 8an. Det vore trevligt att se den användas även av brf Ganbos medlemmar/boende.

Grillplatserna / lekplatsen

Grillplatserna och lekplatsen är populära, oftast inte bara bland Ganbos medlemmar/boende. Egna grillar får användas men måste tas om hand av respektive ägare, i annat fall forslas de bort av vaktmästaren. Sopor efter grillfest skall tas omhand och slängas i miljöhusen.

Viktigt är att grillkolen inte fortfarande glöder/är varma när de kastas.

Växter / julgran

Murgrönan vid 42C/D är tänkt att kompletteras längre fram. En del av plantorna har tyvärr inte klarat sig, och kommer att ersättas.

I samband med kommande fasad-/fönsterrenovering kommer det mesta av våra befintliga

rabatter intill husen att röjas bort, och senare ersättas av annan grönska.

Julgran finns på plats på båda gårdarna till första advent.

Juridik

Föreningen har haft kostnader för en del juridiska ärenden under verksamhetsåret, bl.a. behövdes juridisk hjälp i tvisten med kommunen gällande det nekade bygglov för fönster.

Årlig besiktning

Årlig fastighetsbesiktning samt lekplatsbesiktning har utförts.

Tomträttsavgäld

Föreningens tomträttsavgäld gäller till 2025-07-01 och uppgår för närvarande till 812.672kr/år. Många bostadsrättsföreningar har drabbats av chockhöjningar av sina tomträttsavgifter. De ser det som problematiskt att köpa loss marken på grund av de värdestegringarna som skett, framförallt i storstäderna. Många föreningar, inklusive vår, har fått fördubblat sin tomträttsavgäld vid varje tillfälle som avtalet omförhandlats. I år har vi förhandlat tomträttsavgälden till ett belopp på 1.233.520kr, vilket börjar gälla f.om. 2025-07-01.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Inga!

Övrigt:

Styrelsens utbildning och tillgänglighet

Kompetens

Att gå HSB:s kurser och att delta i seminarier och på olika mässor, är ett bra sätt att öka kompetensen hos styrelsens ledamöter. Det ger chansen till nya infallsvinklar och ger dessutom ofta givande kontakter med andra bostadsrättsföreningars företrädare samt med entreprenörer.

Öppettider och kontaktuppgifter

Fastighetskontoret har tidigare varit bland de som har varit mest tillgängliga, öppet för både besök, telefon och mail under samtliga vicevärdens tjänstgöringstimmar. Öppettider för personliga besök är ändrade till onsdagar var 14e dag (jämn veckor), kl 16 - 19. Röda dagar

är kontoret stängt. Det finns telefonsvarare på kontorets fasta telefon 040 - 620 05 25.

Kontorets e-postadress är ganbo@ownit.nu.

Felanmälan

Felanmälan *vardagar kl 08 - 16 till Sydsverige Entreprenad, 040 - 630 62 50, val 1.*

Felanmälan/störningsanmälan jourtid kl 16 - 08, samt sön- och helgdagar görs till HSB/Securitas på telefon 0104 - 42 30 00, val 1.

Anmälan om obehörig parkering görs av den som hyr parkeringsplatsen, och görs till Aimo Park på telefon 0771 - 96 90 00, val 4.

Styrelsens slutord

Brf Ganbo är en förening som har god ekonomi och bra framtidsutsikter. Det har under året sålts 18 lägenheter, vilket visar att det finns ett intresse för vår förening och för området. Föreningen har nära till centrum. Det finns ett öppet och fint grönområde alldeles runt husen, och våra egna trädgårdar är stora och fina. Vill man ner till havet/stranden är det bara en kort cykeltur bort på fina cykelvägar. Det finns bra bussförbindelser och om man vill ut ur staden är det nära till alla större utfarter. Vill man åka tåg ligger Rosengårds tågstation bara ett stenkast bort, vilket underlättar för alla pendlare.

Det gångna verksamhetsåret har varit ett bra år. Föreningen har fått beviljat ett bidrag från Naturvårdsverket för att investera i laddningspunkter på 15.000kr/laddningspunkt men inte mer än för 45st laddningspunkter totalt, d.v.s. ett bidrag om maximalt 675.000kr.

Styrelsen tackar alla medlemmar och boende för det gångna året. Vi ser fram emot det kommande året och är övertygade om att vi, med gemensamma krafter i gott samförstånd, kan göra brf Ganbo till den fortsatt trygga, trevliga och trivsamma förening vi alla vill ha.

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 föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

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 star något i årsredovisningen.

